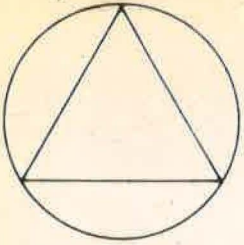


NORD



M A S S T A B  
BEBAUUNGSPLAN  
1:1000  
ÜBERSICHTSLAGEPLAN

**Planunterlagen:**

**Ämtliche Flurkarten** der Vermessungsämter im Maßstab 1:1000 Stand der Vermessung vom Jahre 1991. Nach Angabe des Vermessungsamtes zur genauen Maßentnahme nicht geeignet.

**Hohenschichtlinien** vergrößert aus der ämtlichen bayerischen Höhenflurkarte vom Maßstab 1:5000 auf den Maßstab 1:1000. Zwischen-Hohenschichtlinien sind zeichnerisch interpoliert. Zur Höhenentnahme für ingenieurtechnische Zwecke nur bedingt geeignet. Photogrammetrische bzw. tachymetrische Höhenaufnahmen wurden von der Firma

Erstellt

**Die Ergänzung des Baubestandes** der topographischen Gegebenheiten sowie der ver- und entzweigungstechnischen Einrichtungen erfolgte am 19.08.91

keine ämtliche Vermessungsgenauigkeit.

**Untergrund:** Aussagen und Rückschlüsse auf die Untergrundverhältnisse und die Bodenbeschaffenheit können weder aus den ämtlichen Karten noch aus Zeichnung und Text abgeleitet werden.

**Nachrichtliche Übernahmen:** Für nachrichtlich übernommene Planungen und Gegebenheiten kann keine Gewähr übernommen werden.

**Urheberrecht:** Für die Planung behalte ich mir alle Rechte vor. Ohne meine vorherige Zustimmung darf die Planung nicht geändert werden.

GEZ	02.09.91	Ba
GEPR		
GEAND AM	ANLASS	VON
24.03.92	§ 3 Abs. 2	Ba
	BauGB	

K R I T S C H E L

Architektur- und Ingenieurbüro  
Gabelsbergerstr. 16

8300 LANDSHUT  
Tel. 0871-61091

ZEICHNUNGS-NR.

B 88-1766-D 1

# BEBAUUNGSPLAN GE-AN DER DONAUSTR. vom 23.03.89 DECKBLATT NR. 1

MARKT:  
LANDKREIS:  
REG.-BEZIRK:

METTEN  
DEGGENDORF  
NIEDERBAYERN

1. Änderungsbeschluß:

Der Marktrat hat in der Sitzung vom 06.08.91 die Änderung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Änderungsbeschluß wurde am 07.08.91 ortsüblich bekanntgemacht.

Metten, den 24.09.92  
1. Bürgermeister



2. Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB

Die Bürgerbeteiligung wurde nicht durchgeführt.

Metten, den 24.09.92  
1. Bürgermeister



3. Öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB

Der Entwurf des Deckblattes in der Fassung vom 02.09.91 wurde mit Begründung in der Zeit vom 08.10.91 bis 08.11.91 öffentlich ausgelegt.

2. öffentliche Auslegung in der Fassung vom 24.03.92 vom 01.06.92 bis 01.07.92

Metten, den 24.09.92  
1. Bürgermeister



4. Beschluß über das Deckblatt nach § 10 BauGB

Der Marktrat beschließt das Deckblatt in der Fassung vom 04.08.92 als Satzung. (Satzung: 04.08.92)

Metten, den 24.09.92  
1. Bürgermeister



5. Anzeigeverfahren nach § 11 BauGB

Dem Landratsamt wurde das Deckblatt gemäß § 11 BauGB angezeigt. Mit Schreiben vom 10.11.92 hat das Landratsamt bestätigt, daß eine Verletzung von Rechtsvorschriften nicht geltend gemacht wurde.

