

Bebauungs- und Grünordnungsplan

SENIORENWOHNEN IN METTEN

ALLGEMEINES WOHNGEBIET KAISER-HEINRICH-STRASSE/DR.-HAYLER-WEG


Gemeinde: Markt Metten
Landkreis: Deggendorf
Reg.-Bezirk: Niederbayern

BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN MIT FESTSETZUNGEN

Planung: MKS Planungsbüro
Städtebau Grünplanung Hochbau
Lindenstr. 34a, 94342 Straßkirchen
Postfach 60, 94340 Straßkirchen
Tel. 09424/1258, 1568; Fax 8176


Bearbeitung: O. Vetter-Gindele
(Dipl.-Ing. Architektur und Stadtplanung)
A. Kulzer
(Landschaftsarchitekt)

Straßkirchen, den 14.09.1999



Vetter-Gindele

I. PLANLICHE FESTSETZUNGEN / LEGENDE






1.0 Art der baulichen Nutzung

- 1.1  Allg. Wohngebiet (gem. § 4 BauNVO)







2.0 Maß der baulichen Nutzung (zulässige Höchstgrenzen)

- 2.1 II Erdgeschoß und Obergeschoß
- 2.2 II+D Erdgeschoß und Obergeschoß mit mind. traufseitig zurückgesetztem Dachgeschoß; Dachgeschosse, die traufseitig um mind. 2,0 m von der Hausfront zurückspringen, sind nicht als Vollgeschoß zu rechnen.
- 2.3 III+D Erdgeschoß und 2 Obergeschosse mit mind. traufseitig zurückgesetztem Dachgeschoß; Dachgeschosse, die traufseitig um mind. 2,0 m von der Hausfront zurückspringen, sind nicht als Vollgeschoß zu rechnen.
- 2.4  Abgrenzung des Maßes unterschiedlicher Nutzung





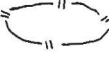


3.0 Grenzsignaturen, Flächenbestimmungen

- 3.1  Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungs- und Grünordnungsplanes
- 3.2  Baugrenze (blau);
Balkone, Terrassen, Überdachungen sowie Außentreppe dürfen über die Baugrenze hinausreichen.
- 3.3  Öffentliche Verkehrsflächen
- 3.4  Öffentlicher Geh- und Radweg mit Grünstreifen
Der vorgesehene Geh- und Radweg auf der stillgelegten Bahntrasse ist durchgängig und ohne Niveauversätze durch das Plangebiet zu führen.
Der Geh- und Radweg ist in einer Breite von 2,5 m gepflastert oder mit bitum. Decke auszubilden. Die Böschungen und Randstreifen sind als extensive Grasstreifen anzulegen.
- 3.6  Flächen für Stellplätze

4.0 Grünordnung

- 4.1  Private Grünfläche, die nicht überbaut oder versiegelt werden darf.
- 4.2  Öffentliche Grünflächen
- 4.3  Zu erhaltende Gehölze
- 4.4  Zu pflanzende Bäume entlang des Dr.-Hayler-Weges
 Art und Mindestpflanzgröße:
 Stieleiche Quercus robur H 3xv StU 18-20
 (= Hochstamm, 3mal verpflanzt, Stammumfang 18-20 cm)
 Der exakte Standort für die Baumpflanzungen ist nicht festgelegt, jedoch die dargestellte Anzahl der Bäume.
- 4.5  Zu pflanzende Obstbäume entlang des Geh- und Radweges
 Der exakte Standort ist nicht festgelegt, jedoch die dargestellte Anzahl.
 Zu verwenden sind robuste, lokal bewährte Sorten.
 Pflanzgröße: Hochstamm, Stammumfang 12-14 cm
- 4.6  Zu pflanzende Hecken
 Entlang der so gekennzeichneten Grundstücksgrenzen ist auf mindestens 70% von deren Länge eine 1-2-reihige Hecke zu pflanzen (Pflanzabstand 1,0 m x 1,0 m)
 Zu verwendende Arten und Mindestpflanzgrößen:
- | | |
|---|--------------------|
| Sträucher | |
| Pflanzgröße mind. 2xv 60-100 | |
| (= Strauch, 2mal verpflanzt, Größe 60-100 cm) | |
| Berberitze | Berberis vulgaris |
| Kornelkirsche | Cornus mas |
| Bluthartriegel | Cornus sanguinea |
| Haselnuß | Corylus avellana |
| Liguster | Ligustrum vulgare |
| Heckenkirsche | Lonicera xylosteum |
| Weißdorn | Crataegus monogyna |
| Pfaffenhütchen | Euonymus europaeus |
| Echte Mispel | Mespilus germanica |
| Schlehe | Prunus spinosa |
| Hundsrose | Rosa canina |
| Salweide | Salix caprea |
| Flieder | Syringa vulgaris |
| Schwarzer Holunder | Sambucus nigra |
| Wolliger Schneeball | Viburnum latana |
| Gemeiner Schneeball | Viburnum opulus |

II. PLANLICHE HINWEISE

1.  Baubestand
2.  Flurgrenze mit Grenzstein
3. 477/3 Flurnummer
4.  Höhenlinie (in m üNN)
5.  Bestehende Trafo-Station
6.  Geschützter Landschaftsbestandteil gemäß Art. 12 BayNatSchG, Biotop der Biotopkartierung Bayern Flachland
7. -◇—◇- Bestehende unterirdische Leitungen
E 20 KV = Stromkabel
A MWK = gemeindl. Mischwasserkanal
G = Erdgasversorgung
8.  Mögliche Lage eines Wendeplatzes an der Kaiser-Heinrich-Straße
9.  Maßangaben

III. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1.0 Maß der baulichen Nutzung

- 1.1 Zulässige Grundflächenzahl 0,4
- 1.2 Flächen, die mit begrünten Dächern überdeckt sind, sind nur zu 50 % auf die Grundflächen anzurechnen.
- 1.3 Zulässige Geschoßflächenzahl nördlich der ehem. Bahntrasse: 1,2
- 1.4 Zulässige Geschoßflächenzahl südlich der ehem. Bahntrasse: 0,8

2.0 Bauweise, Abstandsflächen

- 2.1 Die offene Bauweise ist zulässig.
- 2.2 Die Abstandsflächenregelungen der BayBO sind für die nördlich der ehem. Bahntrasse gewünschte Nutzung (Seniorenwohn- und -pflegeeinrichtung) nicht geeignet. Stattdessen wird festgesetzt:
 - Die Abstandsflächen beziehen sich auf die Wandhöhe der betreffenden Fassade ab OK des künftigen Geländes.
 - Die Wandhöhe wird an der Vorderkante des Gebäudes gemessen; Balkone, Vordächer u.ä. Bauteile bleiben dabei unberücksichtigt.
 - Zu angrenzenden Grundstücken außer der ehem. Bahntrasse ist eine Abstandsfläche in Anlehnung an Art. 6 Abs. 5 BayBO mit h/2 einzuhalten. Art. 6 Abs. 7 bleibt davon unberührt.
 - Innerhalb des Komplexes haben die Gebäude untereinander und ggü. des öffentl. Geh- und Radweges (ehem. Bahntrasse) keine Abstandsflächen einzuhalten. Hierbei ist jedoch auf eine entsprechend nutzerfreundliche Grundrißorganisation zu achten.
- 2.3 Für die Bebauung südlich der ehem. Bahntrasse (Ketten-, Reihenhäuser) gilt: Art. 6 Abs. 5 gilt auch für Gebäude, die durch angebaute Grenzgaragen an Nachbargebäude gekoppelt sind. Diese sind jedoch nicht gem. Satz 3 als ein Gebäude zu behandeln.
- 2.4 Für Gebäude oder Gebäudeteile sind dann geringere Grenzabstände als 3,0 m zulässig, wenn der Verlauf der Baugrenze dies erlaubt und keine sonstigen Festsetzungen dem entgegenstehen.
- 2.5 Eine Überschreitung der Mittelachse des öffentlichen Grundes entlang des Geh- und Radweges mit Gebäudeabstandsflächen ist zulässig, wenn nachgewiesen wird, dass keine anderen Abstandsflächen hiermit überdeckt werden.

3.0 Baugestaltung

- 3.1 Für die Baugestaltung nördlich der ehem. Bahntrasse sind folgende Kriterien maßgebend:
 - Dachform Sattel-, Zelt- oder Walmdachausbildung mit einer Dachneigung zwischen 20°-40°; die Flachdachausbildung ist bei untergeordneten Bauteilen (Vor-, An-, Verbindungsbauten u.ä.) zulässig, wenn diese Flächen begrünt werden
 - Dachdeckung mit kleinformatischen Dachplatten oder Blechdeckung, sofern keine Dachbegrünung vorgeschrieben ist
 - Dachterrassen zurückgesetzter Dachgeschosse sind nicht als Flachdach zu werten.
 - Ab 20 m Baukörperlänge ist die Fassade vertikal zu strukturieren (z.B. durch Vor- und Rücksprünge, An- und Vorbauten, wechselnde Breite der Fensterachsen, Rankelemente, Farbgestaltung.....)
 - Die Ausbildung eines Hanghauses ist zulässig (ausgebautes Untergeschoß), wenn der Geländeunterschied an den Gebäudeaußenkanten gemessen mehr als 1,5 m beträgt

- 3.2 Für die Baugestaltung südlich der ehem. Bahntrasse gilt:
- Dachform Satteldach 20-40° Dachneigung, Dachdeckung mit kleinformatigen roten oder rotbraunen Dachplatten oder Blechdeckung
 - Garagen dürfen auch mit begrünten Flachdächern ausgeführt werden
 - Kniestock über einem II. Geschoss: max 0,4 m Höhe als konstruktiver Kniestock
- 3.3 Dachsolaranlagen sind zulässig, wenn sie die gleiche Neigung wie die Dachfläche besitzen.

4.0 Erschließungseinrichtungen

- 4.1 Als Hauptzufahrt der Seniorenwohnanlage muß die Kaiser-Heinrich-Straße dienen (Anbindung des Fahr- und Besucherverkehrs).
- 4.2 Für den Dr.-Hayler-Weg ist eine max. Breite von 5,5 m zulässig, wenn ein optisch abgetrennter Gehbereich mit einer Breite von 1,5 m ausgebildet wird. Ansonsten ist die Straßenbreite auf 4,5 m zu reduzieren.
- 4.3 Sowohl für die Kaiser-Heinrich-Straße wie auch für den Dr.-Hayler-Weg sind Wendemöglichkeiten für 3-achsige Müllfahrzeuge vorzusehen. Eine allgemein befahrbare Verbindung zwischen Dr.-Hayler-Weg und Kaiser-Heinrich-Straße ist unzulässig.
- 4.4 Stellplätze und deren Zufahrten sind in wasserdurchlässigen Belägen auszubilden und zu begrünen (z.B. Schotterrasen, Rasengittersteine, Pflaster mit mind. 3 cm breiten Rasenfugen).
- 4.5 Die derzeit bestehenden Fußwegeverbindungen zwischen Kaiser-Heinrich-Straße und Dr.-Hayler-Weg und zum Wanderweg entlang des Eichenhains sind für die Öffentlichkeit zugänglich zu halten.
- 4.6 Eine private oder öffentliche Fußwegeverbindung zwischen dem Anliegerweg und der Geh- und Radweg durch die Kettenhausbebauung hindurch ist zulässig. Die angrenzenden Gebäude sind als Grenzbebauung und gem. der Festsetzungen unter III.2.3 zu behandeln.
- 4.7 Die Löschwasserversorgung ist durch den Einbau von zwei Oberflurhydranten und einer Wasserfördermenge von mind. 800 l/min. zu sichern.

