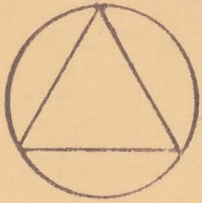


NORDEN



M 1:1000

# BEBAUUNGSPLAN AN DER KARL- KUFNER- STRASSE

GEMEINDE  
LANDKREIS  
REG.-BEZIRK

MARKT METTEN  
DEGGENDORF  
NIEDERBAYERN

## ANGABEN ZUM AUFSTELLUNGSVERFAHREN

Aufstellungsbeschuß vom 26.05.92  
Bürgerbeteiligung ( § 3 Abs. 1 BauGB) vom 22.09.92 bis 10.11.92  
Fachstellenanhörung ( § 4 Abs. 1 BauGB) mit Schreiben vom 22.09.92  
Behandlung der Anregungen und Bedenken vom 14.02.95  
Billigungsbeschu vom 14.02.95  
ffentliche Auslegung ( § 3 Abs. 1 BauGB) vom 28.02.95 bis 31.03.95  
Fachstellenanhörung ( § 4 Abs. 1 BauGB) mit Schreiben vom 29.02.95  
Behandlung der Anregungen und Bedenken vom 30.05.95  
Satzungsbeschu vom 30.05.95



SCHMID  
1. BÜRGERMEISTER

METTEN, DEN 07. Juni 1995

## ANZEIGE

Dem Landratsamt Deggen-  
dendorf wurde der Bebauungsplan am  
gemäß § 11 BauGB angezeigt. Der Bebauungsplan gilt ge-  
m § 11 Abs. 3 BauGB als rechtsaufsichtlich unbedenklich.

07. Juni 1995



SCHMID  
1. BÜRGERMEISTER

METTEN, DEN 03. Aug. 1995

## INKRAFTTRETEN

Die Gemeinde hat am 03. Aug. 1995 die Durchführung des Anzeigeverfahrens  
( § 11 Abs. 3 BauGB) zur Aufstellung des Bebauungsplanes gemäß § 12 Abs. 1 BauGB  
ortsüblich bekanntgemacht. Der Bebauungsplan ist damit gemäß § 12 Satz 4 BauGB rechts-  
verbindlich.

03. Aug. 1995



SCHMID  
1. BÜRGERMEISTER

METTEN, DEN 03. Aug. 1995

R. SCHMID ARCHITEKT

BAHNHOFSTRASSE 26 94469 DEGGENDORF

TEL.: 0991/33418, FAX: 0991/31244

DEGGENDORF, DEN 03.02.95 I.D. FASSUNG VOM 14.02.95/22.05.95 I.D. FASSUNG VOM 30.05.95

# 1. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

## 1.1 FESTSETZUNG NACH § 9 BauGB

### 1.1.1 Art der baulichen Nutzung:

Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO.  
Je Parzelle sind max. 2 Wohnungen zulässig.  
Ausgenommen davon ist die Parzelle 1.

### 1.1.2 Bauweise:

Offene Bauweise entsprechend § 22 (2) BauNVO.  
Die Abstandsflächen regeln sich nach Art. 6 BayBO.

### 1.1.3 Stellung der baulichen Anlage:

Die Stellung der baulichen Anlagen bzw. die Hauptfirst-  
richtung verläuft parallel zu den Symbolen unter Ziff. 2.2.1

## 1.2 FESTSETZUNG NACH Art. 98 BayBO

### 1.2.1 Gestaltung der baulichen Anlagen:

Dachform:	Satteldach
Dachneigung:	25°-35° für Haupt- und Nebengebäude
Dachdeckung:	Ziegel naturrot
Traufe:	max. 80 cm Überstand
Ortgang:	max. 80 cm Überstand
Dachgauben:	zulässig bis zu einer Kniestockhöhe von max. 1.20 m und ab einer Dachnei- gung von mind. 30°. Pro Dachfläche max. 2 Gauben, mind. 2.50m vom Ortgang entfernt. Fensterbreite pro Gaube max. 1.2 m Die Gaube muß ein stehendes Format haben.
Traufseitige Wandhöhe:	Bergseitig nicht über 5.10 m über natürlichem Gelände. Talseitig erhöht sich die trauf- seitige Wandhöhe um das Maß des sicht- baren Untergeschoßes (Kellergeschoß) Bei Garagen und anderen untergeordneten eingeschossigen baulichen Anlagen max. 3.00m über natürlichem Gelände. Sichtbar abgesetzte Sockel sind un- zulässig, der Anstrich ist im gleichen Farbton wie die Fassade auszuführen.

## 1.2.2 Garagen und Nebengebäude:

Garagen und Nebengebäude sind dem Hauptgebäude anzupassen. An der Grenze zusammen gebaute Garagen sind einheitlich zu gestalten.

Kellergaragen sind unzulässig.

Garagen und Nebengebäude sind nur innerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten Flächen, oder der sonstigen überbaubaren Flächen zulässig.