Deggendorf, den 16.11.92  
1. Bürgermeister



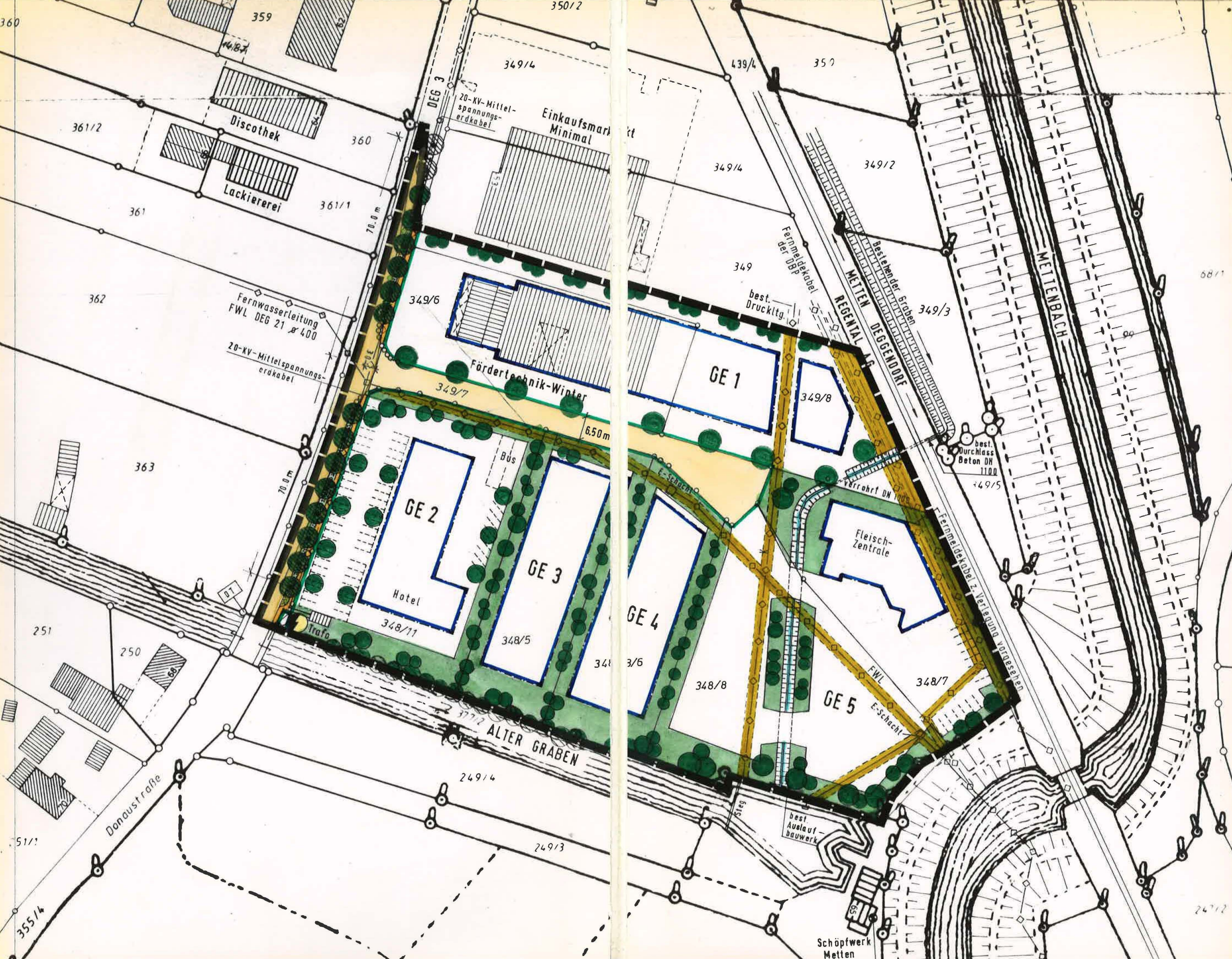
6. Inkrafttreten des Deckblattes nach § 12 BauGB

Die Durchführung des Anzeigeverfahrens wurde gemäß § 11 BauGB am 16.11.92 ortsüblich bekanntgemacht.

