

SATZUNG

Nach § 10 des BauGB i.d.F. v. 23.09.2004 i.V.m. Art. 91 BayBO und § 23 GO hat der Marktgemeinderat Metten die Änderung des Bebauungsplanes "An der Donaustrasse" durch Deckblatt Nr. 5 als Satzung beschlossen.

§1: Für den räumlichen Geltungsbereich ist die Planzeichnung Bebauungsplan im M 1:1000 maßgebend und Bestandteil dieser Satzung.

§2: Der Inhalt der Änderung ergibt sich aus dem zeichnerischen und textlichen Teil des Bebauungsplans in der Fassung vom 16.12.2008


§3: Die Bebauungsplanänderung tritt mit ihrer ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft.

Metten, den 26. Jan. 2009

VERFAHREN:

Aufstellungsbeschluss	07.10.2008
Billigungsbeschluss Entwurf	07.10.2008
Bekanntmachung Aufst.beschluss	20.10.2008
Behördenbeteiligung	28.10.-28.11.08
Öffentliche Auslegung	28.10.-28.11.08
Abwägungsbeschluss	16.12.2008
Satzungsbeschluss	16.12.2008

Metten, den 26. Jan. 2009


Radlmaier, 1. Bürgermeister



Ortsübliche Bekanntmachung 26. Jan. 2009

In Kraft getreten


Radlmaier, 1. Bürgermeister



NR.	DATUM	AUSGABENOTIZEN	VON
-----	-------	----------------	-----

D	16.12.08	Satzungsfassung	spörl
C	24.09.08	Überarbeitet	spörl
B	14.08.08	ergänzt	spörl
A	13.08.2008	Konzept Vorentwurf	spörl

NR.	DATUM	ART DER ANDERUNG	VON
-----	-------	------------------	-----

NOTIZEN

PROJEKT / VORHABEN

**Bebauungsplan Deckblatt Nr. 5.1
"Gewerbegebiet an der Donaustrasse"**

PLANUNGSTRÄGER / BAUHERR

Markt Metten

ADRESSE

PLANINHALT

PLANGRUNDLAGE:

Bebauungsplan Deckbl. 4 08/2004

G+S

JOSEF GARNHARTNER + ÜDO SCHOBER
LANDSCHAFTSARCHITEKTEN BDLA DIPL.-ING.e (FH)
94469 DEGGENDORF BÖHMERWALDSTRASSE 42
fon: 0991/4028 fax: 4633 email: info@gs-landschaftsarchitekten.de

PROJEKTNUMMER 1278 INDEX siehe oben

DATUM siehe oben DATEINAME 1278_pz51.mcd

DRUCK DATUM PLAN-NR:

PLANGRÖSSE 0,58/0,84

MASSSTAB 1:1000

GEZEICHNET GEPRÜFT
spörl

1278.1.51

SEITE

Deggendorf den 13.08.2008

i.A. Dieter Spörl

BEGRÜNDUNG

Für das Gewerbegebiet liegt ein Bebauungsplan vor, zuletzt geändert durch Deckblatt Nr. 6. Eine Änderung des Planes ist erforderlich, um die Zulässigkeit eines geplanten Vorhabens auf Flurstück Nr. 348/6 zu ermöglichen, indem die privaten Grünflächen angepasst werden. Die Grundzüge des rechtskräftigen Bebauungsplanes werden durch das vorliegende Deckblatt nicht berührt. Derzeit muss nicht davon ausgegangen werden, dass eine Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zu Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, begründet wird. Auch liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von FFH-Gebieten oder Vogelschutzgebieten im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB vor. Damit sind die Voraussetzungen für eine Anwendung des vereinfachten Verfahrens nach § 13 BauGB gegeben.

