

Festsetzungen für das Deckblatt Nr. 1 zum Bebauungs- und Grünordnungsplan
„Ehemaliges Bahnhofsgelände“, Markt Metten

1. Folgende Festsetzungen entfallen ersatzlos:

- I.3.5. und 3.6 (Abmessungen und Einfahrt der Tiefgarage)
- III.3.3.3 (Abstandsfläche der Tiefgarage)

2. Folgende Festsetzungen werden ersetzt:

- III.1.1 MI_A = Mischgebiet (gem. § 6 BauNVO)
Im MI_A sind max. 10 Wohneinheiten zulässig.
Mindestens das Erdgeschoss des ehemaligen Bahnhofgebäudes ist ausschließlich gewerblich zu nutzen.

III.3.3.2 Innerhalb des MI_A gilt:
Für zwei Außenwände pro Gebäude bis zu jeweils max. 25 m Länge darf die halbe Abstandsfläche (mind. jedoch 3,0 m) angesetzt werden.
Für Nebenräume (z.B. Treppen-, Sanitär-, Lager-, Abstellräume, Flure u.ä.) wird ein Überlagern von max. 25 % der zulässigen Abstandstiefen zugelassen.

III.4.2.2 Für das MI_A gilt:
Zulässige Dachform: symmetrisches Satteldach mit 30-40 Grad Dachneigung, Dacheindeckung mit roter bis rotbrauner Färbung; untergeordnete Bauteile (z.B. Dachgaupen, Vordächer u.ä.) dürfen auch mit anderen Dachdeckungsmaterialien (z.B. Glas, Blech ...) versehen werden.

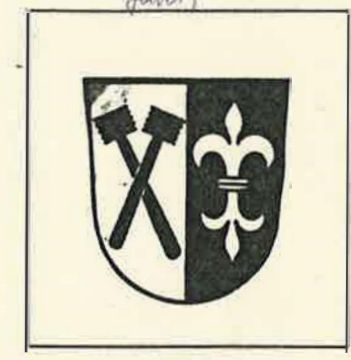
III.7.6 Für das MI_A gilt:
Sofern der Betrieb Sagstetter bei Bezugfertigkeit von Gebäuden noch am Standort besteht, müssen Schlaf- und Kinderzimmer an Nord- und Ostfassaden mit Schallschutzverglasung der Schallschutzklasse III und einer schallgedämmten Zwangsbelüftung versehen werden.

3. Zusätzliche Festsetzung

- Geltungsbereich des Deckblattes Nr. 1 zum Bebauungs- und Grünordnungsplan „Ehemaliges Bahnhofsgelände“, Markt Metten.
- Private Zufahrt zu Fl.Nr. 436/3 (Breite 3,0 m)

4. Sämtliche weiteren Darstellungen sind nachrichtliche Übernahmen aus dem Bebauungs- und Grünordnungsplan, diese sowie alle anderen das MI_A betreffenden Festsetzungen des Bebauungsplanes behalten mit Ausnahme der o.g. Änderungen ihre Gültigkeit.

MKS PLANUNGSBÜRO
STÄDTEBAU GRÜNPLANUNG HOCHBAU
TIEFBAU



MKS Planungsbüro, Lindenstr. 34a, 94342 Straßkirchen
Telefon 09424 / 1258, 1568 oder 8748, Telefax 8176

PROJEKT, ORT	OBJ. NR.
DECKBLATT NR.1 ZUM BEBAUUNGS-UND GRÜNORDNUNGSPLAN "EHMALIGES BAHNHOFSGELÄNDE"	5/98
GEMEINDE / MARKT / STADT Metten	LANOKREIS Deggendorf

DARSTELLUNG LAGEPLÄNE	BEARB.	3/98	VG
	GEZ.		
	GEÄND.		
	GEÄND.		
MASSTAB 1:1000/1:5000	Z. NR.		

