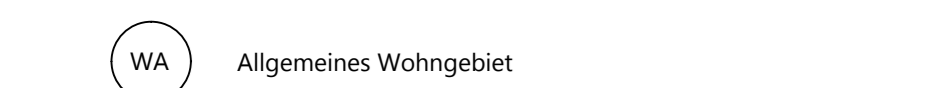
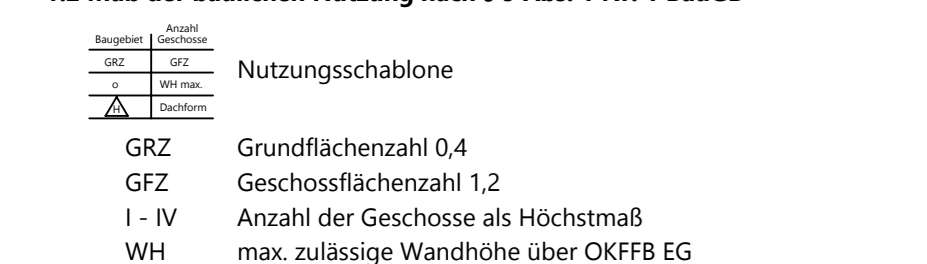


1. ERLÄUTERUNG DER FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

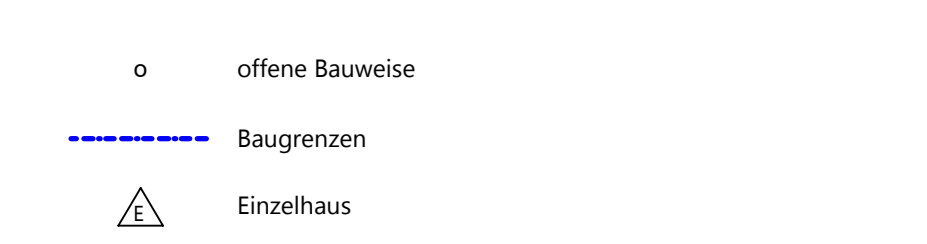
1.1 Art der baulichen Nutzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB



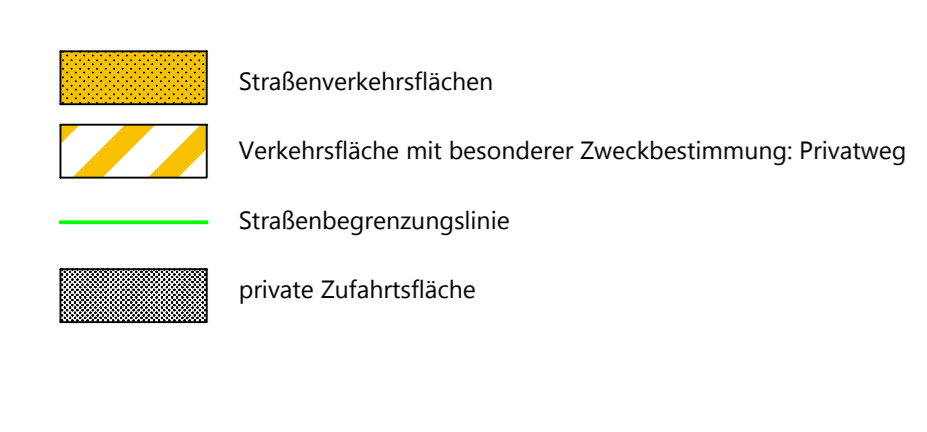
1.2 Maß der baulichen Nutzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB



1.3 Bauweise nach § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB



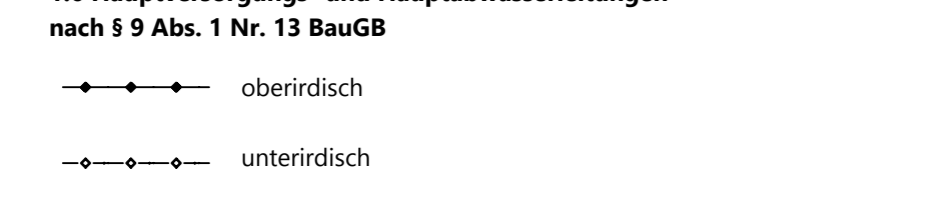
1.4 Verkehrsflächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 11 und Nr. 21 BauGB



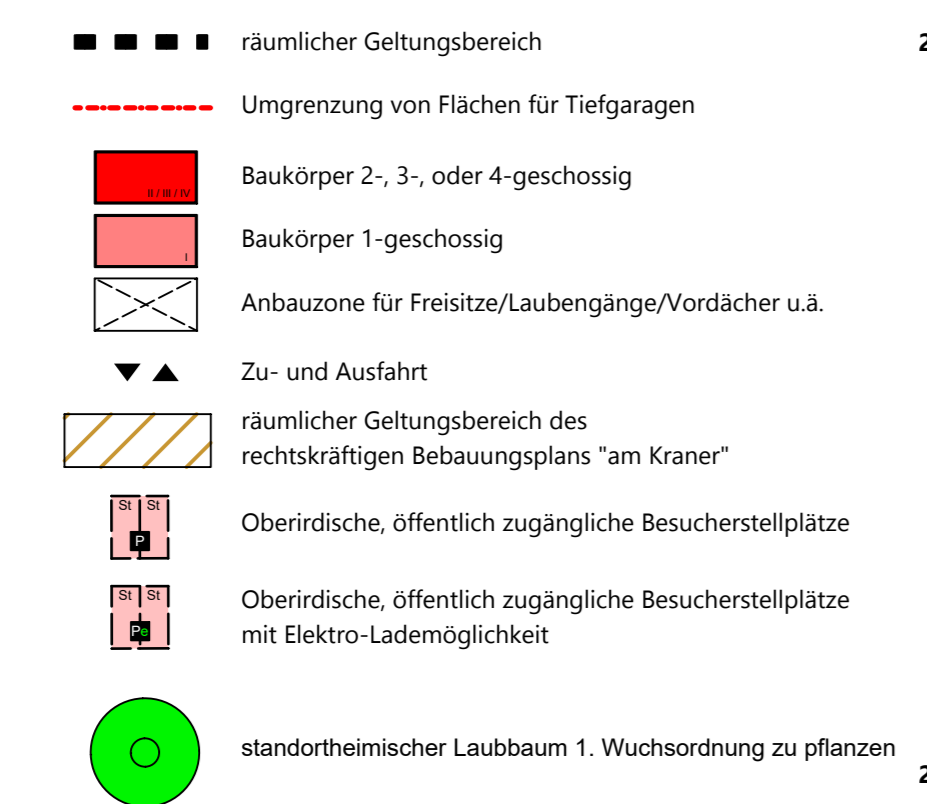
1.5 Flächen für die Abfallentsorgung nach § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB



1.6 Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB



1.7 Sonstige Planzeichen



2. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

2.1 Art der baulichen Nutzung

2.1.1 Allgemeines Wohngebiet WA gem. § 4 Abs. 1-3 BauNVO
2.1.2 Zum Nachweis der, gem. Stellplatzsatzung des Marktes Metten vom 08.03.2022, erforderlichen Zahl der Stellplätze für Kraftfahrzeuge ist eine Tiefgarage notwendig. Die TG-Bebauung ist im gekennzeichneten Bereich zulässig. Abstandsflächen hierfür entfallen. Die TG-Fläche ist nicht in die GRZ/GFZ einzurechnen. Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die in den planlichen Festsetzungen gekennzeichneten Flächen.
2.1.3 die Anzahl der Besucherstellplätze für Kraftfahrzeuge wird mit 7 oberirdischen Stellplätzen festgesetzt, wovon 2 Stellplätze mit einer Elektro-Lademöglichkeit auszustatten sind. Die ungefähre Verortung ist mit den planlichen Festsetzungen definiert.

