



**6. Inkrafttreten (§ 10 Abs. 3 BauGB):**

Der Beschluss der Änderung des Bebauungsplans mit integriertem Grünordnungsplan wurde am 12.10 2016 ortsüblich bekannt gemacht.

Der durch Deckblatt Nr. 4 geänderte Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan wird seit diesem Tage während der Dienststunden im Bauamt der Marktgemeinde Metten zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Mit der Bekanntmachung ist die Änderung des Bebauungsplanes rechtsverbindlich geworden.

Metten, den 12.10 2016



Erhard Radlmaier  
1. Bürgermeister

ARCHITEKTURBÜRO  
Hans Köckeis, Hans-Holbein-Str. 23  
94469 Deggendorf  
Tel.: 0991/28393, Fax: 28394  
e-mail: [h.koeckeis@t-online.de](mailto:h.koeckeis@t-online.de)



(Siegel)



Deggendorf, 19.07.2016  
Hans Köckeis, Architekt

## **A) BEGRÜNDUNG**

### **Inhaltsangabe:**

- 1.0      Anlaß der Planung**
- 2.0      Lage/Größe**
- 3.0      Topographie**
- 4.0      Grundlagen der Planung**
- 4.1      Allgemeine Situation**
- 4.2      Plangrundlage - rechtsräftiger Bebauungsplan**
- 4.3      Plangrundlage - Flächennutzungsplan**
- 4.4      Bauleitverfahren  
Bebauungsplan der Innenentwicklung nach §13a BauGB**
- 4.5      Planungsrecht**
- 4.6      Art und Maß der baulichen Nutzung**
- 5.0      Grünordnung**
- 6.0      Wasserrecht**
- 7.0      Städtebau**
- 8.0      Infrastruktur**
- 8.1      Straße**
- 8.2      Wasserwirtschaft**
- 8.3      Stromversorgung**
- 8.4      Telekommunikation**
- 8.5      Erdgas**
- 9.0      Immissionsschutz**
- 9.1      Berücksichtigung Schule, Gewerbe, Straße, Lehrerparkplatz**
- 9.2      Private Stellplätze**
- 9.3      Erschließung der Tiefgarage**
- 10.0      Durchgeführte Änderungen Planstand 19.07.2016**

## **B) GRUNDLAGEN-PLANUNTERLAGEN**

- B1) Planliche Übersicht Auszug aus dem Flächennutzungsplan
- B2) Planliche Übersicht Auszug aus dem Kataster M=1/1000
- B3) Planliche Übersicht Auszug aus dem rechtskräftigen BP M=1/1000

## **C) BEBAUUNGSPLAN DECKBLATT NR. 4**

- C1) Bebauungsplan M=1/1000
- C2) Bebauungsplan M=1/500

## **D) FESTSETZUNGEN ZUM BEBAUUNGSPLAN**

- 1. Festsetzungen durch Planzeichen
- 2. Festsetzungen durch Text
- 3. Hinweise

## A) BEGRÜNDUNG

### 1.0 ANLASS DER PLANUNG

Herr Manfred Praml, Geschäftsführer der Praml Bau GmbH möchte auf den Grundstücken FINrn. 470/4 und 470/25 der Gemarkung Metten eine Wohnanlage mit Tiefgarage errichten. Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplan "WA Bei der Hauptschule-Deckblatt Nr.1". Im Bebauungsplan ist die Bebauung mit Erdgeschoss und Dachgeschoss mit Kniestock festgesetzt. Herr Praml stellt Antrag auf Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes mit dem Ziel der Umsetzung einer Wohnanlage mit 2 Vollgeschossen und zusätzlichem Staffelgeschoss mit flachgeneigtem, begrüntem Walmdach. Die erforderlichen Stellplätze sollen in einer Tiefgarage (Bewohner) und oberirdisch (Besucher) erbracht werden. Der Stellplatzschlüssel soll ggf. dem geltendem Recht auf 1,5 Stellplätze pro Wohneinheit erhöht werden.

### 2.0 LAGE/GRÖSSE

Der Geltungsbereich wird begrenzt im Süden von Gemeinbedarfsflächen (Hauptschule Metten), im Westen von der Finsinger Straße, im Norden von Karl-Moser-Straße und im Osten von bestehender Einfamilienhausbebauung. Er umfasst die Grundstücke der FINrn 470/4 und 470/25 sowie Teilflächen der öffentlichen Verkehrsflächen aus FINr. 470/10 (Karl-Moser-Straße) und 460/2 (Finsinger Straße) - jeweils der Gemarkung Metten mit einer Fläche von 1574 m<sup>2</sup>.

Die Baugrundstücke im Geltungsbereich befinden sich im Eigentum des Antragstellers; die angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen sind im Eigentum der Marktgemeinde Metten.

	Nr.	Größe	Einheit	Eigentümer	Gem. Metten
Weg	Gehweg	93	m <sup>2</sup>	Marktgemeinde Metten	Teilflächen aus FINr. 470/10 und 460/2
Parzelle		762	m <sup>2</sup>	Manfred Praml	FINr. 470/4
Parzelle		719	m <sup>2</sup>	Manfred Praml	FINr. 470/25

<b>Geltungsbereich Deckblatt Nr. 4</b>	<b>1574 m<sup>2</sup></b>
--	---------------------------

### 3.0 TOPOGRAPIE

Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen steigt das Baugrundstück von Südwesten 326,60 üNN nach Nordwesten 328,60 üNN um ca. 2m an (Hochpunkt Einmündung an der Finsinger-Straße in die Karl-Moser-Straße) und fällt dann Richtung Karl-Moser-Straße nach Nordosten wieder auf ca. 327,00 üNN ab.