5.0 Grünordnung

- 5.1 Für den Bereich Seniorenwohnen ist im Einvernehmen mit der Unteren Naturschutzbehörde ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan im Maßstab 1:200 zu erstellen. Darzustellen sind insbesondere Anordnung und Gestaltung der Grünflächen, Art und Größe der Bepflanzung, Bodenbeläge, Oberflächenentwässerung, Geländemodellierungen.
- 5.2 Zeitpunkt der Pflanzungen
Die Pflanzungen auf Privatflächen haben nach Baufertigstellung (Bezugsfertigkeit) der Gebäude in der darauffolgenden Pflanzperiode zu erfolgen.
- 5.3 Pflanzung von Bäumen an oberirdischen Stellplätzen
Für den Bereich Seniorenwohnen ist zusätzlich zu den planlich festgesetzten Baumpflanzungen je angefangene 5 Stellplätze mind. 1 Laubbaum zu pflanzen.

Artenauswahl und Mindestpflanzgrößen

Pflanzgröße mindestens H oder StB 3xv StU 14-16

(= Hochstamm oder Stammbusch, 3mal verpflanzt, Stammumfang 14-16 cm)

Bergahorn	Acer pseudoplatanus
Hainbuche	Carpinus betulus
Esche	Fraxinus excelsior
Stieleiche	Quercus robur

- 5.4 **Sicherung des Wurzelbereiches von Bäumen**
Bei sämtlichen zu pflanzenden Bäumen ist ein mindestens 6 qm großer, unbefestigter Wurzelbereich zu gewährleisten und dauerhaft zu sichern. Bei Baumpflanzungen an Verkehrsflächen sind Schutzvorrichtungen gegen Befahren durch Kraftfahrzeuge vorzusehen (z.B. Pfähle, Holzlandung).
- 5.5 Die südlich entlang der ehem. Bahntrasse existierende ca. 4 m hohe geschlossene Thujenhecke ist zu roden.

IV. TEXTLICHE HINWEISE

1.0 Gestaltung und Pflege von Grünflächen

Soweit möglich sollte für sämtliche Baum- und Strauchpflanzungen autochthones, d.h. aus dem Naturraum Bayerischer Wald stammendes Pflanzgut verwendet werden.

Grünflächen sollen möglichst vielfältig und artenreich gestaltet werden, empfohlen wird:

- Einsatz von Kletterpflanzen sowie Obst- und Weinspalieren zur Fassadenbegrünung
- Anlage von artenreichen Wiesen
- ungenutzte Rand- und Restflächen sollen der Spontanbegrünung überlassen werden
- flächige Pflanzungen mit Bodendeckern sind zu vermeiden

Die Pflege soll extensiv erfolgen:

- keine Verwendung von Mineraldünger
- kein Einsatz von Herbiziden und Pestiziden
- bei Wiesen: ein- bis zweimalige Mahd im Jahr
- bei Flächen mit Spontanbegrünung: Mahd alle 2 bis 5 Jahre

Pro Bauparzelle sollte möglichst ein Hausbaum gepflanzt werden

Mindestpflanzgröße: Hochstamm, Stammumfang 12-14 cm

Obstbäume

- Eberesche Sorbus aucuparia
- Mehlbeere Sorbus aria
- Feldahorn Acer campestre

2.0 Kompostierung

Gartenabfälle und sonstiger kompostierbarer Abfall sollen auf dem Privatgrundstück kompostiert werden.

3.0 Baubiologie

Es wird darauf hingewiesen, daß im Interesse einer ökologisch verantwortungsvollen Bauplanung und -ausführung auf solche Baumaterialien weitgehend verzichtet werden sollte,

- die bekanntermaßen oder potentiell gesundheitsschädlich sind,
- die in nicht energie-, ressourcen-, bzw. umweltschonenden Herstellungsverfahren gefertigt werden können,
- oder bei deren Entsorgung schlecht oder gar nicht wiederverwertbare Abfallprodukte anfallen können.

Informationen zu ökologisch sinnvollen Baumaterialien können u.a. beim Bund Naturschutz bezogen werden.

Auf die Verwendung von Strom zu Heizzwecken ist möglichst zu verzichten.

4.0 Müllentsorgung

Der Bauherr sowie die bauausführenden Firmen werden dazu angehalten auch schon während der Bauphase anfallende Abfallprodukte zu sortieren und dem Recyclingverfahren zuzuführen. Da für Müllfahrzeuge am nördlichen Ende des Dr.-Hayler-Weges keine Wendemöglichkeit besteht und ein Wenden nur durch das Einfahren in den südlich der ehem. Bahntrasse geplanten Anliegerweg möglich ist, sind Müllsammelbehälter zur Entleerung am Abfuhrtag im Bereich der Trafostation bzw. an der Kaiser-Heinrich-Str. abzustellen.

5.0 Bodenfunde

Wenn bei Erdarbeiten Gegenstände, wie Knochen-, Metall- oder Keramikteile gefunden werden, ist vom Bauherrn bzw. den bauausführenden Firmen sofort das Landesamt für Denkmalpflege oder das Landratsamt zu verständigen.