Zwischen Garagentor und öffentlicher Verkehrsfläche muß ein Abstand von mindestens 5.00 m als Stellplatz bzw. Stauraum zur Straße hin, nicht eingezäunt, freigehalten werden.

In diesem Bereich ist entlang der Grundstücksgrenze in Verlängerung der Grenzbebauung ein 50 cm breiter Grünstreifen anzulegen.

## 1.2.3 PKW-Stellplätze und Garagenvorplätze:

Für nicht überdachte PKW-Stellplätze und Garagenvorplätze sind nur folgende Beläge zulässig: Wasserdurchlässige Pflasterbeläge mit Rasenfugen, Schotterrasen, wassergebundene Decke.

Anzahl der Stellplätze: - bei Gebäuden bis 2 WE: 2 Stellplätze / WE;

- bei Gebäuden mit mehr als 2 WE: 1.5 Stellplätze / WE;

- bei ungerader Zahl sind die Stellplätze aufzurunden.

## 1.2.4 Einfriedungen:

Straßenseitig sind lebende Einfriedungen (Hecken) aus standortgerechten, einheimischen Gehölzen und senkrechte Holzlattenzäune mit einer Höhe von max. 1.00 m zulässig.

Auf Sockel sollte möglichst verzichtet werden, max. zulässige Höhe : 15 cm.

Empfehlung : Bei Vorgärten ohne festgesetztem Einfriedungsverbot sollte ebenfalls eine private Grünfläche zwischen Straße und Einfriedung belassen werden.

## 1.2.5 Stützmauern:

Stützmauern an den Grundstücksgrenzen sind unzulässig.

Stützmauern im unmittelbaren Hausumfeld sind auf eine Höhe von max. 0.80 m begrenzt.

## 1.2.6 Eingänge:

Die Hauseingänge dürfen maximal 45 cm über dem natürlichen Gelände oder der von der Genehmigungsbehörde festgelegten Geländeoberkante liegen.

## 1.2.7 Gelände:

Zu jedem Bauantrag sind zwei Geländeschnitte einzureichen, die im Anschluß zur Straße, die Höhenlage des Eingangs und den geplanten Geländeverlauf auf dem Grundstück mit Anbindung an die Nachbargrundstücke darstellen.

Der ursprüngliche Geländeverlauf ist ebenfalls darzustellen.

Der Bereich zwischen Straße und Gebäude darf bis auf Straßenniveau aufgefüllt werden.

Ansonsten sind Geländeänderungen von mehr als 50 cm Höhenunterschied unzulässig. Dabei sind scharfe Böschungskanten zu vermeiden.

## 1.3 GRÜNORDNUNG

### 1.3.1 Freiflächengestaltungsplan:

Bei Planung von öffentlichen Grünflächen bzw. öffentlichen Baumaßnahmen ist ein Freiflächengestaltungsplan vorzulegen.

### 1.3.2 Schutz und Pflege der Gehölze:

Der durch Planzeichen festgesetzte Bestand an Gehölzen und die Neupflanzungen sind zu pflegen und vor Beschädigungen zu schützen. Die DIN 18916 "Pflanzen Pflanzarbeiten" ist zugrunde zu legen.

Während der Baumaßnahmen gilt die DIN 18920 "Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen".

Für alle im Geltungsbereich des Bebauungsplanes vorhandenen Bäume ist die gesamte Fläche unterhalb der Baumkrone dauerhaft vor Verdichtung, Befahren, Ablagern von Material und Eindringen von pflanzenschädlichen Stoffen zu sichern.

### 1.3.3 Schutz des Oberbodens:

Für Abtrag, Lagerung und Einbau von Oberboden gilt die DIN 18915 "Bodenarbeiten für vegetationstechnische Zwecke".

### 1.3.4 Pflanzzeitpunkt:

Die vorgeschriebene Bepflanzung muß in der unmittelbar auf die Fertigstellung der Gebäude und Straßen/Wege folgende Pflanzperiode erfolgen.

### 1.3.5 Bepflanzungen:

Auf je 250 m<sup>2</sup> der Gesamtgrundstücksfläche ist mindestens ein Baum standortgemäßer, heimischer Art zu pflanzen.

Die Bekanntmachung des "Bayer. Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen" vom 21.06.1976 über die Gefährdung von Kindern durch giftige Pflanzen (LUMBI Nr. 7/8 vom 27.06.1976) bzw. deren jeweils neueste Fassung, ist zu beachten.

Für alle durch Planzeichen festgesetzten neu zu pflanzenden Bäume gilt:

- es sind nur Laubbäume zulässig
- buntlaubige Formen und Trauerformen sind nicht zulässig

### 1.3.6 Pflanzliste:

1.3.6.1 Die privaten Grün- und Freiflächen sind mit hochstämmigen Obstgehölzen zu bepflanzen, zusätzlich sind Bäume nach Liste 1 möglich.