### 4.0 GRUNDLAGEN DER PLANUNG

#### 4.1 ALLGEMEINE SITUATION

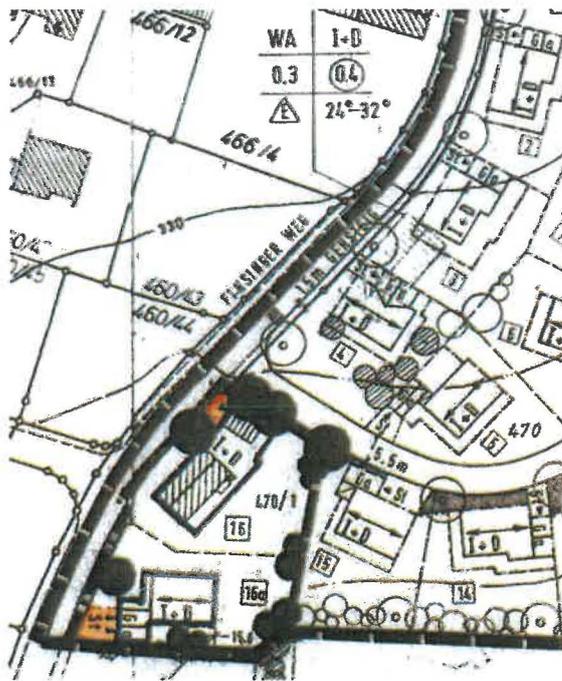
Mit der Novellierung des Baugesetzbuches 2011 und 2013 und Änderung der Baunutzungsverordnung 2013 hat der Gesetzgeber deutliche Impulse gesetzt, dass die wesentlichen Steuerungs- und Gestaltungsaufgaben der Bauleitplanung vermehrt auf den Siedlungsbestand ausgerichtet werden sollen. Eine konsequente Nutzung bestehender Entwicklungspotentiale in den Innenbereichen und Ortslagen ist ein wichtiger Beitrag zur Verringerung der ökonomisch, ökologisch und baukulturell belastenden Siedlungsexpansion durch Flächenneuanspruchnahme und dient zugleich der Sicherung und Stärkung bestehender Siedlungsgebiete.

Ausgangslage für die Änderung durch Deckblatt Nr. 4 ist das rechtskräftige Deckblatt Nr. 1, welches am 17.03.1995 bekanntgemacht wurde.

Durch das Deckblatt Nr. 1 wurde die Urfassung "WA bei der Hauptschule" vom 24.4.1085 mit Bescheid des Landratsamtes Deggendorf vom 12.11.1985 um die Parzelle 16a erweitert.

Betroffen von der Änderung durch Deckblatt Nr. 4 sind die Grundstücke FINrn. 470/4 und 470/25 der Gemarkung Metten sowie Teile der öffentlichen Verkehrsanlage der FINrn. 460/2 (Finsinger-Straße) und 470/10 (Karl-Moser-Straße).

## 4.2 PLANGRUNDLAGE-RECHTSRÄFTIGER BEBAUUNGSPLAN



Der zu ändernde Bebauungsplan "WA- bei der Hauptschule" - Deckblatt Nr. 1 weist in einem Allgemeinen Wohngebiet (WA) 2 Bauparzellen als Einzelhäuser I+D mit Garagen, deren Zufahrten, die Hauptgebäude mit Dachneigung und Firstrichtung und eine Durchgrünung aus. Der für die Diskussion zur Eingriffsregelung maßgebliche Wert, nämlich die GRZ, ist mit 0,4 festgesetzt.

## 4.3 PLANGRUNDLAGE - FLÄCHENNUTZUNGSPLAN



Der Bebauungsplan wurde aus dem Flächennutzungsplan der Marktgemeinde Metten entwickelt, hier wird der Bereich als WA-Fläche (allgemeines Wohngebiet) ausgewiesen.

Im Südwesten befindet sich eine GE-Fläche (Gewerbegebiet, *HB-Feinmechanik GmbH & Co. KG*) und südlich ist eine Fläche für den Gemeinbedarf (Hauptschule Metten mit Sportanlagen) dargestellt.

Die beabsichtigte Nutzung, nämlich die Realisierung einer Wohnanlage, ist in einem allgemeinen Wohngebiet zulässig, d.h. der Gebietstyp bleibt auch in der 4. Änderung des Bebauungsplanes vom Grundsatz her erhalten.

## 4.4 BAULEITVERFAHREN

### BEBAUUNGSPLAN DER INNENENTWICKLUNG NACH §13A BAUGB

Der Bebauungsplan der Innenentwicklung nach §13a BauGB unterscheidet sich von herkömmlichen Bebauungsplänen lediglich darin, dass er an einen bestimmten Zweck – nämlich der Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung – gebunden ist und deshalb unter den Voraussetzungen des § 13a Abs. 2 BauGB durchgeführt werden kann.

Das Verfahren gilt auch entsprechend für die Änderung und Ergänzung eines Bebauungsplanes.

Im beschleunigten Verfahren ist eine erleichterte Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange entsprechend dem vereinfachten Verfahren nach § 13 Abs. 2 BauGB möglich; daneben entfallen entsprechend §13 Abs. 3 Satz 1 BauGB Umweltprüfung, Umweltbericht und zusammenfassende Erklärung.

Bezüglich der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung ist festzustellen, dass der Bebauungsplan weit weniger als 20 000 m<sup>2</sup> Grundfläche festsetzt. Ein Ausgleich ist nicht erforderlich, da grundsätzlich die

Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung zulässig waren, auf der Fläche keine Schutzauflagen (Naturdenkmäler, Biotop, sonstige Schutzgebiete) vorhanden sind und keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der im §1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b) genannten Schutzgüter bestehen.

Auch eine Überwachung (Monitoring) nach § 4c BauGB ist nicht durchzuführen.

Bei Aufstellung des Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren ist ortsüblich bekannt zu machen,

1. dass der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 aufgestellt werden soll, in den Fällen des Absatzes 1 Satz 2 Nr. 2 einschließlich der hierfür wesentlichen Gründe, und
2. wo sich die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichten kann, und dass sich die Öffentlichkeit innerhalb einer bestimmten Frist zur Planung äußern kann, sofern keine frühzeitige Unterrichtung und Erörterung im Sinne des § 3 Abs. 1 stattfindet.

#### 4.5 PLANUNGSRECHT:

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen qualifizierten Bebauungsplanes "Bei der Hauptschule Deckblatt Nr. 1", der dort ein Allgemeines Wohngebiet (WA) festsetzt.

Das Vorhaben ist derzeit planungsrechtlich gemäß § 30 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO zu beurteilen.

Die geplante Art der baulichen Nutzung (Errichtung eines Mehrfamilienhauses) ist insofern grundsätzlich zulässig (§ 4 Abs. 2 Nr. 1, § 12 Abs. 1 BauNVO).

Das geplante Vorhaben widerspricht jedoch in folgenden Punkten den Festsetzungen des Bebauungsplanes:

- Das Vorhaben überschreitet die festgesetzten Baugrenzen.
- Das Vorhaben berücksichtigt eine Tiefgaragennutzung
- Die zulässige traufseitige Wandhöhe wird überschritten, ebenso wie die zulässige Anzahl an Vollgeschossen und die festgesetzte GFZ (die festgesetzte GRZ von 0,4 ist eingehalten).
- Schließlich wird mit dem beantragten Walmdach (Gründach) noch von der festgesetzten Dachform, Dachdeckung und Firstrichtung abgewichen sowie die festgesetzte Dachneigung unterschritten.