2.2 Maß der baulichen Nutzung

2.2.1 Grundflächenzahl (GRZ) Die zulässige Grundflächenzahl ist mit Einschrieb im Plan festgesetzt.
2.2.2 Geschossflächenzahl (GFZ) Die zulässige Geschossflächenzahl ist mit Einschrieb im Plan festgesetzt.
2.2.3 Anzahl der Vollgeschosse Die zulässige max. Anzahl der Vollgeschosse ist mit Einschrieb im Plan festgesetzt.
2.2.4 Rückstapfelung An den kurzen, den Grundstücksgrenzen zugewandten Fassadenseiten der jeweiligen Gebäudeteile (Nord, Süd, Ost) ist das Dachgeschoss um ca. 3m (gemäß Plandarstellungen) zurückzustapeln.
2.2.5 Wandhöhe Hauptgebäude: Die zulässige Wandhöhe ist mit Einschrieb im Plan festgesetzt. WH = max. 12,50m ü. OKFFB EG = ca. 32,3m ü. NN
Dachaufbauten/-anbauten zum Zweck nachhaltiger Energieerzeugung dürfen die maximalen Wandhöhen um höchstens 1m überragen.

2.3 Bauweise, Baugrenzen, Abstandsflächen

2.3.1 offene Bauweise entsprechend § 22 Abs. 2 BauNVO

2.3.2 die im Plan eingetragenen Baugrenzen sind zu beachten. Kleinfächige bauliche Anlagen nach §14 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen bis max. 10m² Grundfläche und einer Wandhöhe von max. 2,80m über Urgelände zulässig.
2.3.3 die erforderlichen Abstandsflächen der Gebäude und sonstigen baulichen Anlagen sind nach § 2 der Satzung über abweichende Maße der Abstandsflächen des Marktes Metten in der derzeit gültigen Fassung einzuhalten (1H, mind. jedoch 3m, für das betreffende Plangebiet). Abweichend wird jedoch festgesetzt, dass die Abstandsflächen nach Süden (zur Adalbert-Stifter-Straße) mit 1 H reduziert um 1,75m genügen, mindestens jedoch 3m. Dies gilt nicht als Anwendung des 16m Privilegs und schränkt dieses im Weiteren nicht ein.
2.3.4 Bei der Bemessung von Abstandsflächen außer Betracht bleibende Bauteile (gemäß Art. 6 BayBO), sind auch außerhalb von Baugrenzen zulässig.
2.3.5 Abweichend zu Art. 6 Abs. 7 Satz 1 Nr. 1 BayBO ist eine Tiefgaragenzufahrt mit einer Länge je Grundstücksgrenze von über 9m, jedoch innerhalb der dargestellten Baugrenzen, in den Abstandsflächen sowie ohne eigene Abstandsflächen zulässig.

2.4 Dächer

2.4.1 Dachform: die Dächer sind ausschließlich als Flachdächer zugelassen.
2.4.2 Dachdeckung: die Dächer sind als extensives Gründach auszubilden. Die Dachbegrünung hat durch Ansaat einer Gras-Kräuter oder Sedum-Sprossensansaat (regionaler Herkunft) auf einer mindestens 8 cm starken Substratschicht aus überwiegend mineralischen Schüttstoffen zu erfolgen. Die Pflanzenauswahl ist auf das jeweilige Substrat abzustimmen. Der Erhalt ist durch entsprechende, regelmäßige Pflege sicherzustellen, wobei flächige Ausfälle ab 5m² zu ergänzen sind.
2.4.3 Eine Dachflächennutzung durch Installation mind. einer Anlage zur nachhaltigen Energieerzeugung wird verpflichtend festgesetzt. Auf und in Gebäuden sind die hierfür erforderlichen baulichen und technischen Voraussetzungen zu schaffen.
2.4.4 Dächer von Nebenanlagen nach Abschnitt 2.3.2 sind den Hauptdächern anzupassen.

2.5 Fassade

Baustoffe und Anstriche in grellen Farben sind unzulässig.

2.6 Entwässerung

Soweit möglich, ist gering belastetes Niederschlagswasser (insbesondere Dachflächenwasser) über geeignete, bewachsene Oberbodenschichten zu versickern. Zur Minderung von Abflussspitzen des Niederschlagswassers von Dachflächen und anderen befestigten Flächen ist eine Retentionszisterne gemäß den Vorgaben des Marktes Metten zu errichten. Das Mindestrückhaltevolumen muss anhand des vom Markt Metten vorgegebenen Berechnungsblattes ermittelt und bei Umsetzung des Bauvorhabens dem Markt Metten vorgelegt werden. Das gesammelte Niederschlagswasser ist gedrosselt abzuleiten. Eine mögliche Nutzung (z.B. Gartenbewässerung) ist ausdrücklich erwünscht. Die Zisterne ist im Rahmen der Bauausführung zu errichten.

2.7 Energieversorgung

2.7.1 Sämtliche Kabelverlegungen (Strom, Telefon, usw.) erfolgen unterirdisch.
2.7.2 Pflanzen im Leitungsbereich von Erdkabeln: Soweit Baum- und Strauchpflanzungen in einer Abstandszone von je 2,50m beiderseits von Erdkabeln erfolgen, sind im Einvernehmen mit dem zuständigen Energieversorgungsunternehmen geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen. Im Übrigen ist das "Merklblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen", herausgegeben von der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, zu beachten.
2.7.3 Die gültigen Unfallverhütungsvorschriften der Berufsgenossenschaft der Feinmechanik und Elektrotechnik für elektrische Anlagen und Betriebsmittel (VBG4) und die darin aufgeführten VDE-Bestimmungen sind einzuhalten. Nähere Auskünfte darüber erhalten Sie vom zuständigen Versorgungsträger. Der Beginn aller Baumaßnahmen, dazu gehört auch das Pflanzen von Bäumen und Sträuchern, ist dem Versorgungsträger rechtzeitig zu melden.

3. GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

3.1 Beläge

3.1.1 Zufahrten zu Garagen und Stellplätzen, sowie die Stellplätze selbst sind mit versickerungsfähigem Belag zu befestigen. Die nicht mit baulichen Anlagen überbauten Flächen, sowie Wege- oder Platzflächen sind wasserundurchlässig zu belassen oder herzustellen und zu begrünen.
3.1.2 Bereiche nicht überbauter Tiefgaragen sind erdberdeckerde und begrünt herzustellen.

3.2 Aufschüttungen, Abgrabungen, Stützmauern

Veränderungen der Oberflächegestalt sind auf das für die Baumaßnahme erforderliche Maß und die Erschließungstrassen/-Flächen zu beschränken. Soweit planlich keine anderen Festsetzungen getroffen wurden, sind Aufschüttungen bis zu einer Höhe von max. 1,5m über dem Urgelände und Abgrabungen bis zu max. 3m unter dem Urgelände zulässig. Es sind Böschungen nicht steiler als 1:1 (Höhe : Breite) auszubilden oder ggf. Stützmauern mit entsprechender Absturzsicherung herzustellen. Stützmauern sind innerhalb von Abstandsflächen sowie ohne eigene Abstandsflächen zulässig, auch wenn sie nicht an der Grundstücksgrenze errichtet werden.

3.3 Außenbeleuchtungen

Außenbeleuchtungen sind nur in umwelt- und insektenfreundlicher Ausführung (LED, warmweiß) zulässig. Die Brenndauer ist z. B. durch Bewegungsmelder, oder Zeitschaltuhren zu optimieren. Es soll möglichst keine Lichtstreuung horizontal oder nach oben erfolgen.

3.4 Gärten

Gärten sind flächig mit begrüntem Oberboden (z.B. als Rasen oder Wiese) zu gestalten, die Gestaltung als Kies- oder Steingarten mit nur vereinzelt Pflanzen ist unzulässig.