6.0 Stromversorgung

Das Stromversorgungsunternehmen (OBAG) weist auf folgende Punkte hin:

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 zuständigen OBAG-Bezirksstelle.

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.

7.0 Behandlung anfallender Niederschlagswässer

Auf dem Baugrundstück anfallende Niederschlagswässer sind, wo dies die Bodenbeschaffenheit zuläßt an Ort und Stelle zu versickern (z.B. über Sickerschächte). Ein Überlauf in die gemeindliche Abwasserkanalisation ist vorzusehen.

Die Verwendung des Regenwassers als Brauchwasser (Gartenbewässerung, WC-Spülung ...) wird empfohlen. Die hierfür erforderlichen Sammelzisternen sind in ihrer Größe auf die zu erwartende Niederschlagsmenge (Größe der angeschlossenen Dachflächen) sowie den zu erwartenden Grauwasserbedarf auszulegen. Überläufe in evtl. Sickereinrichtungen und/oder die gemeindliche Kanalisation sind vorzusehen.

8.0 Empfehlungen des Gesundheitsamtes

Bei der Bepflanzung darf auf das MABI. Nr. 21/76 „Gefährdung von Kindern durch giftige Pflanzen“ hingewiesen werden.

Die Errichtung von Einzelwasserversorgungsanlagen sind nicht zugelassen.

Bei der Verwendung von Niederschlagswasser als Brauchwasser für die Toilettenspülung sind die bestehenden Hinweise zu beachten.

Bei der Errichtung von Kinderspielplätzen darf auf die DIN 18034 hingewiesen werden.

HINWEIS

DER BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN WURDE AUF GRUNDLAGE EINER ELEKTRONISCHEN GELÄNDEVERMESSUNG (STAND APRIL 1995) ERSTELLT. DIE KOORDINATEN DER GRUNDSTÜCKSGRENZEN WURDEN AUS DEN VORLIEGENDEN VERMESSUNGEN, DIE IM RAHMEN DER ORTSKERNSANIERUNG VOM ING. BÜRO SCHOBER DURCHGEFÜHRT WURDEN (1990/91), ÜBERNOMMEN.

6. INKRAFTTRETEN

b) Teilfläche oberhalb des Fuß- und Radweges

Der Markt Metten hat die Durchführung des Anzeigeverfahrens gem. § 11 Abs. 3 BauGB bzw. die Erteilung der Genehmigung gem. § 11 Abs. 2 BauGB für den zweiten Teilbereich ortsüblich am 04.05.2000 bekanntgemacht. Der Bebauungs- und Grünordnungsplan für den zweiten Teilbereich tritt mit Festsetzungen damit gem. § 12 BauGB in Kraft.

Metten, den 04.05.2000

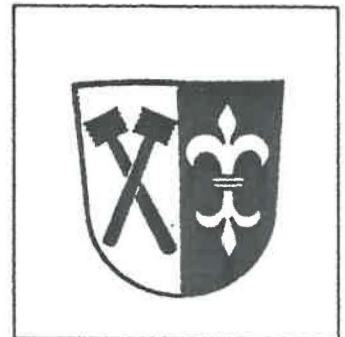


[Signature]
1. Bürgermeister



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

FARBIG



PROJEKT, ORT

BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN

OBJ. NR.

19/95

SENIORENWOHNEN IN METTEN

ALLG. WOHNGEBIET KAISER-HEINRICH-STR./DR.-HAYLER-WEG

GEMEINDE / MARKT / STADT

METTEN

LANDKREIS

DEGGENDORF

DARSTELLUNG

LAGEPLÄNE

VERFAHRENSVERMERKE

MASSTAB

1: 1000 ; 1: 5000

Z. NR.

	DATUM	NAME
BEARB.	JUNI 95	OVG / RS
GEZ.	JUNI 95	TH
GEÄND.	NOV 96	OVG
GEÄND.	JUNI 99	OVG

STRASSKIRCHEN, DEN 14.09.1999

[Signature]



BAULEITPLANVERFAHREN

Der Bebauungsplan dient der Deckung eines dringenden Wohnraumbedarfs. Die §§ 1 und 2 des Maßnahmengesetzes zum BauGB finden Anwendung.

1. AUFSTELLUNG

Der ~~Stadt-/Markt-/Gemeinderat~~ von Metten hat in seiner Sitzung vom 09.05.99 die Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 06.07.99 ortsüblich bekannt gemacht.

Metten den 23.06.99



[Signature]
(1. Bürgermeister)

2.1 AUSLEGUNG

Der Bebauungs- und Grünordnungsplan wurde nebst Festsetzungen und Begründung in der Fassung vom 09.05.99 gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 22.02.99 bis 25.03.99 öffentlich ausgelegt. Dies wurde am 13.02.99 ortsüblich bekannt gemacht.

Metten den 23.06.99



[Signature]
(1. Bürgermeister)

2.2 AUSLEGUNG

Der Bebauungs- und Grünordnungsplan wurde nebst Festsetzungen und Begründung in der Fassung vom 15.06.99 gem. § 3 Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 30.06.99 bis 01.08.99 öffentlich ausgelegt. Dies wurde am 23.06.99 ortsüblich bekannt gemacht.

Metten den 23.06.99



[Signature]
(1. Bürgermeister)

3. SATZUNGSBESCHLUSS

Die ~~Stadt/~~Der Markt/~~Die~~ Gemeinde Metten hat mit Beschluss des ~~Stadt-/Markt-/Gemeinderates~~ vom 14.05.99 den Bebauungs- und Grünordnungsplan mit Festsetzungen gem. § 10 BauGB und Art. 91 Abs. 3 BayBO in der Fassung vom 14.05.99 als Satzung beschlossen.