Die Überschreitung der Baugrenzen ergibt sich im Wesentlichen dadurch, dass die ursprünglich 2 Bauparzellen zu einer Wohnanlage zusammengelegt werden.

Nichtsdestotrotz wird durch das Vorhaben mehr Platz in Anspruch genommen, als durch das Baufenster grundsätzlich zur Bebauung vorgesehen wurde; allerdings ist diese Überschreitung noch verträglich, da auf dem Baugrundstück genügend Freiflächen verbleiben. Ferner bewegt sich auch die Höhenentwicklung des Vorhabens noch in einem vertretbaren Rahmen, insbesondere da das Laternengeschoss signifikant zurückspringt. Die festgesetzte GRZ 1 von 0,4 ist eingehalten, d.h. es werden theoretisch keine zusätzlichen Flächen versiegelt.

Die Grundzüge der Planung werden nicht berührt, die Abweichungen sind städtebaulich grundsätzlich noch vertretbar. Ungeachtet dessen sind Ausnahmen im Bebauungsplan nicht vorgesehen, so dass um das Bauvorhaben realisieren zu können, eine Fortschreibung des Bebauungsplanes durch Deckblatt Nr. 4 nach § 13a BauGB empfohlen wird.

Eine Verletzung öffentlich-rechtlich geschützter nachbarlicher Rechte durch die Zulassung des Vorhabens ist nicht erkennbar.

Die Bebauungsplanänderung im Sinne und nach den Regelungen des 13a BauGB ist auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar.

Die Erschließung ist gesichert.

Für die Tiefgaragenzufahrt besteht nunmehr die Möglichkeit der Erschließung über den benachbarten Schulparkplatz. Die Zufahrt wird gem. geltendem Recht dinglich gesichert

Laut Vorgabe der Gemeinde ist ein Stellplatzschlüssel von 1:1,5 zu erbringen.

#### 4.6      **ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**

Die Art der baulichen Nutzung bleibt gegenüber dem rechtsgültigen Bebauungsplan unverändert.

Das Ziel der Erhaltung und Fortentwicklung der Wohnnutzung kann insbesondere durch Festsetzungen eines Allgemeinen Wohngebietes (WA) nach § 4 Abs. 4 BauNVO gesichert werden.

Die Art und das Maß der baulichen Nutzung werden geregelt durch:

- Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes nach § 4 BauNVO
- Ausweisung der überbaubaren Flächen durch Baugrenzen (Einschränkung durch Text für das Staffelgeschoss)
- Ausweisung der Flächen für Tiefgaragen, TG-Zufahrt und Stellplätze
- Ausweisung von Bepflanzungsmaßnahmen
- Ausweisung von platzartig gestalteten Flächen

#### 5.0      **GRÜNORDNUNG:**

Eingrünungsmaßnahmen werden für das Vorhaben grundlegend und neu geregelt.

Es erfolgt kein zusätzlicher Eingriff im Rahmen der Nachverdichtung, da die bereits festgesetzte GRZ von 0,4 auch in der Änderungsplanung nicht überschritten wird.

Die Eingriffs-/ Ausgleichsregelung greift hier nicht, da es sich um einen innerörtlichen, bereits beplanten Bereich handelt und die Eingriffe bereits vor der Bebauungsplanänderung möglich gewesen wären.

Die Eingriffsregelung wäre dann anzuwenden, wenn zwischen dem rechtskräftigen Bebauungsplan und dem Deckblatt ein zusätzlicher Eingriff stattfindet, d. h. dichtere Bebauung, größere Versiegelung, Verlust von Grünflächen etc.; die Eingriffsregelung wäre dann für den zusätzlichen Eingriff des Deckblattes anzuwenden. Dies ist hier jedoch nicht der Fall.

Zusätzlich werden noch Minimierungsmaßnahmen, wie

- versickerungsfähige Pflasterbeläge
- Gründach auf dem Hauptgebäude
- Regenrückhaltung in Regenrückhaltezysterne mit gedrosseltem Auslauf
- Ein- und Durchgrünungsmaßnahmen festgesetzt.

#### 6.0      **WASSERRECHT**

Bei dem überplanten Bereich handelt es sich nicht um ein wasserwirtschaftlich empfindliches Gebiet im Sinne des § 9 VAWS.

Aus der Zuständigkeit der Fachkundigen Stelle ergibt sich lediglich folgender Hinweis:

Für den Umgang und die Lagerung von wassergefährdenden Stoffen (z. B. Heizölverbraucheranlagen) ist die Anlagenverordnung – VAWS – einschlägig.

Anmerkung: Heizöllagerung ist nicht vorgesehen, da eine umweltschonende Pelletheizung eingebaut werden soll.

Gering belastetes Niederschlagswasser (insbesondere Dachflächenwasser) ist, soweit möglich, flächenhaft über eine geeignete, bewachsene Oberbodenschicht zu versickern. Auf die Bestimmungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung – NWFreiV – und den hierzu bekannt gegebenen Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser - TRENGW – wird hingewiesen.

#### 7.0      **STÄDTEBAU:**

Die unmittelbare Umgebung zur geplanten Wohnanlage an der Finsinger Straße mit Schule, Schulparkplatz und Gewerbebauten ist durchaus mit größeren Gebäudekomplexen geprägt. Das Bauvorhaben begrenzt den Übergang von Gewerbe bzw. Flächen für Gemeinbedarf zur Einfamilienhausnutzung, so dass es insgesamt betrachtet **eine sinnvolle und daher städtebaulich begrüßenswerte Nachverdichtung** darstellt.

Durch Grundstücksabtretung des Bauträgers an die Gemeinde kann eine wesentliche Verbesserung durch den Ausbau des östlichen Bürgersteiges entlang der Finsinger Straße bis zur Mittelschule mit weiterer Ausbaumöglichkeit bis zur Neuhausener Straße erreicht werden.

In einer Tiefgarage werden sämtliche Bewohnerparkplätze untergebracht. Für Besucher sind ausreichend oberirdische Stellplätze im Südwesten und Nordosten vorgesehen.