3.5 Eingrünung

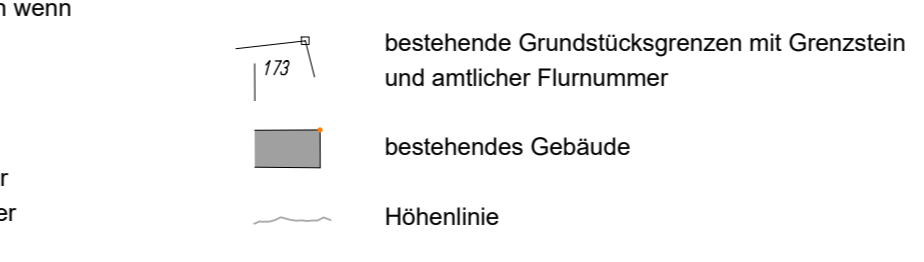
Zur öffentlichen Verkehrsfläche der Adalbert-Stifter-Straße ist im planlich festgelegten Bereich eine Eingrünung mit ortsüblichen Pflanzbestand anzulegen. Die erforderlichen Grenzabstände von 2,00m (Bäume), zu angrenzenden Privatflächen und 4,00m zu landwirtschaftlichen Flächen sind einzuhalten. Die Pflanzung ist spätestens im Laufe eines Jahres nach Erschließung bzw. Inbetriebnahme der Gebäude fertig zu stellen und dauerhaft zu erhalten. Ausgefallene Gehölze sind in der jeweils folgenden Pflanzperiode zu ersetzen.

Es ist autochthones, zertifiziertes Pflanzmaterial gemäß eab (Erzeugergemeinschaft für autochthone Baumschulerzeugnisse in Bayern) zu verwenden (Herkunftsregion 6.1, Alpenvorland). Es sind ausschließlich heimische Laub- oder Obstbäume mit folgender Mindestpflanzqualität zu verwenden: Einzelbäume: Hochstämme mit StU 16-18cm, 3xv mit Ballen oder vergleichbare Solitärqualität. Die erforderlichen Grenzabstände von 2,00m (Bäume), zu angrenzenden Privatflächen und 4,00m zu landwirtschaftlichen Flächen sind einzuhalten. Die Pflanzung ist spätestens im Laufe eines Jahres nach Erschließung bzw. Inbetriebnahme der Gebäude fertig zu stellen und dauerhaft zu erhalten. Ausgefallene Gehölze sind in der jeweils folgenden Pflanzperiode zu ersetzen.

3.6 Einfriedungen

Massive Einfriedungen aus Mauern, Gabionen, Zäunen mit durchgehenden Sockeln sowie streng geschichtene Hecken sind nicht zulässig. Eine massive Einfriedung ist als Absturzsicherung für die TG-Rampe zulässig. Diese ist durch Bewuchs zu begrünen.

HINWEISE



Denkmalschutz

Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG.

Vorsorgender Bodenschutz

Zum Schutz des Bodens ist vor Beginn der baulichen Arbeiten auf der überbaubaren Grundstücksfläche der Oberboden abzutragen, getrennt zu lagern und nach Abschluss der Baumaßnahme wieder einzubauen. Erdarf nicht mit Unterboden vermischt oder überlagert werden. Es wird das Anwenden der DIN 19731 empfohlen. Die Bodenmieten sollten nicht befrachten werden, um Qualitätsverlusten vorzubeugen und sind bei einer Lagerungsdauer von mehr als 8 Wochen zu begrünen. Überschüssiges Oberbodenmaterial ist unter Beachtung des §12 BBodSchV ortsnah auf landwirtschaftlich genutzten Flächen zu verwerten.

Wassergefährdende Stoffe

Für den Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (z. B. Heizölverbraucheranlagen usw.) sind die Vorschriften der Bundesanlagenverordnung - AwSV - zu beachten.

Niederschlagswasserbeseitigung

Wenn Niederschlagswasser versickert werden soll, so sind die Vorgaben der Niederschlagsfreistellungsverordnung sowie der zugehörigen technischen Regeln (TRENGW) zu beachten. Diese sehen eine breitflächige Versickerung des Wassers über den Oberboden vor. Ferner gilt: - Dachoberflächen aus Kupfer, Blei, Zink und Titanzink verbieten sich bei beabsichtigter Versickerung - Schächte und Rigolen dürfen nur in Ausnahmefällen und nur für vorgereinigtes Wasser errichtet werden. - ab 1000m² angeschlossener Fläche ist für die Niederschlagswasserleitungen eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich.

Vorkehrungen gegen Wassereintrüche

Im Hinblick auf immer häufiger auftretende Starkregenereignisse ist durch das fallende Gelände auch mit über die Oberfläche wird abfließendem Regenwasser zu rechnen. Daher sind Lichtschächte, Kellerfenster, etc. mit baulichen Vorkehrungen entsprechend auszuführen. Ebenso ist sicherzustellen, dass alle Entwässerungsgegenstände über Rückstauebene errichtet werden. Andernfalls sind sie gegen Rückstau zu sichern.

Abfallentsorgung

Die Zufahrtsstraße zum Bauobjekt ist eine Sackstraße ohne Wendemöglichkeit am Ende. Es besteht somit keine Verpflichtung für eine Anfahrt mit dem Abfallsammelfahrzeug bis zum Ende der Straße (derzeit Hausnr. 10). Die nächstgelegene öffentliche Wendemöglichkeit und damit sicher anfahrbare Stelle befindet sich bei Hausnr. 3 (Evangelische Kirche). Private Straßen werden generell nur befahren, wenn 1. die Bereitstellung der Abfallbehälter mit 1100 l Volumen an der nächstgelegenen Straße unverhältnismäßig schwierig ist (schriftlicher Antrag vom Grundstückseigentümer), 2. geeignete Durchfahrts- oder Wendemöglichkeiten für 3-achsige Abfallsammelfahrzeuge (nach Vorgaben der RAST 06) vorhanden sind, 3. eine Haftungsfreistellung für das Abfuhrunternehmen bzw. dem ZAW Donau-Wald von Seiten des Eigentümers oder den Eigentümern der Straße bzw. des Privatgeländes erteilt wird.

Der weiterführende Privatweg wird derzeit nur auf Kulanzbasis angefahren und stellt keine dauerhaft gesicherte Zufahrt dar. Angesichts des geplanten Mehrfamilienhauses sollte eine dauerhaft gesicherte Wendemöglichkeit geschaffen werden.

Die gesetzlichen Regelungen, insbesondere die Vorschriften der Abfallwirtschaftssatzung des ZAW Donau-Wald bleiben hiervon unberührt und sind ebenfalls zu beachten. Hinsichtlich des geplanten Mehrfamilienhauses ist mit einem erheblichen Platzbedarf für die Abfallbehälter zu rechnen. Die genaue Anzahl und Größen sind davon abhängig, inwieweit Abfallbehälter einzeln oder gemeinsam genutzt werden. Die Ausweisung und optimale Gestaltung von ausreichenden Stellplätzen für Abfallbehälter des praktizierten 3-Tonnen-Holzsystems (Restmüll, Papier, Bioabfälle) am Grundstück und für die Bereitstellung zur Leerung ist vorzusehen.

VERFAHRENSVERMERKE

Änderungsbeschluss

Der Marktgemeinderat hat in der Sitzung vom 05.07.2022 die Änderung des Bebauungsplans „Am Kraner“ durch Deckblatt Nr. 2 beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am 29.09.2022 ortsüblich bekannt gemacht.

2. Billigungsbeschluss

Der Marktgemeinderat hat in der Sitzung vom 05.07.2022 den Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 05.07.2022 einschließlich seiner Begründung grundsätzlich gebilligt. Anpassungen und Änderungen wurden festgelegt. Diese Bebauungsplanänderung wurde gemäß §13a BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt. Auf frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden wurde verzichtet.

3. Beteiligung der Öffentlichkeit (§3 Abs. 2 BauGB)

Die öffentliche Auslegung der geänderten bzw. angepassten Änderungsplanung in der Fassung vom 29.08.2022 wurde am 29.09.2022 durch Aushang an der Amtstafel ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf wurde vom 07.10.2022 bis 07.11.2022 öffentlich ausgelegt und im Internet am 29.09.2022 eingestellt. Es wurde darauf hingewiesen, dass im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens gem. § 13 BauGB entsprechend gelten und von einer Umweltprüfung abgesehen wird.

4. Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (§4 Abs. 2, BauGB)

Gleichzeitig wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 29.09.2022 in der Zeit vom 07.10.2022 bis 07.11.2022 beteiligt.

5. Satzungsbeschluss (§10 Abs. 1 BauGB)

Der Marktgemeinderat hat die Änderung des Bebauungsplans mit Begründung in der Fassung vom 07.02.2023 in der Sitzung vom 07.02.2023 als Satzung beschlossen.