1.3.6.2 Pflanzliste für die öffentlichen Flächen (Liste 1)

Acer pseudo-platanus	- Bergahorn
Carpinus betulus	- Hainbuche
Fagus Sylvatica	- Rotbuche
Alnus glutinosa	- Schwarzerle
Fraxinus excelsior	- Esche
Quercus robur	- Stieleiche
Quercus petraea	- Traubeneiche
Salix alba	- Silberweide
Pyrus communis	- Wildbirne
Malus silvestris	- Wildapfel
Prunus padus	- Traubenkirsche
Sorbus aucuparia	- Eberesche

### 1.3.6.3 Folgende heimische Straucharten werden zur Anpflanzung empfohlen:

<i>Cornus sanguinea</i>	- Hartriegel
<i>Corylus avellana</i>	- Haselnuß
<i>Crataegus monogyna</i>	- Eingriffeliger Weißdorn
<i>Euonymus europaeus</i>	- Pfaffenhütchen
<i>Ligustrum vulgare</i>	- Liguster
<i>Prunus spinosa</i>	- Schlehe
<i>Rosa canina</i>	- Hundsrose
<i>Salix viminalis</i>	- Korbweide
<i>Salix cinerea</i>	- Grauweide
<i>Sambucus nigra</i>	- Schwarzer Holunder
<i>Sambucus racemosa</i>	- Traubenholunder
<i>Viburnum opulus</i>	- Wasser-Schneeball
<i>Fragula alnus</i>	- Faulbaum

### 1.3.6.4 Weiter werden folgende Ziergehölze vorgeschlagen:

<i>Syringa</i> , Sorten	- Flieder
<i>Kolkwitzia Anabilis</i>	- Kolkwitzie
<i>Deutzia</i> , Sorten	- Deutzie
<i>Weigela</i> , Sorten	- Weigelie
<i>Philadelphus</i> , Sorten	- Pfeifenstrauch

### 1.3.6.5 Kletterpflanzen:

Hauswände, Pergolen, Rankgerüste und Zäune sollen, soweit möglich, mit Kletterpflanzen begrünt werden.

## 1.4. HINWEIS ZUR ELEKTRISCHEN ERSCHLIESSUNG

Die Anschlüsse der einzelnen Wohngebäude erfolgen mit Erdkabel. Bei der Errichtung der Bauten sind Kabeleinführungen vorzusehen. Auskunft über Anordnung und Größe der Einführungen erteilt die Bezirksstelle Deggendorf, Am Waffenhammer 1, 94469 Deggendorf, Tel.-Nr. 0991/21270

Um die Kabelverlegungsarbeiten mit dem Beginn der Erschließungsmaßnahmen zu koordinieren, ist die OBAG-Bezirksstelle mindestens drei Monate vorher zu verständigen.

Die gültigen Unfallverhütungsvorschriften der Berufsgenossenschaft der Feinmechanik und Elektrotechnik für elektrische Anlagen und Betriebsmittel (VBG 4) und die darin aufgeführten VDE-Bestimmungen sind einzuhalten. Nähere Auskünfte darüber erhalten Sie von der OBAG-Bezirksstelle Deggendorf.

Das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“, herausgegeben von der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen ist zu beachten.


Der Beginn aller Baumaßnahmen, dazu gehört auch das Pflanzen von Bäumen und Sträuchern, ist der OBAG-Bezirksstelle rechtzeitig zu melden.

## 1.5. HINWEIS ZUM DENKMALSCHUTZGESETZ

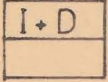
Bei der Durchführung von Erdarbeiten eventuell zu Tage kommende Keramik-, Metall- oder Knochenfunde sind umgehend dem Landratsamt oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege, Archäologische Außenstelle Landshut zu melden.


## 2. ZEICHENERKLÄRUNG FÜR DIE PLANLICHE FESTSETZUNGEN

### 2.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG


- 2.1.1  Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO


### 2.2 MAB DER BAULICHEN NUTZUNG

- 2.2.1  Max. Erdgeschoß und Dachgeschoß als Vollgeschoß zulässig. UG als Vollgeschoss nicht zulässig.  
Mittelstrich = Hauptfistrichtung  
GRZ = 0.4 ; GFZ = 0.8  
soweit sich nicht aus anderen Festsetzungen geringere Werte ergeben.

- 2.2.2  Garagen oder andere untergeordnete eingeschossige Nebenanlagen.  
Mittelstrich = Hauptfistrichtung

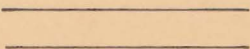
### 2.3 BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

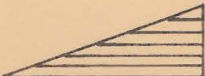
- 2.3.1  Offene Bauweise,  
die Abstandsflächen regeln sich nach Art. 6 BayBO.

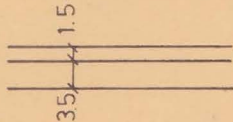
- 2.3.2  Baugrenze

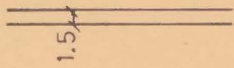
### 2.4 VERKEHRSFLÄCHEN

- 2.4.1  Straßenbegrenzungslinie


- 2.4.2  öffentliche Straßenverkehrsfläche


- 2.4.3  Sichtdreieck: innerhalb von Sichtdreiecken darf die Sicht ab 1.00 m über Straßenoberkante nicht behindert werden.