Planungsziel ist eine Änderung der privaten Grünflächen sowie der überbaubaren Grundstücksflächen in GE 3 und GE 4 zugunsten einer dem bestehenden Betrieb angemessenen Grundstücksnutzung. Insbesondere südlich der überbaubaren Grundstücksfläche dient die Rücknahme der Grünflächen in Anpassung an bereits bestehende Verhältnisse einer optimierten Zufahrtsmöglichkeit für Lkw in die bestehende Waschhalle. Die Anfahbarkeit des Gewässers für Unterhaltungszwecke muss gewährleistet bleiben. Dazu wurde auch eine weitere Überschreitung der Kappungsgrenze nach § 19 Abs. 4 BauNVO zugelassen. Der entstehende Verlust an Grünflächen von 1100qm ist mangels verfügbarer Fläche außerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes auszugleichen. Weitere Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft werden durch vorliegendes Deckblatt nicht hervorgerufen. Der Ausgleich erfolgt durch Bereitstellung von Fläche im Wert von insgesamt 2200qm aus dem Ökokonto des Marktes Metten gemäß § 1a Abs. 3 Satz 4 BauGB., davon

5065qm Faktor 0,3 = 1520qm Flur-Nr. 1111-1114 Gemarkung Metten

680qm Faktor 1,0 = 680qm Flur-Nr. 390 Gemarkung Metten

Dieser Ausgleich ist den Baugrundstücken GE 3 und GE 4 im Sinne § 135a Abs. 2 BauGB zugeordnet.

Alle übrigen Festsetzungen richten sich nach dem rechtskräftigen Stand vom 01.09.2004 und sind hier ohne Gewähr auf Richtigkeit oder Vollständigkeit nur zur besseren Übersicht als Hinweise wiedergegeben.

In der Planzeichnung geändert wurden (vgl. rechtskräftiger Stand vom 01.09.2004):

1. Das Ausmaß der lagemäßig fixierten privaten Grünflächen, teilweise in Anpassung an genehmigte Vorhaben
2. Baugrenze GE3 westseitig zugunsten weiterer untergeordneter Grenzbebauung erweitert und mit Baugrenze GE 4 zusammengeführt, nord- und südseitig an Bestand angepasst.
3. Zufahrt GE 4 ergänzt
4. Die Lage der gemeindlichen Druckwasserleitung und des dazu erforderlichen Leitungsrechtes

Die beplante Fläche liegt im Poldergebiet (Überschwemmungsgebiet) der Donau teilweise unter dem Wasserspiegel eines 100-jährlichen Hochwassers (HW100=315,87m+NN). Die Hochwasserschutzanlagen weisen derzeit nicht den erforderlichen Schutzgrad auf. Bei Überlastung / Versagen der Binnenentwässerungsanlagen kann es zu Vernässungen oder Überschwemmungen kommen. Grundwasserstände bis Geländeoberkante und gespanntes Grundwasser sind möglich. Die baulichen Anlagen sind daran anzupassen (u.a. Fluchtwege in hochwasserfreie Bereiche). Gesammeltes Niederschlagswasser darf der Binnenentwässerung nur gepuffert zugeführt werden und den Zufluß nicht erhöhen oder verschärfen. Aufschüttungen des Geländes sind nicht vorgesehen.