Der Bereich zwischen öffentlicher Verkehrsfläche bis zum Gebäude hin darf mit max. 2% Gefälle vom Gebäude zur Straßenbegrenzung hin aufgefüllt werden (geplantes Gelände).

## **8.0      INFRASTRUKTUR**

### **8.1      Straße**

Das Bauvorhaben befindet sich im Bereich zweier Gemeindestraßen (Finsinger Straße und Karl-Moser-Straße). Im Rahmen der Baumaßnahme soll ein Bürgersteig realisiert werden. Hierzu müssen teilweise Privatflächen in Anspruch genommen werden. Die Regelung erfolgt im Erschließungsvertrag zwischen Bauherr und Gemeinde.

### **8.2      Wasserwirtschaft**

Wasserversorgung und Grundwasserschutz

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

Schmutzwasserentsorgung

Durch die Änderungen des Bebauungsplanes soll anstelle von zwei Einfamilienhäusern eine Wohnanlage mit 16 Wohneinheiten geschaffen werden. Dies bedeutet einen Anstieg des anfallenden Schmutzwassers. Grundsätzlich kann dieses zwar über die bestehenden Kanäle zur Kläranlage Metten abgeleitet werden, allerdings ist die Kläranlage Metten an ihrer Leistungsgrenze angelangt und zum Teil bereits überlastet.

Zusätzliche Belastungen für die Kläranlage Metten sollten erst erfolgen, wenn diese wieder ausreichend leistungsfähig ist. Aus wasserwirtschaftlicher Sicht kann daher mit der geplanten Schmutzwasserbeseitigung nur Einverständnis bestehen, wenn die Nachrüstung der Kläranlage Metten zeitnah zu erwarten ist. Gemäß Beschluss der Gemeinde ist eine zeitnahe Nachrüstung der Kläranlage Metten geplant, insofern kann davon ausgegangen werden, dass die Voraussetzungen erfüllt werden können.

Niederschlagswasserentsorgung

Die Entsorgung soll über den bestehenden Mischwasserkanal zur Kläranlage Metten erfolgen, wobei durch versickerungsfähige Pflasterbeläge, das vorgesehene Gründach auf dem Hauptgebäude und die Rückhaltung in einer Zisterne Maßnahmen zur Versickerung und Rückhaltung des anfallenden Niederschlagswasser eingeplant wurden. Nachdem es sich um ein bestehendes Baugebiet handelt, das im Mischsystem entwässert wird, besteht mit der Einleitung des Niederschlagswassers in den Mischwasserkanal Einverständnis.

### **8.3      Stromversorgung**

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

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 (mindestens 3 Monate) vor Baubeginn der Bayernwerk AG 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: 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.

Für die Ausführung der Leitungsbauarbeiten ist der Bayernwerk AG ein angemessenes Zeitfenster zur Verfügung zu stellen, in dem die Arbeiten ohne Behinderung und Beeinträchtigungen durchgeführt werden können.

Durch das geplante Bauvorhaben wird eine Anpassung der Straßenbeleuchtung erforderlich.

#### 8.4      **Telekommunikation**

Durch die Änderung des Bebauungsplanes reichen die bestehenden Anlagen evtl. nicht aus, um die zusätzlichen Wohngebäude an das Telekommunikationsnetz anzuschließen. Es kann deshalb sein, dass bereits ausgebaute Straßen ggf. wieder aufgebrochen werden müssen.

Im Bereich der Grundstückszufahrt befinden sich Telekommunikationsanlagen der Telekom Deutschland GmbH.

Vor Tiefbauarbeiten über oder in unmittelbarer Nähe der Telekommunikationsanlagen ist es erforderlich, dass sich die Bauausführenden vorher vom zuständigen Ressort,  
Fax: 0391/580213737,  
mail: Planauskunft.Sued@telekom.de,  
in die genaue Lage dieser Anlagen einweisen lassen.

#### 8.5      **Erdgas**

Im Planungsbereich befinden sich Leitungen der Energienetze Bayern/ESB.

### 9.0      **IMMISSIONSSCHUTZ:**

#### 9.1      **Berücksichtigung Schule, Gewerbe, Straße, Lehrerparkplatz:**

Die rechtskräftige Planung erlaubt eine Wohnbebauung bis ca. 5m an die südliche Grundstücksgrenze. Die geänderte Planung rückt im Vergleich zur Ist-Planung mit dem Hauptgebäude weiter von der südlichen Grundstücksgrenze ab - dadurch wird die planungsrechtliche Situation nicht verschlechtert. Zusätzlich werden aber noch zur Vermeidung möglicher Konflikte aus den angrenzenden Nutzungen (Mittelschule, Gewerbebetrieb, Straßenlärm der Finsinger Straße) folgende Schallschutzaufgaben festgesetzt:

Südlich der Wohnanlage befindet sich die Mittelschule Metten mit Ihren Nebenanlagen (Lehrerparkplatz, Schulsportanlage). Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass der ordentliche Schulbetrieb auch weiterhin uneingeschränkt durchgeführt werden wird.

Außerdem befinden sich südwestlich und westlich Gewerbebetriebe. Beschwerden über Störungen aus der gewerblichen Tätigkeit sind nicht bekannt. Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass die genehmigte Gewerbenutzung auch weiterhin uneingeschränkt weiterbetrieben wird.

Zur Vermeidung von Konflikten werden zur Berücksichtigung möglicher Lärmbeeinträchtigungen für die Wohnbebauung folgende Festsetzungen getroffen:

- Für sämtliche Fenster von Wohn- und Aufenthaltsräumen sind Fenster mit einem bewertetes Schalldämmmaß von  $R_w \geq 35$  dB(A) im eingebauten Zustand festgesetzt.
- Sämtliche Wohnungen sind mit einer fensterunabhängigen Lüftungsanlage auszustatten.
- Die Außenwand ist mit einem bewerteten Schalldämmmaß von  $R_w \geq 50$  dB(A) auszuführen.

#### 9.2      **Private Stellplätze:**

Die Stellplätze für die Bewohner werden in einer geschlossenen Tiefgarage nachgewiesen. Für Besucher stehen 3 Stellplätze im südwestlichen Bereich zur Finsinger Straße und im Nordosten weitere 2 Stellplätze jeweils ständig zugänglich zur Verfügung.