Metten, _____

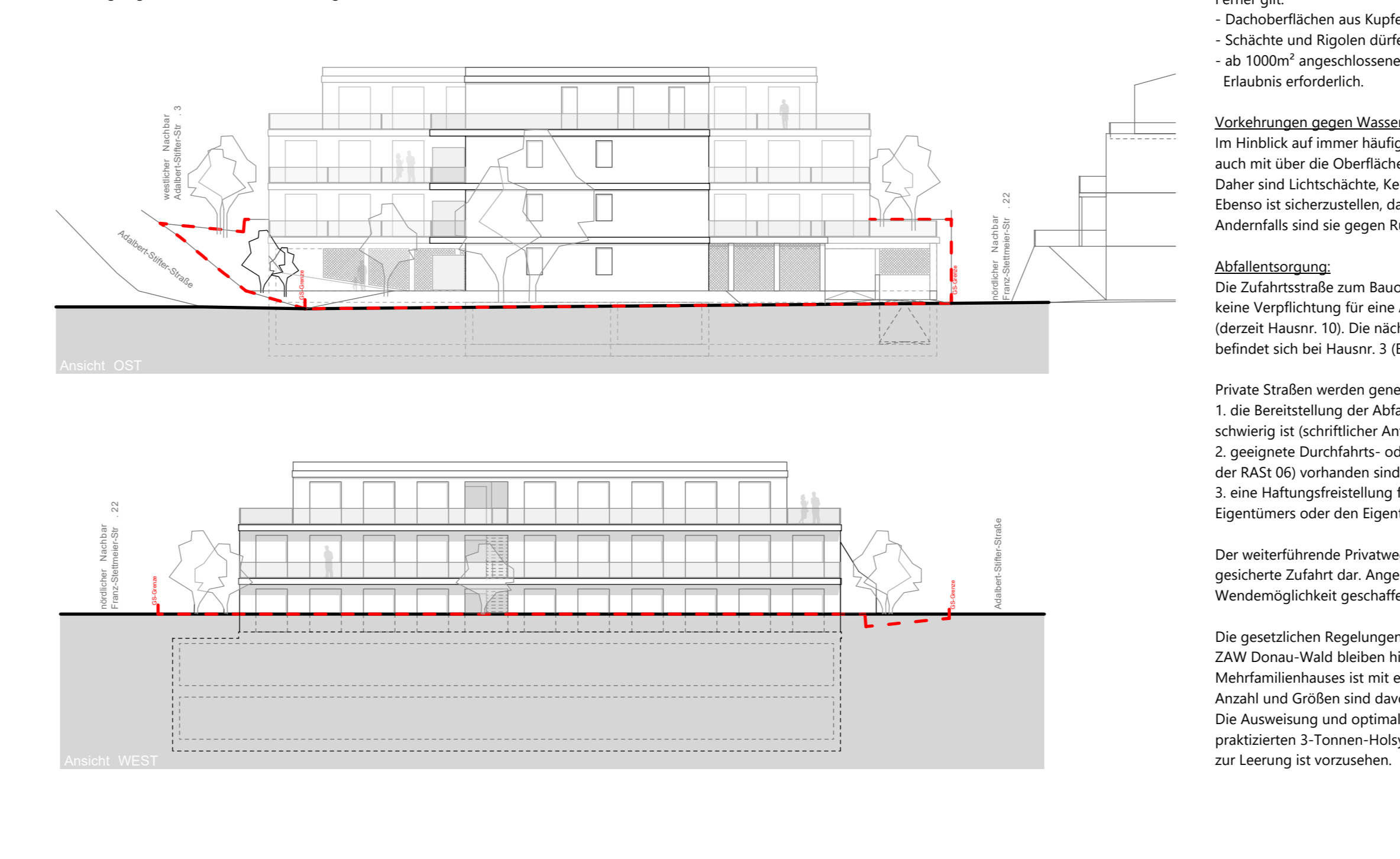
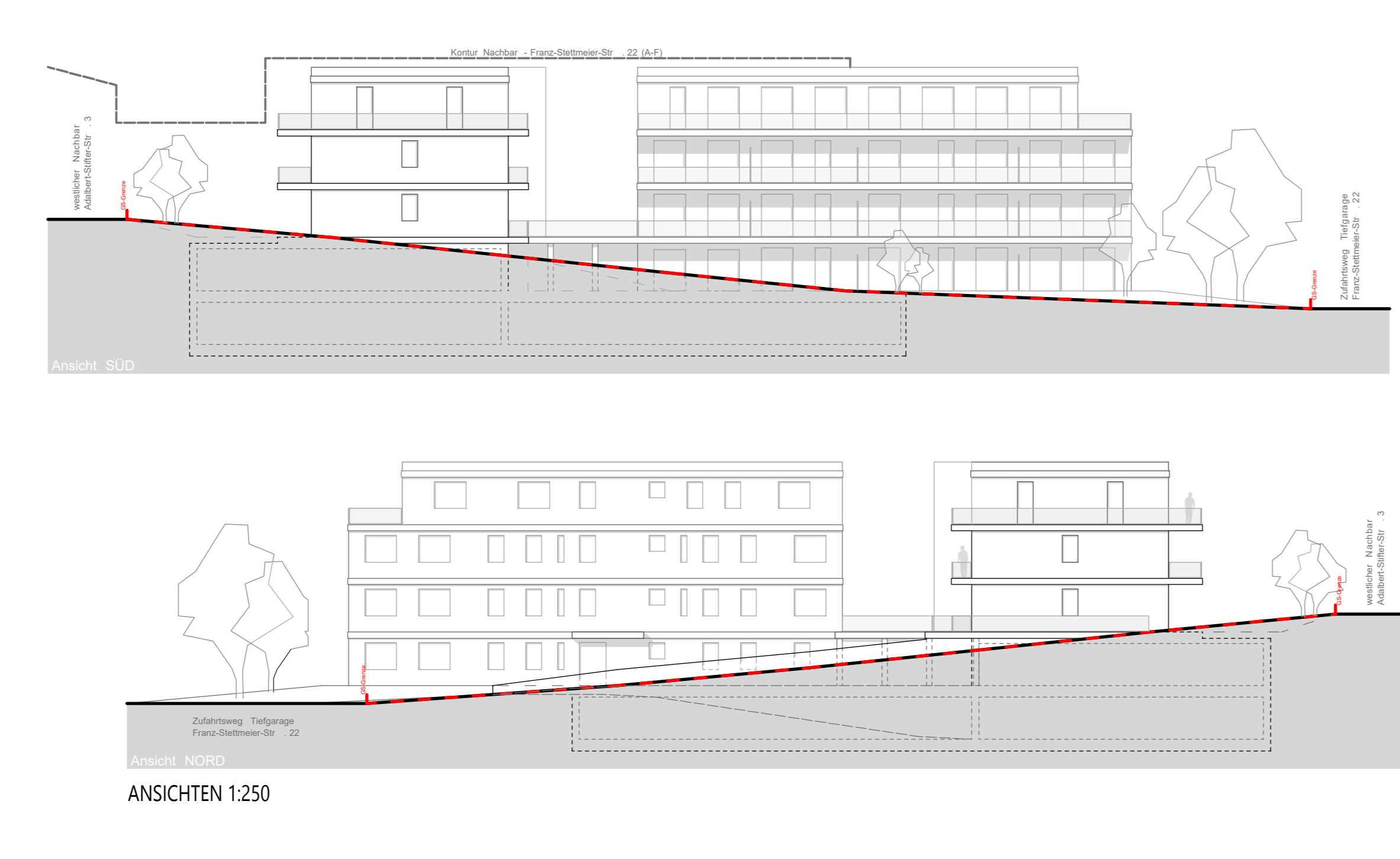
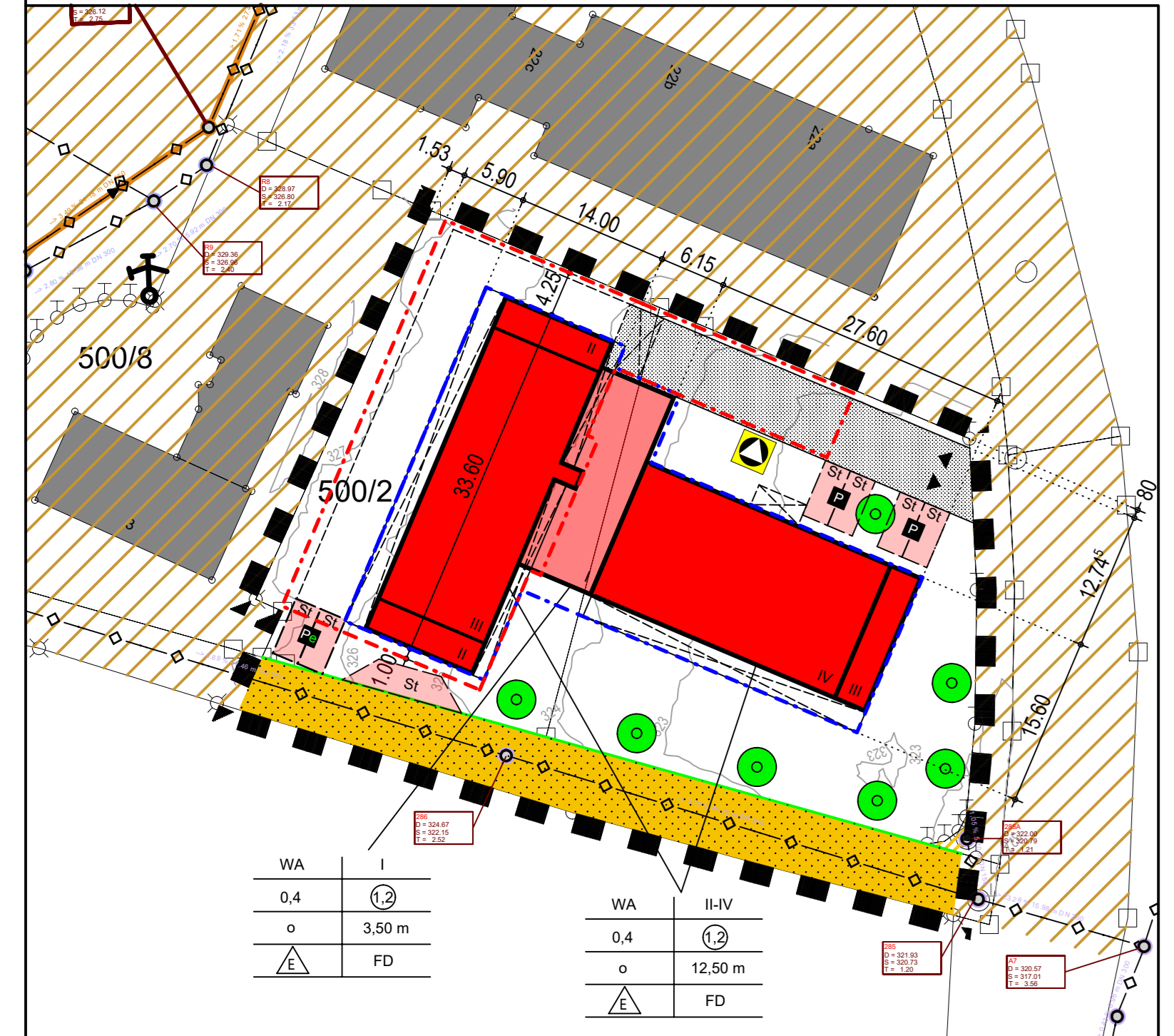
Andreas Moser, Erster Bürgermeister