Textliche Festsetzungen

- 0.1 BAUWEISE
0.1.1 offen (GE 1, GE 3, GE 4, GE 5)
0.1.2 geschlossen (GE 2)
- 0:2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
0.2.1 gemäß Festsetzungen durch Planzeichen; in GE 3 und GE 4 sind abweichend von § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO'93 Überschreitungen auch für Zufahrten in Gebäude und bis zu einer Grundflächenzahl von 0,85 zulässig.
- 0.4 EINFRIEDUNGEN
0.4.1 Zulässig sind sockellose Maschendraht- und Stabgitterzäune, verzinkt bis zu einer Höhe von 2,0m über Oberkante Straße bzw. Gehsteig. Zaunabschnitt in geringerer Entfernung als 5,0m zur Böschungsoberkante entlang eines Gewässer müssen kurzfristig demontierbar sein.
- 0.5 GARAGEN UND NEBENGEBÄUDE, ANBAUTEN
In GE 3 ist die Grenzbebauung innerhalb der festgesetzten Baugrenzen nur für untergeordnete Anbauten zulässig. Max. Wandhöhe: 3,0m.
- 0.6 GEBÄUDE
Gebäude müssen in ihrem Erscheinungsbild der städtebaulichen Situation am Ortseingang 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 Wohngeb. 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 | ein Betriebs-, bei Verwaltungs-, Sozial- und Wohngebäuden nicht über 7,50m ab Straßenniveau |
- Flachdachausführungen für Verbindungstrakte und sonstige untergeordnete Baukörper sind zulässig, müssen jedoch dem Hauptgebäude architektonisch angepasst werden.
Geplante Zwerchgiebel und Standgiebel müssen dem Hauptgebäude untergeordnet sein.
Die Erdgeschoß-Fußbodenoberkante (EFOK) muß mindestens auf der Kote 313,60m über NN oder höher zu liegen kommen.
- 0.7 FASSADENGESTALTUNG
0.7.1 Zulässig sind Putzflächen, putzstrukturähnliche Platten und Holzverkleidungen ab Erdgeschoßdecke. Aufgesattelte Pfettenüberstände sind zulässig (auch bei gewerblich genutzten Gebäuden).
- 0.8 BEPFLANZUNG
0.8.1. Auf den jeweiligen Grundstücksflächen sind auf je 500qm mindestens ein großkroniger Baum standortgemäßer, heimischer Art zu pflanzen.
0.8.2. Detaillierte Festsetzungen zur Bepflanzung und Gestaltung der nicht bebauten Flächen sind in Freiflächengestaltungsplänen darzustellen. Die Freiflächengestaltungspläne sind mit den jeweiligen Bauanträgen vorzulegen. Die Bodenversiegelung (Teerung) ist auf das unbedingt erforderliche Maß zu beschränken. Auf die gemeinsame Bekanntmachung der Bayerischen Staatsministerien des Innern und für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten vom 27.03.1985 (MABl. Nr. 10/1985) "Erhaltung der Versickerungsfähigkeit von Flächen" wird hingewiesen.
0.8.3. Zur Gliederung und Auflockerung der einzelnen Gewerbeflächen innerhalb des Geltungsbereiches wird zwischen den einzelnen geplanten Grundstücksgrenzen und entlang der Fernwasserleitung (Grünzone) eine Bepflanzung vorgesehen

0.8.4.	Für die Pflanzmaßnahmen geeignete Gehölze :		
a)	Großbäume	Acer platanoides Acer pseudoplatanus Betula pendula Fagus sylvatica Tilia cordata	Spitz-Ahorn Berg-Ahorn Sand-Birke Rot-Buche Winter-Linde
b)	Kleinbäume	Acer campestre Carpinus betulus Malus sylvestris Prunus avium Pyrus communis Sorbus aucuparia	Feld-Ahorn Gew. Hainbuche Holz-Apfel Vogel-Kirsche Wild-Birne Eberesche
c)	Sträucher	Cornus mas Corylus avellana Crataegus monogyna Hippophae rhamnoides Rhamnus carthartica Rosa rubiginosa	Kornelkirsche Gew. Hasel Weißdorn Sanddorn Kreuzdorn Wein-Rose (einzeln beimischen)
d)	Klettergehölze	Parthenocissus tricuspidata, 'Veitchii' Polygonum aubertii	Selbstklimmender Wein Schlingknöterich
e)	Pflanzgrößen		
	Baumreihen, Alleen:	Hochstamm, StU 16/18 cm	
	Einzelbäume:	Stammbusch oder Hochstamm StU. 16/17 cm bei Großbäumen StU. 14/16 cm bei Kleinbäumen	
	Aufpflanzung:	Sträucher 2xv. mind. 100-150cm Heister 2xv. mind. 100-150cm (Bäume und Sträucher)	

0.8.5 Die Kfz-Stellplätze sind mit 1 großkronigen Laubbaum je angefangene 5 Stellplätze zu bepflanzen.


0.9 Lärmschutz: die schalltechnische Unbedenklichkeit eines Vorhabens ist bei der Baueingabe nachzuweisen.




0.10 Wasserwirtschaft: Die Vorhaben sind hinsichtlich Drainagen, Grundwasser, Entwässerungsanlagen, Auftriebssicherheit, Verfüllung von Abgrabungen und Umgang mit wassergefährdenden Stoffen an die Lage im Überschwemmungsgebiet anzupassen.