Metten den 28.05.99



[Signature]
(1. Bürgermeister)

4. ANZEIGE

Der Bebauungs- und Grünordnungsplan wurde nebst Festsetzungen und Begründung dem Landratsamt Deggendorf mit Schreiben vom 28.05.99 gem. § 11 Abs. 1 BauGB angezeigt. Verletzungen von Rechtsvorschriften wurden laut Schreiben des Landratsamtes vom nicht geltend gemacht.

Metten den 28.05.99



[Signature]
(1. Bürgermeister)

5. AUSFERTIGUNG

Der Bebauungs- und Grünordnungsplan wird nebst Festsetzungen und Begründung hiermit nach Durchführung des Anzeigeverfahrens ausgefertigt.

Metten den 11.10.99



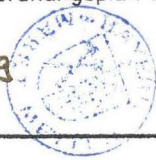
[Signature]
(1. Bürgermeister)

6. INKRAFTTRETEN

a) Teilfläche unterhalb des Rad- und Fusswegs

Die ~~Stadt/~~Der Markt/~~Die~~ Gemeinde Metten hat die Durchführung des Anzeigeverfahrens gem. § 11 Abs. 3 BauGB bzw. die Erteilung der Genehmigung gem. § 11 Abs. 2 BauGB ortsüblich am 11.10.99 bekannt gemacht. Der Bebauungs- und Grünordnungsplan tritt mit Festsetzungen damit gem. § 12 BauGB in Kraft.

Metten den 12.10.99



[Signature]
(1. Bürgermeister)

Bebauungs- und Grünordnungsplan

SENIORENWOHNEN IN METTEN

ALLGEMEINES WOHNGEBIET KAISER-HEINRICH-STRASSE/DR.-HAYLER-WEG

Gemeinde: Markt Metten
Landkreis: Deggendorf
Reg.-Bezirk: Niederbayern

BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN MIT ANLAGEN

Planung: MKS Planungsbüro
Städtebau Grünplanung Hochbau
Lindenstr. 34a, 94342 Straßkirchen
Postfach 60, 94340 Straßkirchen
Tel. 09424/1258, 1568; Fax 8176

Bearbeitung: O. Vetter-Gindele
(Dipl.-Ing. Architektur und Stadtplanung)
A. Kulzer
(Landschaftsarchitekt)

Straßkirchen, den 14.09.1999


Vetter-Gindele

1. PLANUNGSDATEN

1.1 Aufstellungsbeschluss/Verfahren

Der Marktgemeinderat beschloß am 09.05.1995 die Aufstellung eines Bebauungs- und Grünordnungsplanes "Seniorenwohnen in Metten" mit der Nutzung eines allgemeinen Wohngebietes.

Der Planungsauftrag erging an das MKS Planungsbüro (Straßkirchen).

Der Bebauungs- und Grünordnungsplan mit Stand vom 12.11.1996 wurde jedoch nicht rechtsverbindlich.

Durch zwischenzeitlich geänderte Vorgaben ergab sich die Notwendigkeit einer Änderung der Planungsinhalte. Daher wurde im Juni 1999 eine erneute öffentliche Auslegung angestrebt mit den in der Begründung näher beschriebenen, aktualisierten Zielen.

1.2 Planungsanlass

Voraussetzung für den Beschluß zur Aufstellung des Bebauungsplanes (B-Plan) war die Anfrage eines Investors, ob im Bereich des Marktes Metten ein Seniorenwohn-Projekt möglich wäre und welche Grundstücksvorschläge hierfür gemacht werden könnten.

Neben dem freigewordenen Bahnhofsgelände bot sich das Planareal am Dr.-Hayler-Weg für die beabsichtigte Bebauung an, wobei das nun gewählte Grundstück gegenüber dem Bahnhofsgelände für die vorgesehene Nutzung deutliche Standortvorteile besitzt (ruhigere Lage, höhere Freiflächenqualität durch Anbindung an Eichenhain). Vorgespräche mit dem Landratsamt ergaben, daß die planungsrechtliche Sicherung des Vorhabens mittels Bebauungsplan als die geeignete Vorgehensweise erachtet wurde - sowohl für die Gemeinde, die Genehmigungsbehörde, als auch für den Bauherrn.

Dieser Investor trat jedoch vom Vorhaben zurück. Zwischenzeitlich soll gemäß den bestehenden Planungen lediglich das nördlich der ehemaligen Bahnlinie liegende Gelände für Seniorenwohnen genutzt werden. Die geänderten Nutzungsvorstellungen beider Grundbesitzer südlich und nördlich der ehem. Bahnlinie machen die Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes erforderlich.

1.3 Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan (F-Plan), Immissionsschutz

Der rechtskräftige F-Plan (genehmigt mit Regierungsbescheid vom 13.10.1992) wurde vom Büro Kritschel (Landshut) in Zusammenarbeit mit dem Büro Grebe (Nürnberg) erstellt. Der Geltungsbereich des B-Planes ist hierin weitestgehend als Immissionsschutzfläche festgesetzt. Der Landschaftsplan beinhaltet folgende weitere Aussagen für den näheren Umgriff:

- Erhalt der bestehenden Gehölzstrukturen
- Erhalt und Ausbau der Fuß- und Radwegeverbindungen.

Die Flächennutzungsplanänderung (Widmung der Fläche als WA) erfolgt im Zuge der Anpassung, da 1996 gem. § 2 des damaligen Maßnahmengesetzes zum BauGB der Markt Metten gerade im Bereich des seniorengerechten Wohnens einen dringenden Bedarf angemeldet hat. Gem. § 236 BauGB wird das 1996 begonnene Verfahren entsprechend fortgeführt.