6. Inkrafttreten (§10 Abs. 3 BauGB)

Der Beschluss der Änderung des Bebauungsplanes in der Fassung vom 07.02.2023 wurde am _____ ortsüblich bekannt gemacht. Die Änderung des Bebauungsplanes mit Begründung wird seit diesem Tage zu den üblichen Dienststunden bei der Gemeindeverwaltung der Marktgemeinde Metten zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Mit der ortsüblichen Bekanntmachung ist das Deckblatt Nr. 2 des Bebauungsplans „Am Kraner“ in Kraft getreten.

Metten, _____

Andreas Moser, Erster Bürgermeister



Logo for HAMM INGENIEURBÜRO GMBH, DONAUSTRASSE 32, 94526 METTEN, TEL.: 0991 988 144 0. Fassung vom 07.02.2023.



MARKT METTEN LANDKREIS DEGGENDORF



BEGRÜNDUNG DER DECKBLATTÄNDERUNG

Nr. 2

ZUM QUALIFIZIERTEM BEBAUUNGSPLAN „AM KRANER“

Inhaltsverzeichnis

A	Anlass und Erfordernis der Planung	3
B	Planungsrechtliche Situation	5
C	Beschreibung des Planungsgebiets	6
D	Städtebauliche Konzeption und geplante bauliche Nutzung	8
E	Erschließung.....	10
F	Städtebauliche Flächenbilanz	14

A Anlass und Erfordernis der Planung

Der Eigentümer der Flurstücke 500/2 und 500/9, Gemarkung Metten beabsichtigt die bauliche Nutzung der bislang brachliegenden Fläche im Gemeindegebiet des Marktes Metten.

Geplant ist die Errichtung eines mehrgeschossigen Wohnungsbaus, der unterschiedliche Wohnformen bedient. Der eine, östliche Gebäudeteil beherbergt konventionelle Geschosswohnungen (vornehmlich 1 bis 4-Zimmer), wohingegen mit dem anderen, westlichen Gebäudeteil neben 3-Zi Wohnungen auch Mikroapartments entstehen sollen. In dem erdgeschossigen Verbindungsbau sind vor allem Nebenflächen untergebracht. Unterhalb der Mikroapartments sind zudem 2 Garagengeschosse vorgesehen, welche das verkehrliche Mehraufkommen aufnehmen.

Die Vorhabenfläche liegt zurzeit jedoch nicht im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Am Kraner“ und ist im Flächennutzungsplan noch als Grünfläche gekennzeichnet.

Somit ist für die Vorhabenumsetzung die Durchführung eines Änderungsverfahrens zum Anschluss an den rechtsverbindlichen Bebauungsplan erforderlich.

Im Zuge des Änderungsverfahrens soll das Plangebiet dem allgemeinen Wohngebiet zugeschlagen und die überbaubaren Grundstücksflächen sowie zeichnerischen und textlichen Festsetzungen insbesondere auch zum Maß der baulichen Nutzung dem konkreten Vorhaben angepasst werden.

Zur Begründung sei zudem der Regierungsbeschluss zur vorrangigen Ausrichtung der Bauleitplanung auf die Innenentwicklung (§ 1 Abs. 5 Satz 3 BauGB) angeführt. Das Bayerische Staatministerium für Wohnen, Bau und Verkehr beabsichtigt damit vorrangig die Nachverdichtung und flächensparendes Bauen zu fördern. Mit dem vorliegenden Bauvorhaben werden mehr Wohnungen bei gleichzeitig weniger Flächenverbrauch umgesetzt. Zudem wird ein Wohnungsangebot für unterschiedliche Bevölkerungsgruppen bzw. Lebensphasen geplant.

Zudem wird mit dem Bauvorhaben auch u.a. einer Nachfrage entsprochen, die mit der zukünftigen Hochschul-Außenstelle auftreten wird.

Tabelle 1 zeigt die Bevölkerungsentwicklung des Marktes Metten ab dem 01.01.2016:

Tabelle 1

Jahr	Zuzüge	Fortzüge	Geburten	Sterbefälle
2016	290	315	27	45
2017	332	272	32	58
2018	307	316	25	43
2019	346	285	29	45
2020	289	292	37	52
GESAMT	1564	1480	150	243
DIFFERENZ	84		-93	

Informationen vom bayerischen Landesamt für Statistik

Der Markt Metten weist seit dem 01.01.2016 eine stabile Bevölkerungszahl auf. Die Situation dürfte sich jedoch in Zukunft verändern, denn das Wissenschaftsministerium sowie die Hochschule rechnen mittlerweile mit bis zu 1400 Studenten in Metten. Um Metten für dieses Wachstum vorzubereiten, ist es erforderlich den Markt mit Wohnraum für Studenten sowie Fachkräften attraktiver zu machen.