2.4.4  Öffentliche Erschließungsstraße mit Gehweg und Ausweichfläche, Maßangebe in Metern.

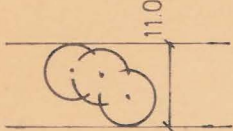
2.4.5  Öffentlicher Gehweg

2.5 GRÜNFLÄCHEN


2.5.1  Öffentliche Grünfläche

2.5.2  Private Grünfläche mit Einfriedungsverbot

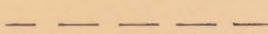
2.5.3  Neupflanzungen von standortgerechten Bäumen und Sträuchern (gem. Pflanzliste 1.3.6)

2.5.4  Zu erhaltender Baum- und Strauchbestand, Maßangabe in Metern.


2.6 SONSTIGE PLANZEICHEN

2.6.1  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes.

2.6.2  Garagen mit Zufahrt in Pfeilrichtung

2.6.3  Vorschlag für die Teilung der Grundstücke im Rahmen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung.

2.6.4  durchgehende Numerierung der Parzellen

2.6.5  Umgrenzung von Flächen mit Bindung für Bepflanzungen: hier für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern, sowie von Gewässern.

### 3. HINWEISE

3.1



Grenzstein

3.2



Flurstücksgrenze

3.3

503/8

Flurstücknummer

3.4



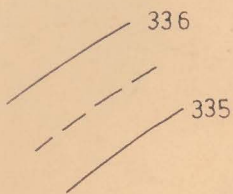
Bestehendes Wohngebäude  
(Mittelstrich = Firstrichtung)

3.5



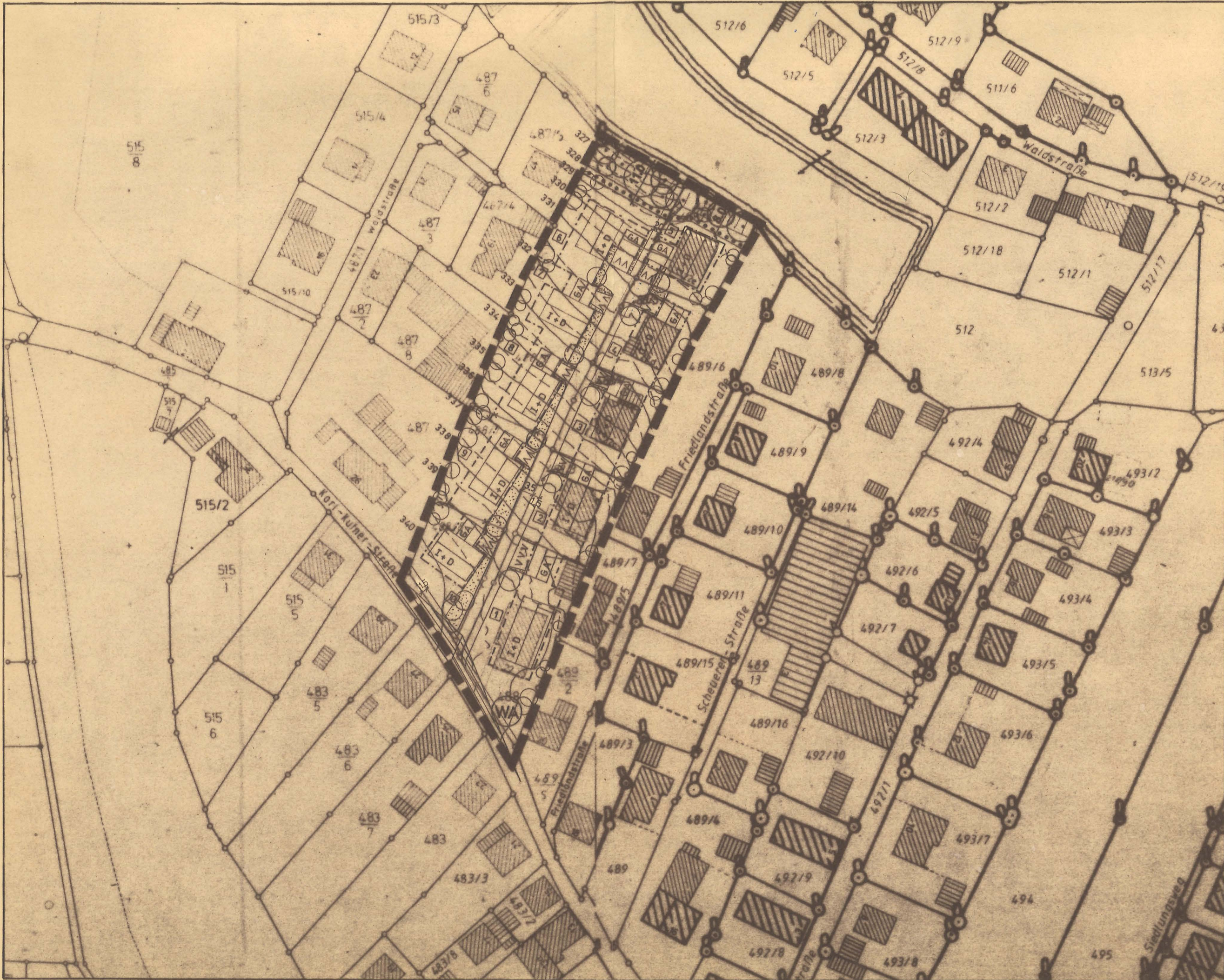
Bestehendes Nebengebäude  
(Mittelstrich = Firstrichtung)