Zeichenerklärung der planlichen Festsetzungen




1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG
 - 1.1 GE Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO
zulässig sind Anlagen und Nutzungen nach § 8 Abs. 2 Ziffern 1 und 2 und § 8 Abs. 3 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
 - 2.1.2 Geplante Betriebsgebäude
als Höchstgrenze Erdgeschoß GRZ = 0,8 GFZ = 1,2 soweit sich nicht aus den sonstigen Festsetzungen geringere Werte ergeben.





3. BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN
 - 3.2  Baugrenze








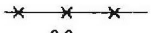
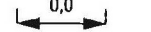
6. VERKEHRSFLÄCHEN
 - 6.1  Straßenverkehrsflächen (Fahrbahn)
 - 6.2  Gehweg
 - 6.3  Straßenbegrenzungslinie

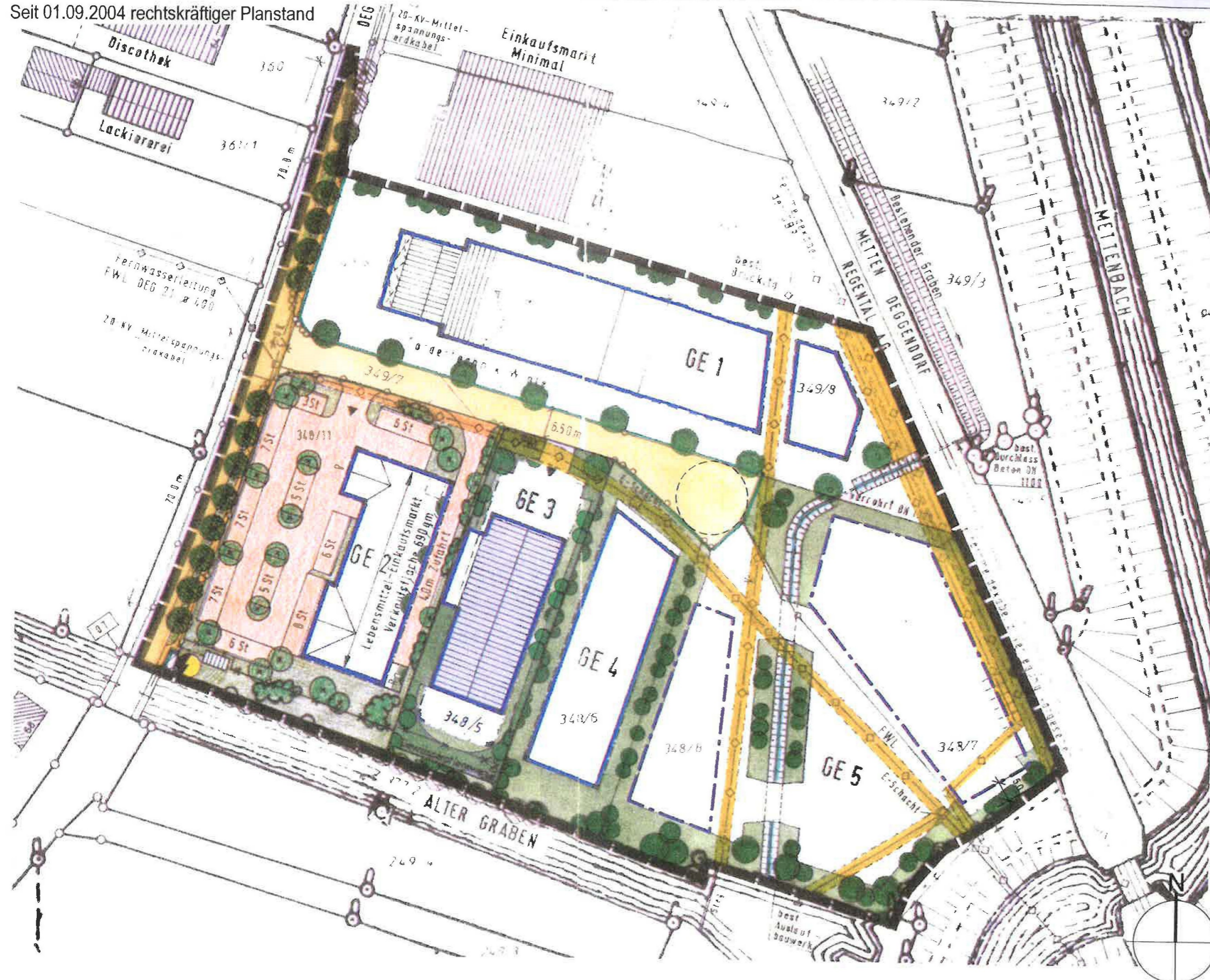
7. FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN:
 - 7.1  Trafostation