STRASSKIRCHEN, DEN 26.05.1998

farbig

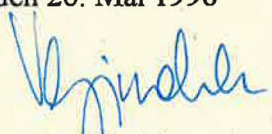
Deckblatt Nr. 1
zum
Bebauungs- und Grünordnungsplan
EHEMALIGES BAHNHOFSGELÄNDE
MARKT METTEN

Reg.-bez.: Niederbayern
Landkreis: Deggendorf
Ort: Metten

Planung: MKS Planungsbüro
Städtebau-Grünplanung-Hochbau-Tiefbau
Lindenstr. 34a, 94342 Straßkirchen
Tel. 09424/94200, 1258, Fax 8176

Bearbeitung: Dipl.-Ing. O. Vetter-Gindele
Architektur und Stadtplanung

Straßkirchen, den 26. Mai 1998


Vetter-Gindele

Begründung zum Deckblatt

1. Planerische Erfordernis

Das Deckblatt umfasst den Bereich des Bebauungsplanes der als MI_A ausgewiesen ist, also das ehemalige Bahnhofsgebäude und dessen rückwärtiger Bereich bis zur Grundstücksgrenze des Anwesens der Fa. Böhm.

Die ursprüngliche Absicht des Marktes Metten im rückwärtigen Grundstücksteil des MI_A ein Dienstleistungszentrum für die Deutsche Post AG errichten zu lassen scheiterte.

Die Verwertung des Grundstückes und die damit zusammenhängende Sanierung des alten Bahnhofes ist aber nach wie vor Ziel des Marktes.

Da sich aufgrund der begrenzten Fläche und auch mangels Bedarf keine mischgebietskonforme, gewerbliche Nutzung realisieren lässt, soll durch die Änderung des Bebauungsplanes die Bebauung mit einem Wohngebäude ermöglicht werden. Die gewerbliche Nutzung (Läden, evtl. Gastronomie, Büros oder Praxen) konzentriert sich demnach auf das ehemalige Bahnhofsgebäude.

Obwohl hierdurch das gesamte Gebiet eine stärkere Prägung als Wohnstandort erhält, ist der Mischgebietscharakter durch die festgesetzte Nutzung des ehem. Bahnhofsgebäudes, noch dieses Jahr eingerichteten Bus- und Pkw-Parkplatz, vor allem die bestehende Bauungs- und Nutzungsstruktur des ganzen Umfeldes (Rathaus, Bahnhof, Gewerbe...), als auch durch die im MI_B zulässige, mischgebietskonforme gewerbliche Nutzungsmöglichkeit gewahrt.

2. Planungsrelevante Aspekte

Immissionsschutz

Im Gutachten (Umweltschutztechnischer Bericht Nr. 9612.210) der Fa. GeoPlan GmbH vom November 1996, der auch dem Ref. Tech. Umweltschutz im Landratsamt Deggendorf vorliegt, wurden die Schall- und Geruchsmissionen auf den gesamten Planbereich an der Bahnhofsstraße betrachtet. Im Mai 1998 wurde hierzu ein Ergänzungsgutachten erstellt. Ergebnis der Untersuchungen ist die Zulässigkeit des durch das Deckblatt ermöglichten Bauvorhabens in Bezug auf die in Mischgebieten zugrundegelegten Orientierungswerte, für Schallimmissionen. Eine Ausfertigung des Gutachtens erhält das LRA Deggendorf zur Kenntnis.

Die Festsetzung III.7.6 des Bebauungsplanes „Für das MI_A gilt: Bis zur Auslagerung des Betriebes Sagstetter ist eine Bebauung bzw. Umnutzung des MI_A für lärmempfindliche Nutzungen unzulässig“ entfällt.

Der Markt Metten steht in intensiven Verhandlungen mit der Fa. Sagstetter, ein Ergebnis steht noch aus. Am erklärten Ziel des Marktes, den Betrieb baldmöglichst an einen anderen Standort auszulagern, wird festgehalten.

Da ein Zeitpunkt hierfür derzeit noch nicht exakt bestimmt werden kann, muss auf den nach Norden und Osten gewandten Gebäudeseiten in Schlaf- und Kinderzimmern Schallschuttbefensterung der Klasse III mit schallgedämmter Zwangsbelüftung eingebaut werden.

Aufgrund einer nur beschränkten Anzahl an Wohnungen im MI_A (max. 10 Wohneinheiten festgesetzt) ist keine Tiefgarage vorgesehen; die diesbezüglichen immissionsrelevanten, negativen Begleitumstände sind demnach nicht gegeben.