#### 9.3      **Erschließung der Tiefgarage:**

Im Entwurf vom 26.01.2016 war die Tiefgaragenerschließung vom Nordosten über die Karl-Moser-Straße geplant. Im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belang und der öffentlichen Auslegung wurde diese Zufahrt sowohl von der Bautechnischen Abteilung des Landratsamtes als auch von den Anwohnern als "problematisch" bezeichnet - die Bedenken wurden daraufhin entsprechend gewürdigt. Es wurden alternative Erschließungsmöglichkeiten untersucht.

Es besteht nunmehr die Möglichkeit über den Schulparkplatz über die bestehende private Verkehrsfläche die Tiefgarage zu erschließen. Gem. Beschluss des Schulverbandes "Mittelschule Metten" vom 15.06.2016 wird dem Antragsteller (Firma Praml) ein entsprechendes Geh- und Fahrrecht eingeräumt.

Nach Rücksprache mit der Unteren Immissionschutzbehörde im Landratsamt Deggendorf vom 06.07.16 wird die geänderte Tiefgaragenerschließung insgesamt betrachtet positiv gesehen.

Ungeachtet dessen sollen auch im geänderten Entwurf vorbeugend zum Schallschutz und zur Qualitätssteigerung der geplanten Anlage Minimierungsmaßnahmen verbindlich festgesetzt werden:

- Die Tiefgaragen Ein- und Ausfahrt ist einzuhausen.
- Die Entwässerungsrinnen sind "lärmarm" auszuführen, z.B. verschraubte Gusseisenroste".
- Der Rampenbereich (Belag, Wände) ist "lärmarm" auszuführen.
- Das Garagentor ist "lärmarm" gem. dem Stand der Lärminderungstechnik auszuführen (z. B. Sektional- oder Schwingtor).

#### **10.0 DURCHGEFÜHRTE ÄNDERUNGEN IN DER FASSUNG VOM 19.07.2016:**

- Erschließung der Tiefgarage über den bestehenden Schulparkplatz von Süden über die Finsinger Straße. Die dingliche Sicherung erfolgt über Grunddienstbarkeit.  
Die Grünordnung in diesem Bereich wird entsprechend der Situation angepasst.  
Im Gegenzug entfällt die ursprüngliche Tiefgaragenererschließung über die Karl-Moser-Straße mit Tiefgaragenrampe an der Ostgrenze.
- Der östliche Gartenbereich (vorher Rampe) wird gärtnerisch gestaltet.
- Im Nordosten entstehen 2 Besucherstellplätze.
- Verbindliche Festsetzung der Abstandsflächenregelung nach Art. 6 BayBo (vgl. Festsetzung Ziff. 2.3)

B1) Auszug aus dem Flächennutzungsplan  
hier: Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes,



B2) Auszug aus dem Vermessungskataster 1/1000



Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung  
Landau a.d.Isar - Außenstelle Deggendorf -

Franz-Josef-Strauß-Straße 5  
94469 Deggendorf

### Auszug aus dem Liegenschaftskataster

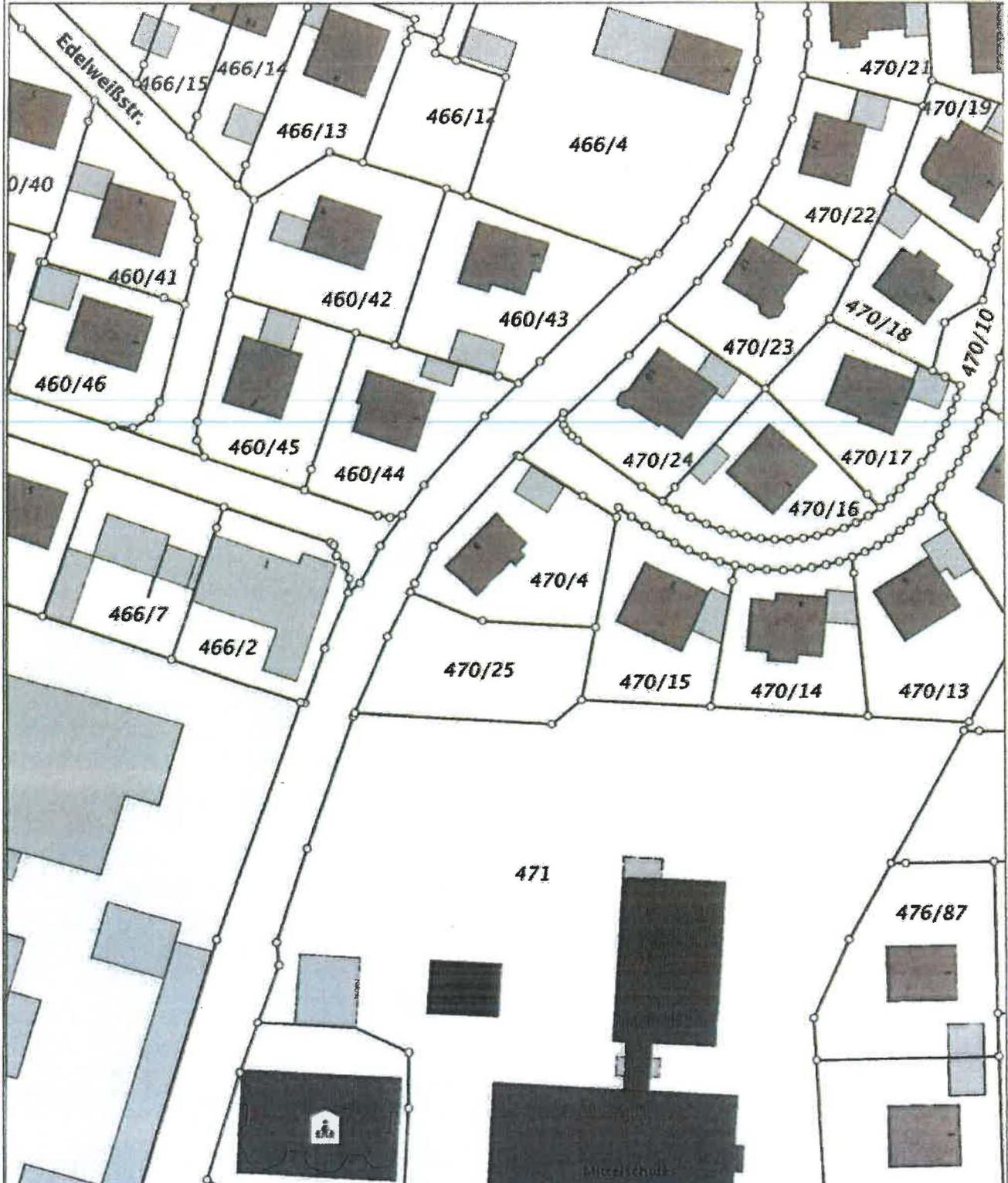
Flurkarte 1 : 1000  
zur Bauvorlage nach § 7 Abs. 1 BauVorIV  
Erstellt am 26.10.2015