3.6



Höhensichtlinien

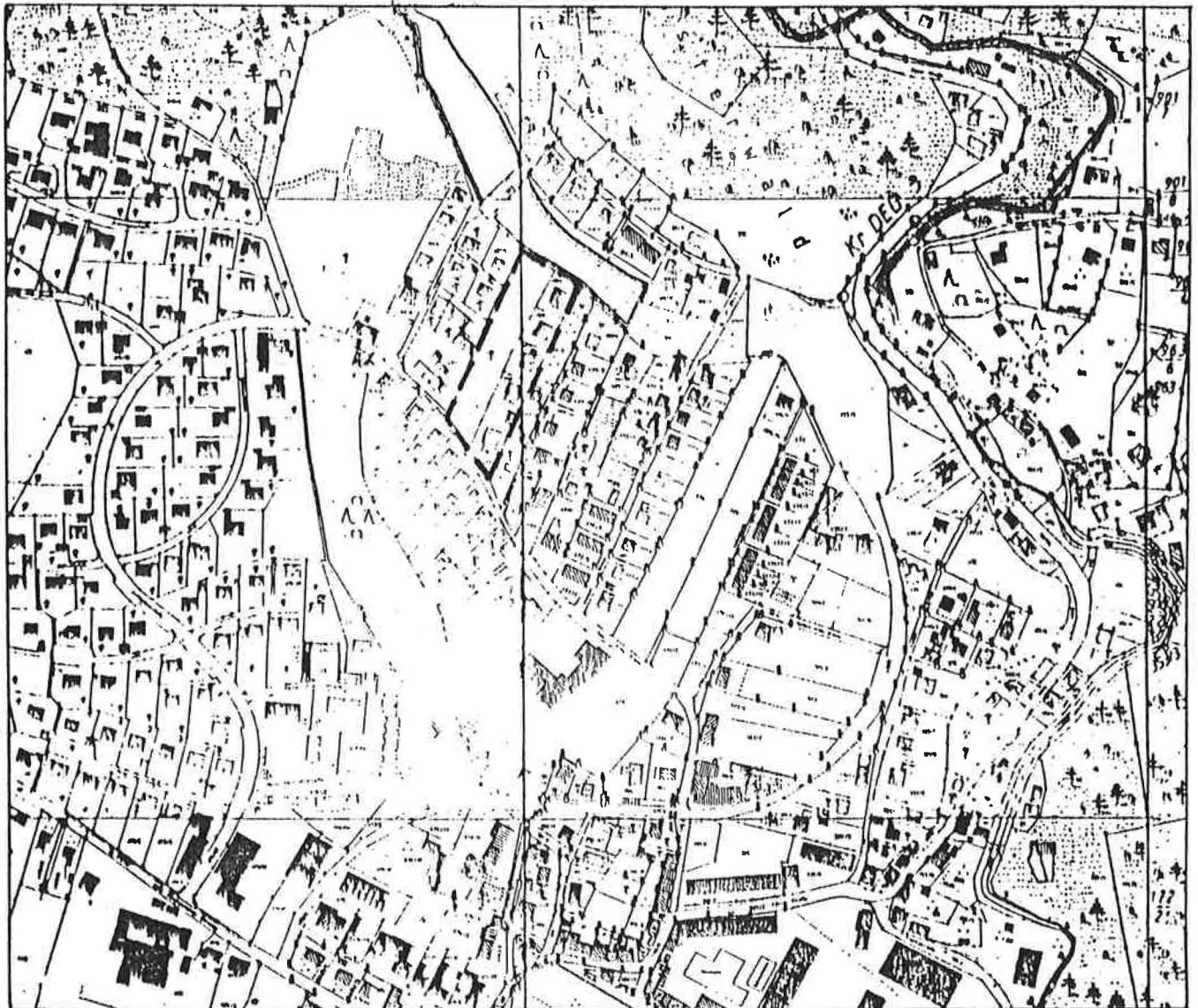




# BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN AN DER KARL-KUFNER-STRASSE

GEMEINDE  
LANDKREIS  
REG - BEZIRK

MARKT METTEN  
DEGGENDORF  
NIEDERBAYERN



ÜBERSICHTSPLAN M 1:5000

R. SCHMID ARCHITEKT

BAHNHOFSTRASSE 26, 94469 DEGGENDORF

TEL.: 0991/33418, FAX.: 0991/ 31244

DEGGENDORF, DEN 03.02.95 I.D. FASSUNG VOM 14.02.95 / 22.05.95 I.D. FASSUNG VOM 30.05.95

## I. INHALTSVERZEICHNIS

1. Raumordnung und Landesplanung
2. Kommunale Entwicklungsplanung
3. Flächennutzungsplan
4. Bestandsaufnahme und Bewertung
  - 4.1 Lage und Größe
  - 4.2 Topographische Verhältnisse
  - 4.3 Grundstücksverhältnisse
5. Planung und Gegebenheiten
  - 5.1 Art und Maß der baulichen Nutzung
  - 5.2 Gemeinbedarf
  - 5.3 Sport- und Spielanlagen
  - 5.4 Sondernutzungen
  - 5.5 Verkehr
  - 5.6 Versorgung
  - 5.7 Entsorgung
  - 5.8 Grünflächen
  - 5.9 Wasserwirtschaft
  - 5.10 Landwirtschaft und Wald
  - 5.11 Umweltschutz
  - 5.12 Natur- und Landschaftsschutz
  - 5.13 Aufschüttungen/Abgrabungen
  - 5.14 Denkmalschutz
6. Städtebauliche Zielsetzung
  - 6.1 Vorbemerkungen
  - 6.2 Anlaß der Planung
  - 6.3 Planungsziele
  - 6.4 Flächenbilanz
7. Kosten und Finanzierung
  - 7.1 Erschließungskosten
8. Nachfolgelasten
9. Verfahrensablauf

1. Raumordnung und Landesplanung

Vorgaben der Raumordnung und Landesplanung sind für die Aufstellung des Bebauungsplanes „An der Karl-Kufner-Straße“ nicht bekannt.

2. Kommunale Entwicklungsplanung

Eine Kommunale Entwicklungsplanung besteht nicht.

3. Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan ist das Gebiet als Mischgebiet ausgewiesen.

Der Flächennutzungsplan wird entsprechend den Festsetzungen im Bebauungsplan dahingehend geändert, daß die Fläche die im Geltungsbereich „An der Karl-Kufner-Straße“ liegt, als Wohnbaufläche ausgewiesen wird.

Da der Bebauungsplan der Deckung eines dringenden Wohnbedarfs der Bevölkerung und der geordneten städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebiets dient, ist der Flächennutzungsplan gemäß BauGB-MaßnahmenG §1 Abs.2 im Wege der Berichtigung anzupassen.