Da rund um das Plangebiet als nahezu ausschließliche Nutzung Wohnen vorkommt und hier keine wesentlich störenden Betriebe mehr vorhanden sind, ist die Festlegung der Immissionsschutzzone nicht mehr erforderlich. Es schließt zwar der BayWa-Handelsbetrieb im Südwesten an den Geltungsbereich an, der Immissionsschwerpunkt beträgt jedoch zur Baugrenze einen Abstand von ca. 100 m. Dazwischen liegen schallabschirmend mehrere Gebäude mit Längen von bis zu 35 m.

Immissionen entstehen montags bis freitags in der Zeit von 07.30 - 11.30 Uhr und von 13.00 - 17.00 Uhr durch den Liefer- und Ladeverkehr. Ein Getreidelager ist nicht vorhanden, so daß Geräusentwicklungen von Be- und Entladearbeiten nur durch 2 Staplerfahrzeuge sowie einen LKW der Firma sowie diverse Kunden- und Lieferantenfahrzeuge entstehen. Obwohl somit auch Immissionen in der schutzrechtlich relevanten Zeit von 13.00 - 14.00 Uhr möglich sind, ist durch die Ausrichtung der Lagerhallen und die Entfernung zwischen Baugrenze und Immissionsschwerpunkt (Hofmitte) mit keinen wesentlich störenden Immissionen für das Baugebiet zu rechnen.

Es wird darauf hingewiesen, daß zwischen dem Plangebiet und dem Betriebsgelände der BayWa eine dichte, z.T. mehrere Meter hohe Hecke besteht. Diese besitzt zwar auf die Qualität der Lärmimmissionen keine Auswirkungen, allerdings ist die optische Abschirmung psychologisch nicht unterzubewerten. Eine Schallquelle - auch wenn die von ihr ausgehende Immissionen nicht bedeutend sind - wirkt störender, wenn man sie sehen kann.

Die durch das Vorhaben selbst erzeugten Emissionen beschränken sich auf den damit zusammenhängenden Kfz-Verkehr. Es ist davon auszugehen, daß technische Anlagen (wie Heizung, Lüftung, usw.) den technischen Standards gemäß ausgeführt und somit die umliegenden Nutzungen nicht beeinträchtigt werden.

Das durch die Seniorenwohn-Anlage zu erwartende Fahrzeugaufkommen wird sich im Regelfall auf die Tagstunden beschränken und nicht wesentlich über der Kfz-Frequentierung von "normalen" Wohngebieten liegen. Zwar ist mit einem höheren Besucherverkehr vor allem am Wochenende zu rechnen, gleichzeitig ist gemäß den andernorts bestätigten Erfahrungen ein sehr geringer Fahrzeugverkehr durch die Privatkraftfahrzeuge der Senioren selbst zu erwarten. Die Festsetzungen III.4.1 soll gewährleisten, daß eine übermäßige zusätzliche Verkehrsbelastung des Dr.-Hayler-Weges durch die Seniorenwohnanlage nicht zu befürchten ist. Die Kaiser-Heinrich-Straße kann aufgrund der örtlichen Gegebenheiten das voraussichtlich zu erwartende Verkehrsaufkommen problemlos aufnehmen, ohne daß mit einer unzumutbaren Belastung für die Anlieger gerechnet werden muß.

Weder für das Baugebiet noch für dessen Umfeld ist demnach mit maßgeblichen Immissionen zu rechnen, aktive oder passive Immissionsschutzmaßnahmen sind daher nicht erforderlich.

1.4 Ergebnisse der vorbereitenden Untersuchungen zur Ortskernsanierung

Das Plangebiet liegt zum Teil im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet "Ortskern Markt Metten", dessen Grenze hier die ehemalige Bahntrasse bildet.

Ziele und Maßnahmen der Ortskernsanierung für diesen Bereich sind

- Aufwertung des Ortskerns durch Stärken der Zentrumsfunktion (u.a. Infrastruktureinrichtungen, Anbindung der Wohngebiete)
- innerörtliche Verkehrsentflechtung durch Anlage eines Fuß- und Radweges auf der ehem. Bahntrasse
- Aufwertung der Wohnbereiche durch Straßenraumgestaltung (Dr.-Hayler-Weg)
- Erhalt wertvoller Gehölzbestände (v.a. Obstgärten) und Verbesserung der Ortsdurchgrünung

1.5 Angrenzende Bebauungspläne

Für das westlich an das Baugebiet angrenzende Gebiet wurde 1963/64 der B-Plan "Kälberweide" aufgestellt. In dessen Änderung per Deckblatt Nr. 8 mit Stand vom 13.12.1994 wurde das Flurstück Nr. 477/3 aus dem Geltungsbereich des besteh. B-Planes herausgenommen.

Der Dr.-Hayler-Weg ist im B-Plan "Kälberweide" z.T. enthalten und wird durch die Abgrenzung des B-Plan-Geltungsbereiches "Seniorenwohnen in Metten" überplant.

1.6 Der Geh- und Radweg auf der ehem. Bahntrasse

Der Markt Metten realisierte auf der Trasse der stillgelegten Bahnlinie Deggendorf-Metten die Anlage eines Geh- und Radweges, der v.a. als attraktive innerörtliche Erschließung abseits vom Fahrverkehr dient. Im B-Plan sind Festsetzungen v.a. zur Begrünung des betroffenen Teilstücks enthalten.

2. BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETES

2.1 Lage

Der Planbereich liegt nordöstlich des Ortskernes mit Marktplatz und Kloster zwischen Kaiser-Heinrich-Straße und Dr.-Hayler-Weg.

Er wird durchzogen von der ehemaligen Trasse der Regentalbahn (s. Pkt. 1.6 der Begründung).

Die westliche Grenze wird durch Grundstücke und Geschößwohnbauten der Baugenossenschaft Deggendorf gebildet. Im äußersten südwestlichen Eck schließt das Grundstück der BayWa (Baustoffhandel) an, südlich, östlich und nördlich bilden Wohngrundstücke die Geltungsbereichsgrenzen.

2.2 Ausdehnung

Das Plangebiet beinhaltet die Flurstücke mit den Nrn. 474/14, 477/2, 477/3 und Teile der Flurstücke mit den Nrn. 1/2, 104/2, 108/20, 439/4, 474/4 und 476.

Es umfaßt eine Fläche von ca. 7200 m². Die Länge der ehemaligen Bahntrasse in West-Ost-Richtung quer durch das Gebiet beträgt ca. 155 m, in Nord-Süd-Richtung besitzt der Dr.-Hayler-Weg eine Länge von ca. 135 m innerhalb des B-Plan-Geltungsbereiches.

2.3 Derzeitige Nutzung

Das Planareal besteht wie gesagt, aus den öffentlichen Flächen (Bahntrasse, Dr.-Hayler-Weg), einem leerstehenden, ehem. landwirtschaftlichen Anwesen, einer Trafo-Station westl. des Dr.-Hayler-Weges und einer annähernd dreieckigen Grünfläche nördl. der ehem. Bahnlinie, die als Wiese genutzt wird.

2.4 Topographie

Das Terrain fällt insgesamt relativ gleichmäßig von Nordosten nach Südosten um insgesamt 5,0 m ab. Die Neigung des Hanges beträgt etwa 6 %.

Die ehemalige Trasse der Bahn verläuft im westlichen Teil leicht erhöht (ca. 20-30 cm) über dem Gelände. Bis zur Kreuzung am Dr.-Hayler-Weg liegt die Trasse im Einschnitt.

Den Übergang zum Gelände nach Norden bildet eine ca. 2,5 m hohe Böschung, nach Süden eine ca. 1,0 m hohe Stützmauer.

Im Anschluß daran weiter nach Osten verringert sich der Höhenunterschied zwischen Bahnlinie und angrenzendem Gelände bis zur Eggerstraße auf $\pm 0,00$ m.

2.5 Boden- und Grundwasserverhältnisse

Die Bodenverhältnisse wurden im Planabschnitt nicht näher untersucht. Aufgrund der Erfahrungen durch umliegende Baumaßnahmen kann von bindigen, gut tragfähigen Böden aus-

gegangen werden. Die im Rahmen der Überplanung des Bahnhofgeländes durchgeführten Bodenuntersuchungen lassen für den Bereich der Bahntrasse keine Altlasten im Boden erwarten. Aufgefüllte Bereiche sind der Gemeinde nicht bekannt.

Den Bauherrn wird empfohlen, vor Baubeginn Bodenuntersuchungen durchführen zu lassen, um detaillierte Aussagen zu Grund- und Schicht-/Hangwasserverhältnissen sowie Vorgaben für die Fundamentierung der mehrgeschossigen Bauten zu erhalten. Aufschlüsse zur Prüfung der Versickerfähigkeit des Bodens wären somit ebenfalls möglich.

2.6 Natur und Landschaft, Gehölzbestand

Metten liegt im Übergang zweier naturräumlicher Großregionen, dem Bayerischen Wald und dem Unterbayerischen Hügelland. Die Ansiedlung entstand in einer nach Süden offenen Bucht zwischen den steil ansteigenden Ausläufern des sog. Falkensteiner Vorwaldes und der Donau. Nördlich an das Planungsgebiet schließt ein Eichenwäldchen an, das als Landschaftsbestandteil nach Art. 12 BayNatSchG geschützt ist und einen wichtigen gliedernden Grünzug zwischen Ortsrand und Ortsmitte darstellt. Entlang des Wäldchens und weiter in den Ortskern verläuft ein Spazier- und Wanderweg, der inzwischen an den Geh- und Radweg auf der ehemaligen Bahntrasse angebunden ist.

Innerhalb des Plangebietes sind an Gehölzbeständen lediglich vorhanden: eine freiwachsende Laubhecke an der westlichen Grundstücksgrenze jedoch auf dem Grund des Geschoßwohnungsbaus, eine Eiche an der Bahntrasse, einige Obstbäume in der Südwestecke und eine nicht erhaltenswerte Thujenhecke, südlich entlang der ehem. Bahntrasse.

2.7 Umgebende Baustrukturen

Die baulichen Strukturen im Umfeld sind sehr heterogen. Neben ein- bis zweigeschossigen Ein- oder Zweifamilienhäusern, vor allem entlang des Dr.-Hayler-Weges, prägen in erster Linie die mächtigen, viergeschossigen Geschoßwohnbauten westlich des Plangebietes das Ortsbild. Auch die Dachlandschaft ist nicht einheitlich. Von 20° bei den mehrgeschossigen Gebäuden reicht die Spanne der Dachneigung bis zu 45° bei den Eigenheimen. Auch die Dachfarben gehen von rot bis dunkelbraun.

Ein städtebaulich vorherrschender Baustil ist nicht auszumachen.

Innerhalb des Geltungsbereiches steht ein unbewohntes, ehemaliges landwirtschaftliches Gehöft, dieses besitzt eine ortsbildbeeinflussende Wirkung. Allerdings ist der Bauzustand äußerst schlecht, der potentielle Sanierungsaufwand ist dementsprechend als unwirtschaftlich einzuschätzen, es soll daher abgerissen werden.