B Planungsrechtliche Situation

Das Deckblatt Nr. 2 für die Bebauungsplanänderung-/Erweiterung wurde aus der Urfassung „Am Kraner“ entwickelt. Im Flächennutzungsplan des Marktes Metten ist das Gebiet als Grünfläche dargestellt.

Das Plangebiet grenzt dreiseitig direkt an den Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans „Am Kraner“. Der überwiegende Teil dessen ist bereits als allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Zudem ist darin bereits die verkehrliche Erschließung des Plangebietes definiert.

Die Vorhabenfläche selbst liegt zurzeit jedoch nicht im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes und ist im Flächennutzungsplan noch als Grünfläche gekennzeichnet.

Nach § 13a BauGB handelt es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung. Der Bebauungsplan darf somit im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Nach § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB kann ein Bebauungsplan auch aufgestellt werden, wenn er von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweicht. Der Flächennutzungsplan ist jedoch im Wege der Berichtigung anzupassen.

Flächennutzungsplan Bestand



C Beschreibung des Planungsgebiets

1. Lage

Der Markt Metten liegt im Landkreis Deggendorf, westlich und unweit der großen Kreisstadt Deggendorf. Der Gemeindebereich erstreckt sich links der Donau am aufgehenden bayerischen Wald. Es sind somit weitreichende Wälder, aber auch landwirtschaftlich genutzte Flächen anzutreffen.

Nach Regionalplan gehört der Ort der Region Donau-Wald (12) an.

Das geplante Bauvorhaben wird über die Adalbert-Stifter-Straße erreicht. Das Areal befindet sich im Norden von Metten. Südwestlich von Metten verläuft die Bundesautobahn BAB 3. Der Anschluss an das Fernstraßennetz erfolgt über die Staatstraße St 2125. Der Bahnhof in Deggendorf (Entfernung vom Plangebiet über St 2125 ca. 5,5 Kilometer) ermöglicht den Anschluss an den Schienenverkehr (Hauptbahnhof mit ICE-Einsteigemöglichkeit in Plattling).

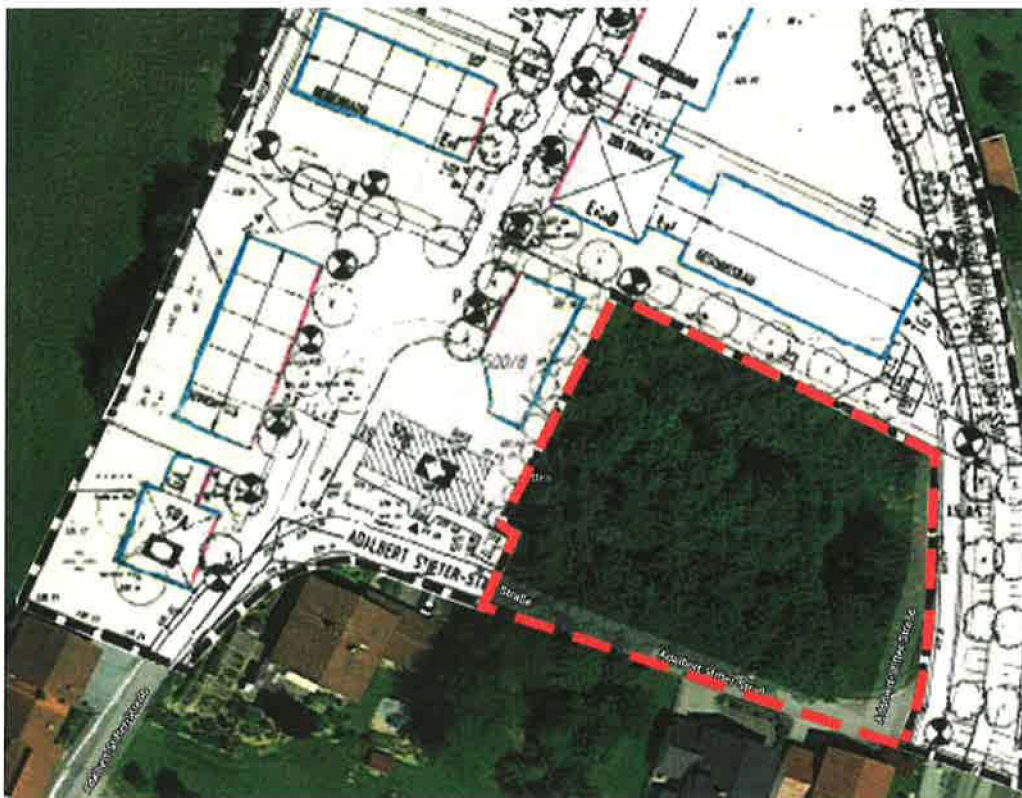
2. Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Am Kraner“ ist in seiner Festsetzungsunterlage definiert und grenzt nördlich, östlich sowie westlich direkt an das betreffende Plangebiet an der Adalbert-Stifter-Straße in Metten.

Das Plangebiet umfasst die Flurstücke mit den Nummern 500/2 und 500/9 sowie einen Teilbereich der Nummer 501/4 der Gemarkung Metten und wird wie folgt begrenzt:

- Im Norden durch das Grundstück Franz-Stettmeier-Straße 22 (A-F),
- Im Osten durch einen Privatweg als Tiefgaragenzufahrt für Franz-Stettmeier-Straße 22 (A-F); hier besteht ein rechtlich gesichertes Fahrrecht zur verkehrlichen Erschließung des Plangebietes; im Weiteren durch die öffentliche Verkehrsfläche des Fuß-/Radweges (ehem. Bahndamm)
- Im Süden durch die Adalbert-Stifter-Straße,
- Im Westen durch das Grundstück der Adalbert-Stifter-Straße 3.

Die Abgrenzung des Plangebietes sowie der angrenzende Geltungsbereich des Bebauungsplanes Metten „Am Kraner“ geht aus nachfolgender Abbildung hervor.



Quelle: Bebauungsplan Metten „Am Kraner“; google maps

D Städtebauliche Konzeption und geplante bauliche Nutzung

1. Städtebauliche Grundlagen

Aufgrund der innerörtlichen Lage sind die Flächen landschaftsästhetisch als eher unbedeutend zu bewerten. Das geplante Vorhaben fügt sich grundsätzlich in das vorhandene Orts- bzw. Landschaftsbild ein. Es wird hinsichtlich seiner baulichen Ausprägung und Größe aufgrund der Lage innerhalb des Siedlungsbereiches als ortsangepasst bewertet.

2. Städtebauliches Konzept

Für die Art der baulichen Nutzung erfolgt die Aufnahme in die Festsetzung als allgemeines Wohngebiet (WA).

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Geschossflächenzahl (GFZ), die Zahl der Vollgeschosse sowie Höhenfestsetzungen zu maximaler Wandhöhe (WH) bestimmt.

Weiterhin werden Festsetzungen zu der Bauweise, den überbaubaren und den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sowie der Stellung der baulichen Anlagen getroffen.

Grundflächenzahl (GRZ)

Mit der Festsetzung einer Grundflächenzahl wird im Plangebiet eine zeitgemäße Bebauungsdichte verfolgt. Für das Plangebiet wird die Grundflächenzahl auf 0,4 festgesetzt. Die durch eine Tiefgarage lediglich unterbauten Flächen werden, wie im festgesetzten Bebauungsplan "Am Kraner", nicht eingerechnet.

Geschossflächenzahl (GFZ)

Im Rahmen einer zeitgemäßen Innenentwicklung wird die Geschossflächenzahl auf 1,2 festgesetzt. Das Maß der baulichen Nutzung liegt damit zwar über den Festsetzungen des Bebauungsplanes "Am Kraner" (1,0), entspricht jedoch der nach BauNVO für allgemeine Wohngebiete zulässigen Ausnutzungsziffern. Die Flächen einer Tiefgarage werden, wie im festgesetzten Bebauungsplan "Am Kraner", nicht eingerechnet.