4. Bestandsaufnahme und Bewertung

4.1 Lage und Größe

Das Planungsgebiet liegt nördlich des Ortskerns von Metten zwischen einem Weiher im Norden und der Karl-Kufner-Straße im Süden.

Im Osten und Westen schließt überwiegend Wohnbebauung an das Plangebiet an.

Das Plangebiet besteht aus 10 Parzellen, von denen 5 bereits bebaut sind.

4.2 Topographische Verhältnisse

Das Planungsgebiet fällt von der Karl Kufner-Straße nach Norden in Richtung Weiher.

Im Anschluß an die Karl-Kufner-Straße ist das Gelände leicht geneigt, im weiteren Verlauf beträgt das Gefälle im Mittel 10%.

Die unbebauten Flächen bestehen aus einer Wiese.

Am Weiherrand befindet sich ein 6-9m breiter Gehölzstreifen.

(Fortsetzung 4.2)

Im östlichen bereits bebauten Bereich besteht das Planungsgebiet aus angelegten Gärten.

4.3 Grundstücksverhältnisse

Die unbebauten Grundstücke innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich im Eigentum der Gemeinde.

5. Planung und Gegebenheiten

5.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet WA  
Das Maß der baulichen Nutzung beträgt  
GRZ 0.4 und GFZ 0.8.

5.2 Gemeinbedarf

entfällt

5.3 Sport- und Spielanlagen

entfällt

5.4 Sondernutzungen

entfällt

5.5 Verkehr

5.5.1 *Überörtlicher Verkehr*

Klassifizierte Straßen berühren das Planungsgebiet nicht.

5.5.2 *Örtlicher Verkehr*

Das Planungsgebiet soll an die Karl-Kufner-Straße angebunden werden.

Eine schmale Stichstraße mit Gehweg als Ausweichmöglichkeit und Wendepplatz erschließt sämtliche Parzellen.

5.5.3 *Schienenverkehr*

entfällt

5.5.4 *Personnennahverkehr*

Busanbindungen sind im Ortskern vorhanden.

## 5.6 Versorgung

### 5.6.1 *Trink- und Brauchwasser*

Die Wasserversorgung läßt sich durch Anbindung an das bestehende Netz durchführen.

### 5.6.2 *Elektroversorgung*

Die elektrische Versorgung läßt sich durch Anbindung an das bestehende Netz der OBAG durchführen.