8. HAUPTVERSORGUNGSLEITUNG:
 - 8.1  Fernwasserleitung
 - 8.2  Hauptabwasserleitung
 - 8.3  Fernmeldekabel

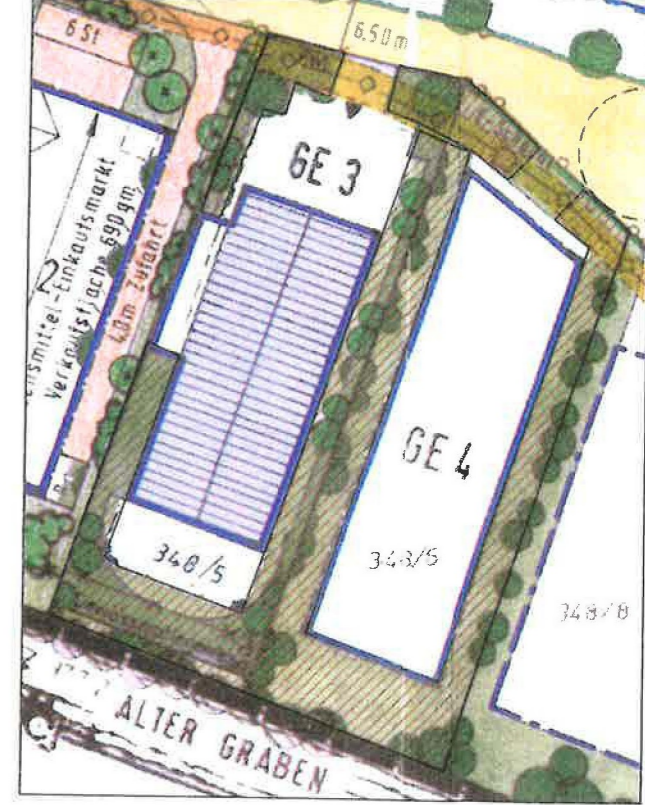
9. GRÜNFLÄCHEN
 - 9.2  private Grünfläche

13. NATUR UND LANDSCHAFT
 - 13.1  bestehender und zu erhaltender Busch- und Baumbestand
 - 13.2  Zu pflanzende Bäume Großbaum über 15m Höhe
 - 13.2  Kleinbaum bis 15m Höhe
 - 13.3  Gehölzpflanzung

15. SONSTIGE PLANZEICHEN
 - 15.1  Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen
 - 15.2  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
 - 15.5  private Kfz-Stellplätze
 - 15.6  Zufahrt / Ausfahrt
 - 15.7  Eingang / Ausgang
 - 15.8  Rampe
 - 15.9  Firstrichtung
 - 15.10  Einzäunungsgrenze
 - 15.11  Maßzahl in Meter



Grünflächen GE3+4 rechtskräftiger Stand: 1870 m²



Grünflächen GE 3+4 Deckblatt: 770 m²