Da die bauliche Verwertung des Grundstückes als Ziel des Marktes im Vordergrund steht, die zur Verfügung stehende Baufläche begrenzt ist und die am Kauf interessierte Bauträgergesellschaft an einer möglichst wirtschaftlichen Lösung interessiert ist, werden die Vorgaben bzgl. der Abstandsflächen in Abweichung zur BayBO geregelt.

Die Länge der beiden Außenwände für die gem. BayBO eine verminderte Abstandfläche von 0,5 H zulässig ist, wird im Geltungsbereich des Deckblattes auf 25 m festgelegt.

Für Nebenräume (z.B. Treppen-, Sanitär-, Lager-, Abstellräume, Flure usw.) wird ein Überlagern von Abstandsflächen von max. 25 % der zulässigen Abstandsflächen ermöglicht. Nicht unerwähnt bleiben soll auch die bereits mit der Fa. Böhm erörterte Möglichkeit, die Laderampe sowie deren Überdachung an der zum MI_A gewandten Grundstücksgrenze zu entfernen. Hierdurch würden sich die Belichtungs- und Belüftungsverhältnisse nach Westen zusätzlich verbessern.

Gebäudenutzung und -gestalt

Da statt des bisher vorgesehenen Dienstleistungszentrums nunmehr ein Wohngebäude hinter dem ehemaligen Bahnhofsbau errichtet werden soll, sind die Festsetzungen des Bebauungsplanes bzgl. der Mischgebietsdefinition entsprechend zu aktualisieren.

Für das MI_A sind max. 10 Wohneinheiten zulässig. Mindestens das Erdgeschoss des ehem. Bahnhofes ist gewerblich zu nutzen.

Bzgl. der Gebäudeanordnung und -gestaltung wird die Anpassung an die Bebauung des MI_B angestrebt, wobei durch die Definition der max. Firsthöhe das ehemalige Bahnhofsgebäude nicht „übertrumpft“ wird.

Privatzufahrt zu Fl.Nr. 436/3

Im Rahmen der Bebauungsplanänderung wird im Bereich der festgesetzten, privaten Parkfläche ggü. der Reihenhausbebauung eine private Grundstückszufahrt ausgewiesen.

3. Verfahren

AUFSTELLUNG

Der Marktgemeinderat von Metten hat in seiner Sitzung vom die Aufstellung des Deckblattes Nr. 1 zum Bebauungs- und Gründordnungsplan „Ehem. Bahnhofsgelände“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschuß wurde am ortsüblich bekannt gemacht.

....., den

.....
(1. Bürgermeister)

AUSLEGUNG

Das Deckblatt Nr. 1 zum Bebauungs- und Gründordnungsplan „Ehem. Bahnhofsgelände“ wurde nebst Festsetzungen und Begründung in der Fassung vom gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegt. Dies wurde am ortsüblich bekannt gemacht.

....., den

.....
(1. Bürgermeister)

SATZUNGSBESCHLUSS

Der Markt Metten hat mit Beschluß des Marktgemeinderates vom das Deckblatt Nr. 1 zum Bebauungs- und Gründordnungsplan „Ehem. Bahnhofsgelände“ mit Festsetzungen gem. § 10 BauGB und Art. 91 Abs. 3 BayBO in der Fassung vom als Satzung beschlossen.

....., den

.....
(1. Bürgermeister)

AUSFERTIGUNG

Das Deckblatt Nr. 1 zum Bebauungs- und Grünordnungsplan „Ehem. Bahnhofsgelände“ wird nebst Festsetzungen und Begründung hiermit ausgefertigt.

....., den

.....
(1. Bürgermeister)

BEKANNTMACHUNG

Der Markt Metten hat den Beschluß des Deckblattes Nr. 1 zum Bebauungs- und Grünordnungsplan „Ehem. Bahnhofsgelände“ gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich am bekannt gemacht. Das Deckblatt Nr. 1 zum Bebauungs- und Grünordnungsplan „Ehem. Bahnhofsgelände“ tritt mit Festsetzungen damit gem. § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

....., den

.....
(1. Bürgermeister)