### 5.6.3 *Gasversorgung*

entfällt

### 5.6.4 *Fernwärme*

entfällt

### 5.6.5 *Post und Fernmeldeanlagen*

Die Versorgung mit Post und Fernmeldeleitungen läßt sich durch Anbindung an das bestehende Netz durchführen.

## 5.7 Entsorgung

### 5.7.1 *Abwasserbeseitigung*

Die Abwasserbeseitigung läßt sich durch Anbindung an das bestehende Kanalnetz durchführen.

Der Anschluß des Baugebiets an die öffentliche Kläranlage ist somit gegeben.

### 5.7.2 *Abfallbeseitigung*

Der Markt Metten ist Mitglied des Zweckverbandes Abfallwirtschaft Donau-Wald (ZAW). Die Müllabfuhr ist somit gesichert.

## 5.8 Grünflächen

Öffentliche und private Grünflächen sind im Bebauungsplan der jeweiligen Situation entsprechend dargestellt.

## 5.9 Wasserwirtschaft

### 5.9.1 *Wasserflächen*

entfällt

### 5.9.2 *Hochwasser*

entfällt

5.9.3 *Grundwasser*  
entfällt

5.9.4 *Schutzgebiete*  
entfällt

5.10 Landwirtschaft und Wald

5.10.1 *Landwirtschaft*  
entfällt

5.10.2 *Wald*  
entfällt

5.11 Umweltschutz

5.11.1 *Immisionsschutz*

Die Anbindung des Planungsgebietes erfolgt über eine reine Anliegerstraße, die das zusätzliche Verkehrsaufkommen aufnehmen kann und von der keine das Planungsgebiet beeinträchtigende Lärmbelastung zu erwarten ist.

Außer gleichartiger Wohnbebauung grenzt im Westen auf Fl.-Nr. 487/8 ein zwischenzeitlich eingestellter Galvanikbetrieb an das Planungsgebiet.

Da im Bereich der ehemaligen Galvanik eine erhebliche Bodenverunreinigung mit Schwermetallen festgestellt wurde, erfolgte in der angrenzenden Grundstücksfläche Fl.-Nr. 488/2 des Planungsgebietes eine Bodenuntersuchung, mit dem Ergebnis einer nutzungsspezifischen Schadstoffbelastung.

Die im Planungsbereich festgestellte Kontaminierung ist flächenmäßig abzugrenzen, der belastete Boden ist auszutauschen und nach den einschlägigen Richtlinien durch eine geeignete Firma, ordnungsgemäß zu entsorgen. Die Durchführung der Maßnahmen hat der Verursacher auf seine Kosten vornehmen zu lassen.

#### (5.11.1 Fortsetzung)

Nach Stellungnahme des Gesundheitsamtes vom 29.05.95 ist die Durchführung der oben genannten Maßnahmen aus gesundheitlicher Sicht und auch wegen evtl. Spätfolgen (Gartenbewirtschaftung) erforderlich.

Nach Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes vom 29.05.95 steht in Anbetracht der hydrogeologischen Situation und sämtlicher vorgelegten Untersuchungsergebnisse einer Ausweisung als Baugebiet aus wasserwirtschaftlicher Sicht, nach Durchführung der oben genannten Maßnahmen, nichts entgegen.

#### 5.12 Natur- und Landschaftsschutz

Am Südufer des Weihers - zugleich nördliche Begrenzung des Baugebietes - stockt ein ökologisch sehr wertvoller Baumbestand, der sich u.a. aus Eichen, Erlen, Haselnuß, einzelne Ahorne, etc. zusammensetzt. Dieser Baumbestand wurde in der Fortschreibung der Biotopkartierung durch den Landkreis Deggendorf als schutzwürdiges, zu sicherndes Biotop erhoben und entsprechend auch im Flächennutzungs-/Landschaftsplan des Marktes Metten dargestellt.

##### 5.12.1 *Grünordnung*

Der Gehölzstreifen am Südufer des Weihers soll erhalten werden.

Beschädigungen oder Beeinträchtigungen sollen vermieden werden.

Grünordnerische Festsetzungen sind in den Bebauungsplan-Festsetzungen ausreichend berücksichtigt.

#### 5.13 Aufschüttungen/Abgrabungen

entfällt

#### 5.14 Denkmalschutz

entfällt



## 6. Städtebauliche Zielsetzung

### 6.1 Vorbemerkungen

Der Bebauungsplan wurde aus dem Flächennutzungsplan des Marktes Metten entwickelt.

Im Flächennutzungsplan ist das Gebiet als Mischgebiet ausgewiesen.

Der Flächennutzungsplan wird entsprechend den Festsetzungen im Bebauungsplan dahingehend geändert, daß die Fläche die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „An der Karl-Kufner-Straße“ liegt, von einem Mischgebiet in Wohnbaufläche geändert wird.

### 6.2. Anlaß der Planung

Der Markt Metten konnte die unbebauten im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegenden Grundstücke erwerben.

Eine Nachfrage nach bebaubaren Grundstücken bzw. Wohnungen ist in Metten vorhanden.

### 6.3 Planungsziele

Im Markt Metten besteht ein dringender Bedarf an Wohnbauflächen.