Zahl der Vollgeschosse

Die Zahl der Vollgeschosse wird für den westlichen Gebäudeteil auf 3 Vollgeschosse (über Tiefgarage) festgesetzt, was der nördlichen liegenden Wohnanlage entspricht. Aufgrund der topografischen Situation fällt das Plangebiet von West nach Ost um bis zu 5 m ab. Damit ergibt sich für den östlichen Gebäudeteil, bei gleicher absoluter Höhe, eine Anzahl von 4 Vollgeschossen, die festgesetzt wird.

Maximale Wandhöhen

Die maximale Wandhöhe wird leicht unterhalb der Firsthöhe der nördlichen Nachbarbebauung (12,50 m) festgesetzt, um auf allen Gebäudeteilen ein Flachdach umzusetzen. Dadurch kann eine gewisse Regenwasserrückhaltung erreicht werden, sowie möglichen Solarkollektorflächen die optische Präsenz genommen. Derartige Dachauf/-anbauten zum Zweck nachhaltiger Energieerzeugung dürfen die maximal zugelassenen Wandhöhen um höchstens 1m überragen.

An den kurzen, den Grundstücksgrenzen zugewandten Fassadenseiten der jeweiligen Gebäudeteile (Nord, Süd, Ost) wird im Dachgeschoss um ca. 3 m zurückgestaffelt, was die Gebäudehöhe optisch reduziert. Über die durchgehenden Laubengang-/Balkonvorbauten nach Westen und Süden wird der gleiche Effekt erreicht.

Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch die dargestellten Baugrenzen bestimmt. Für die konkret vorgesehene Neubebauung wird ein Baufeld geschaffen, welches den geplanten Baukörpern (inklusive eines Gestaltungsspielraums zu allen Seiten) entspricht.

§ 2 der Satzung über abweichende Maße der Abstandsflächen des Marktes Metten bleibt weitestgehend unberührt. Abweichend dazu wird festgesetzt, dass nach Süden (zur Adalbert-Stifter-Straße) eine Reduzierung der Abstandsflächen um 1,75 m zugelassen wird (mindestens jedoch 3 m), da keine nachteiligen Einflüsse für die Belichtung, Belüftung und insbesondere Besonnung der südlich gelegenen Grundstücke zu befürchten sind.

Bei der Bemessung von Abstandflächen außer Betracht bleibende Bauteile (gemäß Art. 6 BayBO), sind auch außerhalb von Baugrenzen zulässig.

Abweichend zu Art. 6 Abs. 7 Satz 1 Nr. 1 BayBO ist eine Tiefgaragenzufahrt mit einer Länge je Grundstücksgrenze von über 9m, jedoch innerhalb der dargestellten Baugrenzen, in den Abstandsflächen sowie ohne eigene Abstandsflächen zulässig.

Flächen für Stellplätze

Die Richtzahlliste für den Stellplatzbedarf zur Stellplatzsatzung vom 08.03.2022 wird für die *Zahl der Stellplätze für Kraftfahrzeuge* als bindend angesehen. Zum Nachweis möglichst aller notwendigen Stellplätze sind zwei Tiefgaragengeschosse unterhalb des westlichen Gebäudeteils geplant, um auch die Flächenversiegelung in den Freianlagen zu minimieren.

Abweichend von der Stellplatzsatzung wird jedoch die Anzahl der *Besucherstellplätze Kraftfahrzeuge* nicht über einen Prozentsatz ermittelt, sondern absolut mit insgesamt 7 oberirdischen, öffentlichen Stellplätzen festgesetzt, von denen 2 StPl mit E-Lade-Möglichkeit auszurüsten sind.

3. Gestaltung und Situierung der Baukörper

Der rechtskräftige Bebauungsplan "Am Kraner" enthält eine Reihe von gestalterischen Festsetzungen, welche vor dem Hintergrund heutiger architektonischer Gestaltungsvorstellungen und der materialtechnischen Möglichkeiten als nicht mehr zeitgemäß erachtet werden und daher nicht übernommen werden sollen. Entgegen dessen Festsetzung wird als zulässige Dachform ein Flachdach mit einer Dachneigung von 0-6° festgesetzt, sodass die vorgesehenen Baukörper, trotz der zulässigen Wandhöhe, von ihrer Gesamthöhe her die Umgebungsbebauung nicht überragen werden.

4. Immissionsschutz

4.1 Schallschutz

Besondere Maßnahmen sind aufgrund der innerörtlichen Gegebenheiten nicht erforderlich.

4.2 Emissionen aus der Landwirtschaft

Aufgrund der räumlichen Entfernung sind von landwirtschaftlichen Betrieben und Flächen keine Beeinträchtigungen zu erwarten.

4.3 Sonstige Immissionen

Entfällt

E Erschließung

1. Verkehr

Das Plangebiet wird über die Adalbert-Stifter-Straße erreicht.

Östlich angrenzend verläuft ein Privatweg der als Zufahrt für die Franz-Stettmeier-Straße 22 (A-F) dient. Hier besteht ein rechtlich gesichertes Fahrtrecht zur verkehrlichen Erschließung des Plangebietes.

2. Versorgung

2.1 Energie/Wasser

Die technische Ver- und Entsorgung ist als gesichert anzusehen. Jedoch erfolgen folgende Hinweise:

Kabel:

Der Schutzzonenbereich für Kabel beträgt bei Aufgrabungen je 0,5m rechts und links zur Trassenachse. Der ungehinderte Zugang, sowie die ungehinderte Zufahrt zu den best. Kabeln muss jederzeit gewährleistet sein, damit Aufgrabungen z. B. mit einem Minibagger möglich sind. Zu beachten sind die Hinweise im „Merkblatt über Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“, Ausgabe 2013 vom FGSV Verlag. Hinsichtlich der in den angegebenen Schutzzonenbereiche bzw. Schutzstreifen bestehenden Bau- und Bepflanzungsbeschränkung wird darauf aufmerksam gemacht, dass Pläne für Bau- und Bepflanzungsvorhaben jederzeit rechtzeitig zur Stellungnahme der Bayernwerk Netz GmbH vorzulegen sind. Dies gilt insbesondere für Straßen und Wegebaumaßnahmen, Ver- und Entsorgungsleitungen, Kiesabbau, Aufschüttungen, Freizeit- und Sportanlagen, Bade- und Fischgewässer und Aufforstungen.

Kabelplanungen:

Zur elektrischen Versorgung des geplanten Gebietes sind Niederspannungskabel erforderlich. Eine Kabelverlegung ist in der Regel nur in Gehwegen, Versorgungstreifen, Begleitstreifen oder Grünstreifen ohne Baumbestand möglich. Im überplanten Bereich

befinden sich Anlagenteile der Bayernwerk Netz GmbH oder es sollen neue erstellt werden. Für den rechtzeitigen Ausbau des Versorgungsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbauträger und anderer Versorgungsträger ist es notwendig, dass der Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich frühzeitig (mind. 3 Monate) vor Baubeginn der Bayernwerk Netz GmbH schriftlich mitgeteilt wird. Nach § 123 BauGB sind die Gehwege und Erschließungsstraßen soweit herzustellen, dass Erdkabel in der endgültigen Trasse verlegt werden können. Ausführung von Leitungsbauarbeiten sowie Ausstecken von Grenzen und Höhen:

1. Vor Beginn der Verlegung von Versorgungsleitungen sind die Verlegezonen mit endgültigen Höhenangaben der Erschließungsstraßen bzw. Gehwegen und den erforderlichen Grundstücksgrenzen vor Ort bei Bedarf durch den Erschließungsträger (Gemeinde) abzustecken.
2. Für die Ausführung der Leitungsarbeiten ist ein angemessenes Zeitfenster zur Verfügung zu stellen, in dem die Arbeiten ohne Behinderungen und Beeinträchtigungen durchgeführt werden können. Für Kabelhausanschlüsse dürfen nur marktübliche und zugelassene Einführungssysteme, welche bis mind. 1 bar gas- und wasserdicht sind, verwendet werden. Ein Prüfungsnachweis der Einführung ist nach Aufforderung vorzulegen.

Die Wasserversorgung in Metten ist durch den Anschluss an die gemeindliche Wasserversorgung gesichert. Die Gemeinde selbst ist an das Netz der Wasserversorgung Bayerischer Wald angeschlossen. Wasserschutzgebiete sind durch das Vorhaben nicht betroffen.