Flurstück: 470/25  
Gemarkung: Metten

Gemeinde: Metten  
Kreis: Deggendorf  
Regierungsbezirk: Niederbayern

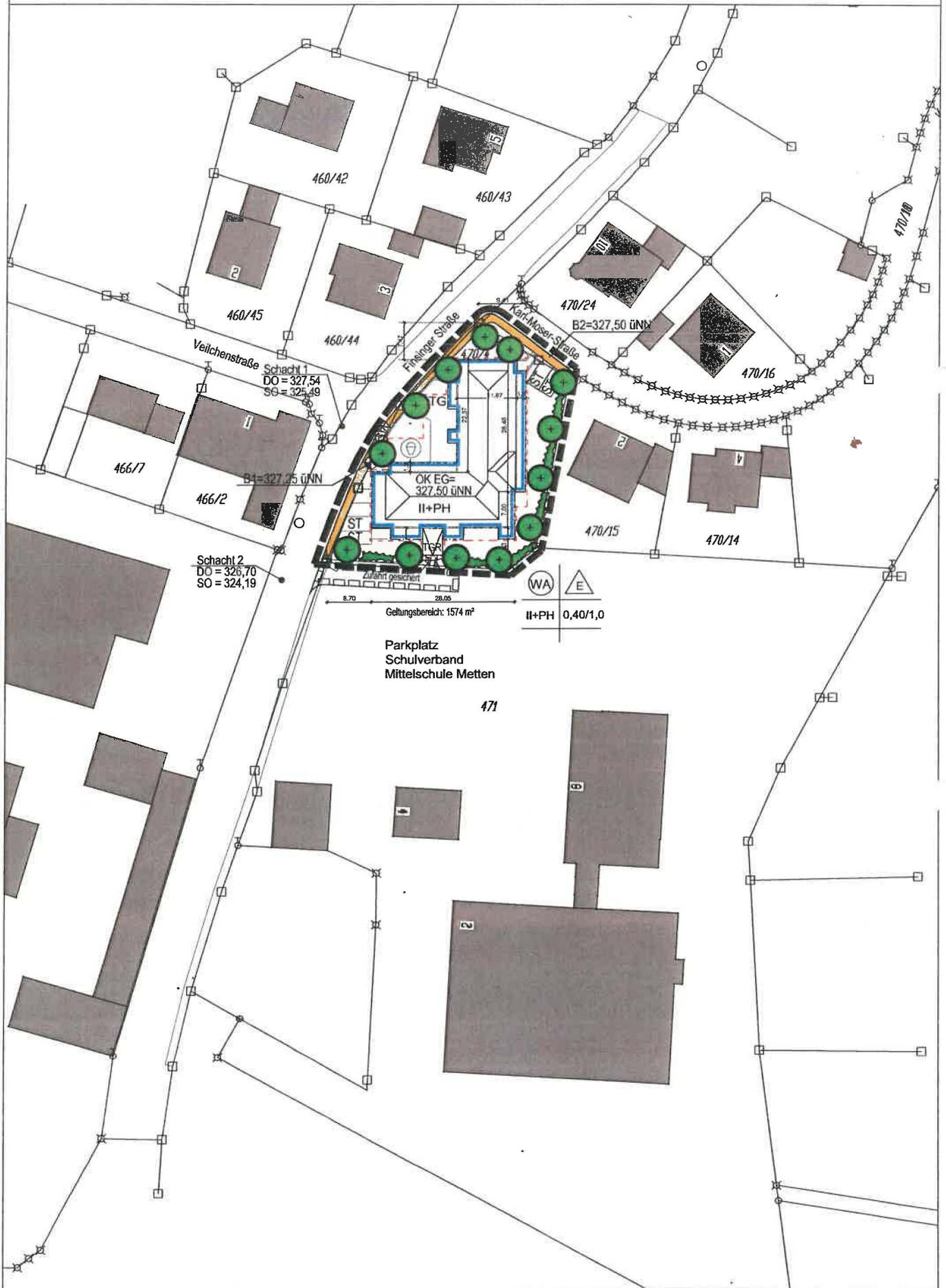
5414109

4588953

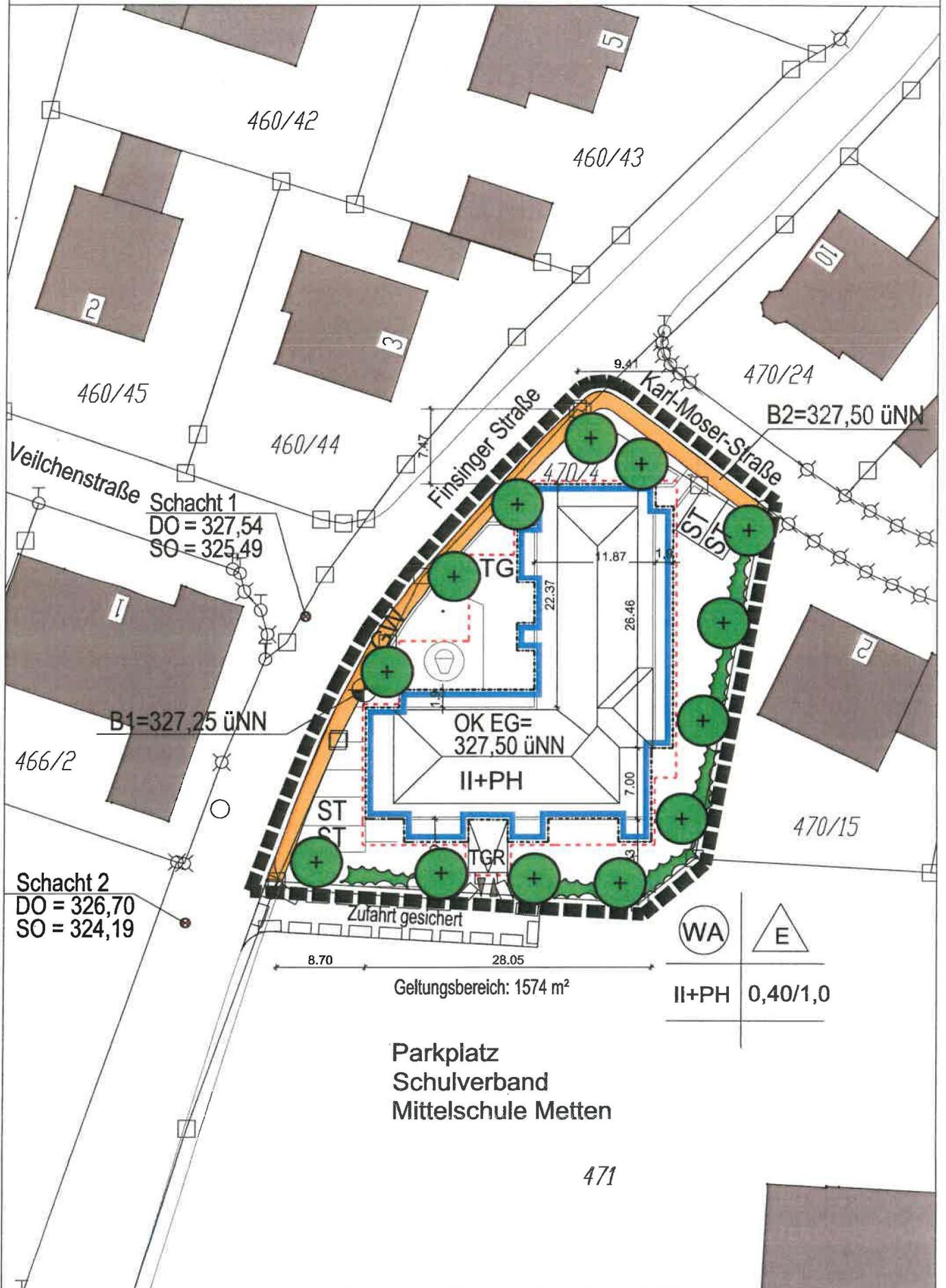




C) Bebauungsplan - "WA Bei der Hauptschule"- Änderung durch Deckblatt Nr. 4, M=1/1000



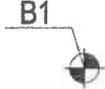
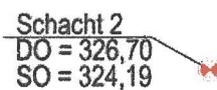
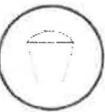
C) Bebauungsplan - "WA Bei der Hauptschule" - Änderung durch Deckblatt Nr. 4, M=1/500



## D) FESTSETZUNGEN ZUM BEBAUUNGSPLAN

Die ursprünglichen Festsetzungen werden durch nachfolgende Festsetzungen ersetzt.

### 1. Festsetzungen durch Planzeichen

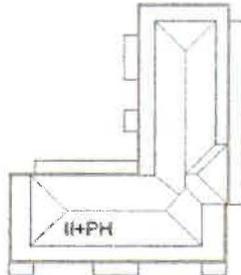
- 1.1  Geltungsbereich des Deckblatts Nr. 4
- 1.2  Baugrenze
- 1.3  Umgrenzung von Flächen für Tiefgaragen
- 1.4  Umgrenzung von Flächen für überdachte Tiefgaragenrampe mit Dachbegrünung  
Wandhöhe max. 3,00 m ab Urgelände
- 1.5  Flächen für nicht überdachte Stellplätze (Belag: versickerungsfähig)
- 1.6  Höhenbezugspunkt für die Fixierung der maximalen traufseitigen Wandhöhe gemessen ab Fertighöhe des geplanten Bürgersteiges mit Angabe der absoluten Höhe über Normal Null:  
Höhenbezugspunkt - B1 = 325,25 üNN