Metten, den 16.11.92  
1. Bürgermeister









## BEGRÜNDUNG

zum Deckblatt Nr. 1 des Bebauungsplanes

" Gewerbegebiet - An der Donaustrasse "

### I. ALLGEMEINES:

=====

Der Bebauungsplan "Gewerbegebiet - An der Donaustraße" wurde mit Datum vom 2.11.1989 rechtsverbindlich.

Der Marktrat hat in der Sitzung vom 6.8.1991 die Änderung des Bebauungsplanes durch die Aufstellung des Deckblattes Nr. 1 beschlossen. Die Änderungen beziehen sich auf den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes.

### II. VERANLASSUNG:

=====

Das Bauquartier GE 1 ist im wesentlichen bebaut.

Für das Bauquartier GE 2 liegt ein Bauantrag zur Erstellung eines Hotels mit kleineren Läden vor.

Auf dem Quartier GE 5 ist die Errichtung eines zentralen Fleischmarktes vorgesehen. Die Konzipierung dieser Baumaßnahme richtet sich nach den bestehenden Ver- und Entsorgungsleitungen sowie nach dem Verlauf des bestehenden Grabens, der entgegen dem rechtsgültigen Bebauungsplan nicht mehr verlegt wird.

Die Quartiere GE 3 und GE 4 sind bereits für konkrete Bauvorhaben vergeben.

Entlang der Donaustraße wurde ein Straßenbegleitgrünstreifen mit Baumbepflanzung erstellt.

Aufgrund vorliegender Bauvorhaben wurden auch Änderungen bei den textlichen und planlichen Festsetzungen erforderlich.

### III. DURCHGEFÜHRTE ÄNDERUNGEN:

- a) Neuaufteilung der Bauquartiere GE 2 bis GE 5
- b) Beibehalt des bestehenden Grabens mit teilweiser Verrohrung in Kastenbauweise im Bereich der Überfahrten auf GE 5
- c) Umwandlung der öffentlichen Grünflächen in private Grünflächen
- d) Wegfall der nicht eingezäunten privaten Grünflächen auf den Quartieren GE 1 und GE 2

e) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN:

0.1. BAUWEISE:

0.1.1. offen (GE 1, GE 3 - GE 5)

0.1.2. geschlossen (GE 2)

0.6. GEBÄUDE:

Gebäude müssen in ihrem Erscheinungsbild der städtebaulichen Situation am Ortsteingang Rechnung tragen. Die Baumassen sind differenziert zu verteilen, großflächige Gebäude sind entsprechend zu gliedern (z.B. aneinandergesetzte Pultdächer etc.).

Zulässig sind nach § 8 Abs. 2 und 3 jeweils die Ziffern 1 und 2.

Dachform: bei Betriebsgebäuden Satteldach, Pultdach oder Flachdach

bei Verwaltungs-, Sozial- und Wohngebäuden Satteldach bzw. Pultdach

Dachdeckung: bei Betriebsgebäuden alle harten Dachdeckungen, rot oder braun

bei Verwaltungs-, Sozial- und Wohngebäuden Biber oder Pfannen, natur bis ziegelrot

Dachneigung: bei Betriebsgebäuden

Satteldach bzw. Pultdach 5 - 25°

Flachdach 0 - 5°

bei Verwaltungs-, Sozial- und Wohngebäuden 20 - 36°

Wandhöhe: bei Betriebs-, Verwaltungs-, Sozial- und Wohngebäuden nicht über 7,50 m ab Straßenniveau, auf Parzelle GE 2 nicht über 9,0 m ab Straßenniveau

Flachdachausführungen für Verbindungstrakte und sonstige untergeordnete Baukörper sind zulässig, müssen jedoch dem Hauptgebäude architektonisch angepaßt werden.

Die Erdgeschoß-Fußbodenoberkante (EFOK) muß mindestens auf der Kote 313,60 m über NN oder höher zu liegen kommen.