Durch die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes, mit einer der Lage am Ortskern angemessenen Bebauung, soll diesem Bedarf entsprochen werden.

Darüber hinaus soll der Bebauungsplan die unbebauten Parzellen einer geordneten, der umliegenden Bebauung entsprechenden Wohnbebauung zuführen.

### 6.4 Flächenbilanz

Geltungsbereich ca. 7195 m<sup>2</sup>

#### Verkehrsflächen

Karl-Kufner-Str.  
anteilig ca. 140 m<sup>2</sup>

Stichstraße mit  
Wendeplatz und  
öffentl. Gehweg ca. 700 m<sup>2</sup>

Summe Verkehrsfläche ca. 840 m<sup>2</sup>

Nettobauland ca. 6355 m<sup>2</sup>

## 7. Kosten und Finanzierung

### 7.1. Erschließungskosten Überschlägige Ermittlung

Grunderwerb		
ca 700 m <sup>2</sup> x 25.--DM/m <sup>2</sup>	=	ca 17500.--DM
Straßenbaukosten		
ca 125 lfm x 350.--DM/lfm	=	ca 50000.--DM
Vermessungskosten	=	ca 10000.--DM
Straßenentwässerung		
ca 125 lfm x 250.--DM/lfm x 25%	=	ca 10000.--DM
Straßenbeleuchtung	=	ca 10000.--DM
Ingenieurkosten	=	ca 11000.--DM
		<hr/>
Gesamtkosten		ca 108500.--DM
aufgerundet		110000.--DM
abzügl. 10% Gemeindeanteil	=	11000.--DM
		<hr/>
umlagefähiger Erschließungsaufwand		ca 99000.--DM

Erschließungsbeitrag je m<sup>2</sup> Grundstücksfläche:

$$\text{ca } 99000.--\text{DM} : 6305 \text{ m}^2 = 15.70\text{DM}$$

## 8. Nachfolgelasten

Dem Markt Metten entstehen durch die Bebauung des Planungsgebietes voraussichtlich keine Folgelasten.

Es sind ausreichende Kapazitäten bei Kindergärten, Schulen und Sporteinrichtungen in nächster Umgebung vorhanden.

## 9. Verfahrensablauf

### 9.1 Aufstellung

Der Markt Metten beschloß am 26.05.92 die Aufstellung eines Bebauungsplanes für die Grundstücke

Fl.-Nr. 488, 488/2, 488/3, 488/4, 488/5, 488/6, 488/7 und 488/8 der Gemarkung Metten.

9.2 Billigung des Vorentwurfes

Der Vorentwurf des Bebauungsplanes „An der Karl-Kufner-Straße vom 17.07.92 wurde mit Beschluß des Marktrates vom 04.08.92 gebilligt.

9.3 Vorgezogene Bürgerbeteiligung

Der Markt hat in der Zeit vom 22.09.92 bis 10.11.92 die vorgezogene Bürgerbeteiligung durchgeführt und am 15.10.92 Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben.

9.4. Fachstellenanhörung

Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 22.09.92 am Aufstellungsverfahren beteiligt.

9.5 Behandlung der Ergebnisse der Fachstellenanhörung (TÖB) und der Beteiligung der Bürger

In der Sitzung des Marktrates am 14.02.95 wurden die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen.

9.6 Billigung des Entwurfes

Der Entwurf des Bebauungsplanes „An der Karl-Kufner-Straße“ vom 03.02.95 in der Fassung vom 14.02.95 wurde mit Beschluß des Marktrates Metten vom 14.02.95 gebilligt.

9.7 Öffentliche Auslegung

Der Entwurf des Bebauungsplanes „An der Karl-Kufner-Straße“ vom 03.02.95 in der Fassung vom 14.02.95 mit seiner Begründung wurde gemäß § 3 Abs. 2 Bau GB vom 28.02.95 bis 31.03.95 öffentlich ausgelegt. Ort und Zeit der Auslegung wurde am 20.02.95 ortsüblich bekannt gemacht.

9.8 Fachstellenanhörung

Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 20.02.95 am Aufstellungsverfahren beteiligt.

9.9 Behandlung der Ergebnisse der Fachstellenanhörung (TöB) und der öffentlichen Auslegung

In der Sitzung des Marktrates am 30.05.95 wurden die eingegangenen Bedenken und Anregungen behandelt, wobei die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander abgewogen wurden.

9.10 Satzung

Der Marktrat Metten hat mit Beschluß vom 30.05.95 den Bebauungsplan „An der Karl-Kufner-Straße“ vom 22.05.95 in der Fassung vom 30.05.95 mit seiner Begründung als Satzung beschlossen.

Planung:

Deggendorf, den 03.02.95 in der Fassung vom 14.02.95  
, den 22.05.95 in der Fassung vom 30.05.95

R. SCHMID ARCHITEKT

Bahnhofstr. 26, 94469 Deggendorf  
Tel.: 0991/33418, Fax.: 0991/31244