- 1.7  Bestehende Schächte mit Schacht-Nr. des öffentlichen Mischwasserkanals mit Angabe Deckeloberkante (DO) und Schachtsohle (SO) jeweils absolute Höhe über NN.
- 1.8  Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO
- 1.9  Einzelhaus zulässig
- 1.10  Kleinkinderspielplatz zur Wohnanlage
- 1.11  Einzelbäume mit Standortbindung zur Aufwertung und Gestaltung des Straßenraumes (Standortgerechte Arten lt. Liste 2.9)



1.12

Neupflanzung von Sträuchern bzw. gemischten Hecken aus Sträuchern und Bäumen zur Verbesserung der Einbindung in die Landschaft (heimische Arten lt. Liste 2.9)

1.13



Symbol Hauptgebäude:

Geplantetes Hauptgebäude maximal 2 Vollgeschosse (II) und zusätzliches Staffelgeschoss (PH=Penthaus) zulässig, das Staffelgeschoss darf max. 2/3 der Fläche des darunterliegenden Geschosses bedecken.

GRZ 0,40 und GFZ 1,0 als Maximalwerte,

Außenwandhöhe bei II bis OK gemauerter Attika max. 6,60 m ab Höhenbezugspunkt B1,

Außenwandhöhe für Laubengangüberdachung max. 6,00 m ab Höhenbezugspunkt B1,

Außenwandhöhe für das Staffelgeschoss max. 8,80 m ab Höhenbezugspunkt B1

1.14



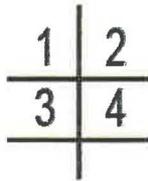
Tiefgaragen Zu- und Abfahrt

1.15



öffentlicher Gehweg (Bürgersteig neu auszubauen)