0.8. BEPFLANZUNG:

0.8.2. Detaillierte Festsetzungen zur Bepflanzung und Gestaltung der nicht bebauten Flächen sind für jede Parzelle in Freiflächengestaltungsplänen darzustellen. Diese Freiflächengestaltungspläne sind mit den jeweiligen Bauanträgen vorzulegen.

0.8.3. Zur Gliederung und Auflockerung der einzelnen Bauquartiere wird zwischen den geplanten Grundstücksgrenzen und entlang der inneren Erschließungsstraße ein privater Grünstreifen mit Bepflanzung festgesetzt.

Diese Grünstreifen sind ausschließlich für grünordnerische Maßnahmen vorgesehen.

Anderweitige Nutzungen wie Park-, Lagerflächen etc. sind unzulässig.

0.9. LÄRMSCHUTZ:

Der maximal zulässige ~~Lärm~~<sup>flächen</sup>bezogene Schalleistungspegel im Gewerbegebiet ist für die Nachtzeit (22.00 bis 7.00 Uhr) auf 54 dB(A)/m<sup>2</sup> zu begrenzen.

f) PLANLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung

1.1. Gewerbliche Bauflächen

zulässig sind nach § 8 Abs. 2 die Ziffern 1 und 2 und  
nach § 8 Abs. 3 die Ziffer 1

2. Mass der baulichen Nutzung:

siehe Ziffer 0.6.

2.1.1. Geplante Verwaltungs-, Sozial- und Wohngebäude

als Höchstgrenze Erdgeschoß und 1 Vollgeschoß  
GRZ = 0,6 GFZ = 1,2  
soweit sich nicht aus den sonstigen Fest-  
setzungen geringere Werte ergeben.

2.1.2. Geplante Betriebsgebäude

als Höchstgrenze Erdgeschoß  
GRZ = 0,8 GFZ = 1,2  
soweit sich nicht aus den sonstigen Fest-  
setzungen geringere Werte ergeben.

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen:

3.1. 0 offene Bauweise

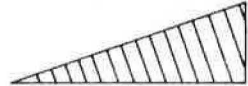
3.2.  Baugrenze

6. Verkehrsflächen:

6.1.  Straßenverkehrsflächen (Fahrbahn)

6.2.  Gehweg

6.3.  Straßenbegrenzungslinie

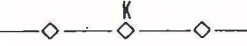
6.4.  Sichtdreiecke: Innerhalb der Sichtdreiecke darf die Sicht ab 0,80 m über Straßenoberkante durch nichts behindert werden.

7. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Verwertung oder Beseitigung von Abwasser oder festen Abfallstoffen, sowie für Ablagerungen::

7.1.  Elektrizität (Trafostation)

8. Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen:

8.1.  Fernwasserleitung

8.2.  Kanal

8.3.  Fernmeldekabel




9. Grünflächen:

9.1.  öffentliche Grünfläche,  
Straßenbegleitgrün

9.2.  private Grünfläche

13. Planungen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft

13.1.  bestehender und zu erhaltender Busch- und Baumbest.

13.2. zu pflanzende Bäume




Großbaum über 15 m Höhe

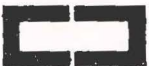


Kleinbaum bis 15 m Höhe

15. Sonstige Planzeichen:

15.1.  mit Leitungsrechten zu belastende Flächen

15.2.  bestehender Graben

15.3.  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des  
Deckblattes

In allen nicht angesprochenen Punkten bleibt der rechtsgültige  
Bebauungsplan "Gewerbegebiet - An der Donaustraße" unberührt.

IV. Verfahrensvermerk

Für das Deckblatt Nr. 1 wird auf die vorgezogene Bürgerbeteiligung  
nach § 3 Abs. 1 BauGB verzichtet.

Gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wird die Beteiligung der Träger öffentlicher Be-  
lange nach § 4 Abs. 1 BauGB gleichzeitig mit dem Verfahren nach § 3  
Abs. 2 BauGB durchgeführt.