Bei der Zulassung von Brauchwassernutzungsanlagen im Gebäude sind zumindest die Vorgaben der jeweils gültigen Trinkwasserverordnung sowie der DIN EN 1717 und DIN 806 einzuhalten. Brauchwassernutzungsanlagen sind dem Gesundheitsamt unaufgefordert anzuzeigen. Eine Bestätigung des Fachbetriebes zum Einbau der Anlagen nach dem Stand der Technik und der Wirksamkeit der notwendigen Sicherheitseinrichtungen ist dem Gesundheitsamt vorzulegen. Eine direkte Verbindung mit der Trinkwasserversorgungsanlage ist unzulässig. Die farbliche Kennzeichnung von Leitungen und Entnahmestellen ist erforderlich. Zur Bestätigung der regelkonformen Bauausführung ist vor Inbetriebnahme ein Abnahmeprotokoll eines Fachbetriebes vorzulegen. Unternehmer und sonstige Inhaber einer Großanlage zur Trinkwassererwärmung haben, sofern sie Trinkwasser im Rahmen einer gewerblichen oder öffentlichen Tätigkeit abgeben, das Wasser gemäß den Vorgaben der Trinkwasserverordnung durch systemische Untersuchungen an mehreren repräsentativen Probeentnahmestellen auf das Vorhandensein von Legionellen zu untersuchen oder untersuchen zu lassen. Die Untersuchungspflicht besteht für Anlagen, die Duschen oder andere Einrichtungen enthalten, in denen es zu einer Vernebelung des Trinkwassers kommen kann. Für die Errichtung der gesamten Sanitärinstallation, die Errichtung geeigneter Probeentnahmehähne sowie die Warmwasserbereitung und -verteilung sind die allgemein anerkannten Regeln der Technik zu berücksichtigen. Die Proben müssen nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik entnommen werden. Die Vorgaben der jeweils gültigen Trinkwasserverordnung sind einzuhalten.

3. Entsorgung

3.1 Abwasser

Das anfallende Schmutzwasser würde in das vorhandene Mischwasser-Kanalnetz eingeleitet werden. Aufgrund der Bautätigkeiten im umliegenden Gemeindebereich wird die Abwasserentsorgung, nach Gemeindeauskunft, derzeit überplant und eine getrennte Schmutz-/Regenwasserkanalisation vorgesehen. Die Grundstücksentwässerung wird bereits getrennt geplant und Rückhalteüberschüsse maximal vor Ort versickert. Die Schmutzwasserbeseitigung kann durch Ableitung zur Kläranlage Metten gesichert werden.

3.2 Niederschlagswasser

Zur Minderung von Abflussspitzen des Niederschlagswassers von Dachflächen und anderen befestigten Flächen ist eine Retentionszisterne gemäß den Vorgaben des Marktes Metten zu errichten. Das Mindestrückhaltevolumen muss anhand des vom Markt Metten vorgegebenen Berechnungsblattes ermittelt und bei Umsetzung des Bauvorhabens dem Markt Metten vorgelegt werden. Das gesammelte Niederschlagswasser ist gedrosselt abzuleiten.

Die Zisterne ist im Rahmen der Bebauung zu errichten.

Eine Nutzung des Niederschlagswassers ist möglich und ausdrücklich erwünscht.

Wenn Niederschlagswasser versickert werden soll, sind die Vorgaben der Niederschlagsfreistellungsverordnung sowie der zugehörigen technischen Regeln (TRENGW) zu beachten. Diese sehen eine breitflächige Versickerung des Wassers über den Oberboden vor.

Ferner gilt:

- Dachoberflächen aus Kupfer, Blei, Zink und Titanzink verbieten sich bei beabsichtigter Versickerung des Niederschlagswassers.
- Schächte und Rigolen dürfen nur in Ausnahmefällen und nur für vorgereinigtes Niederschlagswasser errichtet werden.
- Ab 1000m² angeschlossener Fläche ist für Niederschlagswassereinleitungen eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich.

Vorsorglich wird erwähnt, dass:

- auf kleinen Bauparzellen die Bereitstellung von rund 15% der zu entwässernden Fläche für eine Versickerungsmulde schwierig ist.
- Versickerungsmulden nach Frostperioden nicht funktionieren.
- bei Versickerungen in Hanglagen die Unterlieger durch Vernässungen betroffen sein können.

Vorkehrungen gegen Wassereinbrüche:

Im Hinblick auf immer häufiger auftretende Starkregenereignisse ist durch das fallende Gelände auch mit über die Oberfläche wild abfließendem Regenwasser zu rechnen. Daher sind Lichtschächte, Kellerfenster, etc. mit baulichen Vorkehrungen entsprechend auszuführen. Ebenso ist sicherzustellen, dass alle Entwässerungsgegenstände über Rückstauenebene errichtet werden. Andernfalls sind sie gegen Rückstau zu sichern.

3.3 Abfall

Die Abfallentsorgung erfolgt nach den gesetzlichen Vorschriften über den Zweckverband Abfallwirtschaft Donau-Wald. Die Zufahrtsstraße zum Bauobjekt ist eine Sackstraße ohne Wendemöglichkeit am Ende. Es besteht somit keine Verpflichtung für eine Anfahrt mit dem Abfallsammelfahrzeug bis zum Ende der Straße (derzeit Hausnr. 10). Die nächstgelegene öffentliche Wendemöglichkeit und damit sicher anfahrbare Stelle befindet sich bei Hausnr. 3 (Evangelische Kirche).

Private Straßen werden generell nur befahren, wenn

1. die Bereitstellung der Abfallbehälter mit 1100 l Volumen an der nächstgelegenen Straße unverhältnismäßig schwierig ist (schriftlicher Antrag vom Grundstückseigentümer),
2. geeignete Durchfahrts- oder Wendemöglichkeiten für 3-achsige Abfallsammelfahrzeuge (nach Vorgaben der RAS 06) vorhanden sind,
3. eine Haftungsfreistellung für das Abfuhrunternehmen bzw. dem ZAW Donau-Wald von Seiten des Eigentümers oder den Eigentümern der Straße bzw. des Privatgeländes erteilt wird.

Der weiterführende Privatweg wird derzeit nur auf Kulanzbasis angefahren und stellt keine dauerhaft gesicherte Zufahrt dar. Angesichts des geplanten Mehrfamilienhauses sollte eine dauerhaft gesicherte Wendemöglichkeit geschaffen werden.

Die gesetzlichen Regelungen, insbesondere die Vorschriften der Abfallwirtschafts-satzung des ZAW Donau-Wald bleiben hiervon unberührt und sind ebenfalls zu beachten. Hinsichtlich des geplanten Mehrfamilienhauses ist mit einem erheblichen Platzbedarf für die Abfallbehälter zu rechnen. Die genaue Anzahl und Größen sind davon abhängig, inwieweit Abfallbehälter einzeln oder gemeinsam genutzt werden. Die Ausweisung und optimale Gestaltung von ausreichenden Stellplätzen für Abfallbehälter des praktizierten 3-Tonnen-Holsystems (Restmüll, Papier, Bioabfälle) am Grundstück und für die Bereitstellung zur Leerung ist vorzusehen.

Die festgesetzte Fläche zur Abfallentsorgung ist mit Einschrieb im Plan festgesetzt. Eine Wendemöglichkeit für Abfallsammelfahrzeuge soll in der privaten Zufahrt möglich gemacht werden.

4. Kosten

Herstellungskosten für die Errichtung baulicher Anlagen fallen für den Markt Metten nicht an. Sämtliche anfallende Planungs-, Erschließungs- und Baukosten werden, sofern das Vorhaben betreffend, vom Vorhabenträger übernommen.

F Städtebauliche Flächenbilanz

Räumlicher Geltungsbereich	2922 m ²
Verkehrsfläche	397,32 m ²
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	3,55 m ²
Baugrundstücke	2521,13 m ²
Davon überbaubare Grundstücksfläche	1040,72 m ²



Hamm Ing.-Büro GmbH

Donaustraße 32
94526 Metten

Metten, 7/2/23.....

Planfertiger,