1.16



**Nutzungsschablone:**

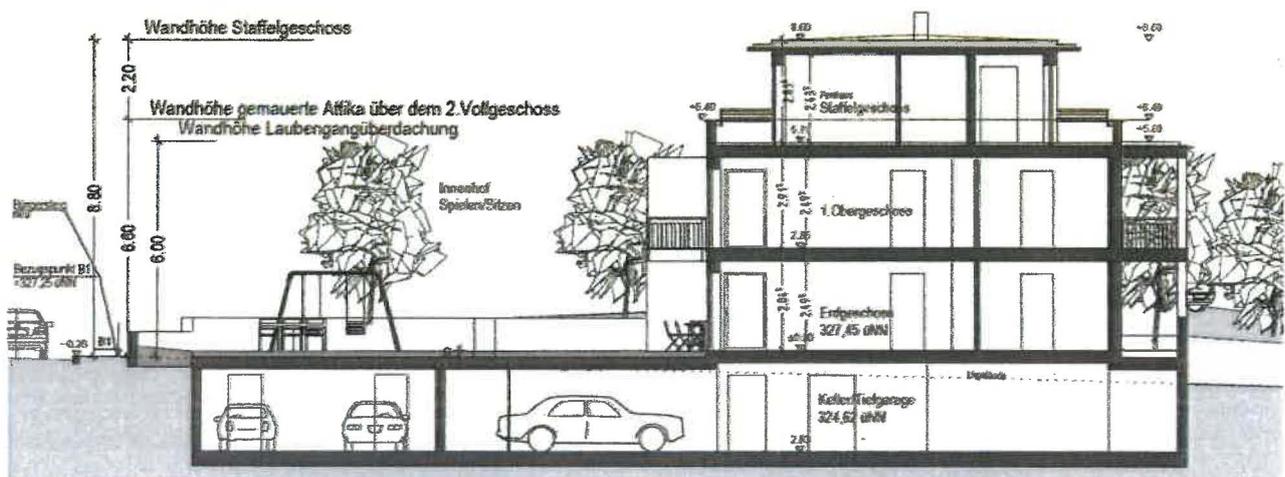
Feld 1 = Baugebietstyp

Feld 2 = Bauweise

Feld 3 = Zahl der Vollgeschosse

Feld 4 = Maß der baulichen Nutzung

1.17 Gebäudeschnitt (Erläuterung der Wandhöhe der einzelnen Bauteile ab Bezugspunkt B1)



## 2. Festsetzungen durch Text

- 2.1. Für den Geltungsbereich wird ein WA - Allgemeines Wohngebiet nach §4 BauNVO festgelegt.
- 2.2. Grund- und Geschossflächenzahl  
Grundflächenzahl (GRZ) = 0,4 als Maximalwert  
Geschossflächenzahl (GFZ) = 1,0 als Maximalwert
- 2.3. Abstandsflächen  
Die gesetzlichen Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO sind im Bebauungsplangebiet einzuhalten
- 2.4. Dachform  
Für Hauptgebäude sind Flachdächer und Walmdächer zulässig.  
Für Nebengebäude sind zusätzlich Pultdächer zulässig.
- 2.5. Dachneigung  
max. 10° für Hauptgebäude und Nebengebäude
- 2.6. Dachdeckung  
Hauptgebäude: begrüntes Dach  
Für Nebengebäude und untergeordnete Anbauten sind zusätzlich nichtionisierende Metalldeckungen und Glasdeckungen zulässig.
- 2.7. Anzahl der Stellplätze:  
pro ausgewiesener Wohnung sind 1,5 Stellplätze nachzuweisen. Kommawerte sind aufzurunden.
- 2.8. Ökologie:  
- Die nicht überdachten Stellplätze sind in versickerungsfähigen Belägen auszuführen (z.B. Betonpflaster mit breiter Rasen oder Splittfuge, Ökopflaster).  
- Das auf dem Baugrundstück anfallende Oberflächenwasser ist in eine oder ggf. mehrere Regenwasser-Auslaufzisternen mit mind. 8 m<sup>3</sup> Rückhaltevolumen einzuleiten und darf nur gedrosselt in den Mischwasserkanal abgeführt werden. Die Lage ist im Eingabeplan (auch Genehmigungsfreistellung) darzustellen.
- 2.9. Artenliste der Gehölze  
**Baumarten der Wuchsklasse II:**  
Pflanzqualität: als Hochstamm, 3xv., STU 14 - 16 cm  
Corylus colurna - Baumhasel  
Acer campestre - Feldahorn  
Carpinus betulus - Hainbuche  
Sorbus aucuparia - Eberesche  
Obstgehölze und Nussbäume:  
Auf die Verwendung frostharter, krankheitsresistenter Sorten sollte größter Wert gelegt werden.  
**Sträucher bis 4,0 m Wuchshöhe:**  
Pflanzqualität: 2xv., 60 - 100 cm  
Cornus sanguinea - Hartriegel  
Ligustrum vulgare - Liguster  
Lonicera xylosteum - Heckenkirsche  
Prunus spinosa - Schlehe  
Rosa canina - Hundsrose  
Viburnum opulus - Gemeiner Schneeball

- 2.10 Unzulässige Pflanzenarten:  
Edeltannen oder Edelfichten, Zypressen, Thujen usw., sowie alle Trauer- oder Hängeformen (in allen Arten und Sorten)
- 2.11 Gelände:  
- Das Baugrundstück darf ausgehend von der Begrenzung der öffentlichen Verkehrsfläche mit max. 2% Steigung zum Gebäude hin aufgefüllt werden (geplantes Gelände).  
- Stützmauern sind mit einer Ansichtshöhe bis 1m zulässig (Materialoberfläche: bruchraue Natursteinoptik begrünt).  
- Notwendige Böschungen sind im Verhältnis von 1:2 bzw. flacher auszuführen und zu begrünen.
- 2.12 Immissionsschutz
- 2.12.1 Berücksichtigung der Mittelschule, Straßen und Gewerbebetriebe:  
Südlich der Wohnanlage befindet sich die Mittelschule Metten mit Ihren Nebenanlagen (Lehrerparkplatz, Schulsportanlage).  
Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass der ordentliche Schulbetrieb auch weiterhin uneingeschränkt durchgeführt werden wird.  
Vorbeugend und zur Vermeidung von Konflikten werden zur Berücksichtigung möglicher Lärmbeeinträchtigungen für die Wohnbebauung folgende Festsetzungen getroffen:  
- Für sämtliche Wohnungen werden Fenster mit einem bewerteten Schalldämmmaß von  $R_w \geq 35$  dB(A) im eingebauten Zustand festgesetzt.  
- Die nach Süden orientierten Wohnungen sind mit einer fensterunabhängigen Lüftungsanlage auszustatten.  
- Außenwände von Wohnungen sind mit einem bewerteten Schalldämmmaß von  $R_w > 50$  dB(A) auszuführen.
- 2.12.2 Berücksichtigung der Tiefgaragenrampe (private Nutzung) zur Vermeidung von Konflikten und zum Nachbarschutz:  
Tiefgaragenrampe:  
- Die Tiefgaragenein- und -ausfahrt ist einzuhausen.  
- Die Entwässerungsrinnen sind "lärmarm" auszuführen, z.B. verschraubte Gusseisenroste.  
- Der Rampenbereich ist "lärmarm" auszuführen, z.B. nichtgeriffelter Gussasphalt.  
- Das Garagentor ist "lärmarm" gem. dem Stand der Lärminderungstechnik auszuführen, (z. B. Sektional- oder Schwingtor).

### 3. Hinweise

3.1



mit Geh- und Fahrtrecht zu belastende Fläche  
(hier außerhalb des Geltungsbereiches)