3. STÄDTEBAULICHES KONZEPT

3.1 Planungsziele

Das Areal soll drei Funktionen miteinander in Einklang bringen:

- die Bebauung mit seniorenrechtlichen Wohngebäuden und entsprechenden Dienstleistungseinrichtungen, die diese Nutzung ergänzen (Pflegetrakt, Sozialstation, Gastronomie zur hausinternen Versorgung ...) nördlich der ehemaligen Bahnlinie
- die durchgängige, öffentlich nutzbare und öffentlich wirkende Geh- und Radwegeverbindung entlang der ehem. Regentalbahntrasse sowie die Fußwegebeziehungen zur Kaiser-Heinrich-Straße und Richtung Ortskern (Dr.-Hayler-Weg)
- und südlich der ehemaligen Bahnlinie die verdichtete Wohnbebauung.

Die getroffenen Festsetzungen sollen dies unter Berücksichtigung der wichtigen städtebaulichen, erschließungstechnischen bzw. ökologischen Erfordernisse gewährleisten.

Ziel ist es, ein Baukonzept mit der dazugehörigen Freiflächengestaltung in Zusammenarbeit zwischen Bauherr (u.U. der Trägergesellschaft), der Gemeinde und dem Landratsamt Deggendorf zu erstellen.

3.2 Erschließung

Die Haupteerschließung des Gebietes (Besucherverkehr zur Seniorenwohnanlage) soll über die Kaiser-Heinrich-Straße erfolgen. Der Dr.-Hayler-Weg soll lediglich den Anlieger- bzw. Andienungsverkehr der besteh. bzw. geplanten Bebauung aufnehmen.

Es muß gewährleistet sein, daß in beiden Straßen die Wendemöglichkeiten für 3-achsige Müllfahrzeuge eingerichtet werden kann. Beide Straßen sind öffentlich zu widmen.

Eine öffentlich nutzbare Fahrverbindung beider Straßen ist nicht zulässig, um Durchgangsverkehr zu unterbinden. Das Fußwegesystem muß sowohl den Geh- und Radweg entlang der Bahntrasse, als auch sämtliche anderen Richtungen (Kaiser-Heinrich-Straße, Dr.-Hayler-Weg und Fußweg am Eichenhain) untereinander verbinden und uneingeschränkt öffentlich nutzbar sein. Entlang des Dr.-Hayler-Weges soll südlich der ehem. Bahntrasse die Ausbildung eines überfahrbaren Gehstreifens von 1,5 m möglich sein. Auf die Festsetzung III.4.2 wird verwiesen. All dies wird durch vertragliche Vereinbarungen zwischen dem Markt Metten und den Bauträgergesellschaften gesichert.

3.3 Städtebauliche Aspekte

Für die Entwicklung der städtebaulichen Konzeption ist die Einschätzung der Bedeutung der bestehenden Bahntrassenlinienführung wichtiger Ansatzpunkt.

Dabei erörterte der Markt ursprünglich die Frage, ob sich die Gebäudestellung an einer unveränderten Trassierung des Geh- und Radweges orientieren oder ob letztere sich an der neuen Nutzung in diesem Bereich anpassen muß.

Gemäß dem Gedanken "form follows function" wurde geprüft, welches Baukonzept sich in möglichst optimaler Weise für die neue Nutzung anbietet und ob hieraus unter Berücksichtigung einer der künftig wichtigsten Fuß- und Radwegeachse des Marktes eine tragfähige städtebauliche Lösung entwickelt werden kann.

Das Plangrundstück bietet sich deshalb für die Nutzung einer Seniorenwohnanlage nahezu ideal an, weil 1. die Wege ins Ortszentrum, zur Kirche, zum Rathaus usw. relativ kurz und nahezu gänzlich auf Fußwegen ohne benachbartem Fahrverkehr zu erreichen sind (über den Geh- und Radweg auf der ehem. Bahntrasse, über das Klostergelände, über das im Laufe der nächsten Jahre neugeordnete Bahnhofgelände) und 2. ein direkt ans Baugrundstück anschließendes, parkähnliches, öffentlich nutzbares Naturraumareal (der "Eichenhain", der im Norden in den Wald übergeht) anschließt, das von den Senioren genutzt werden kann.

Allerdings mußte vom zuerst geplanten Konzept, das gesamte Bauareal mit seniorengerechten Wohnungen mit Anschluss an entsprechende Infrastrukturangebote (medizinische Versorgung, soziale Betreuung, Verpflegung ...) zu überplanen, zwischenzeitlich Abstand genommen werden.

Statt dessen soll lediglich die nördliche Hälfte des Planungsgebietes einer Seniorenwohnanlage dienen, wohingegen südlich der ehem. Bahntrasse eine Fläche für Ketten- und Reihenhäuser Platz finden soll.

Eine Veränderung der ehem. Bahntrasse ist somit weder möglich noch erforderlich.

Die Bahntrassierung bestimmt somit als „Zäsur“ auch weiterhin dieses Grundstück und die unterschiedlichen Nutzungen nördlich (Seniorenwohnen im Übergang zum Geschosswohnbau) und südlich (verdichtetes Wohnen im Übergang zur freistehenden Ein- bzw. Zweifamilienhausbebauung) des ehem. Gleisverlaufes.

Das Gebiet wird als allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt, obwohl Seniorenwohnen auch Nutzungen erfordert, die im WA nicht üblich oder nicht erforderlich sind.

Daher werden für das nördlich der Bahntrasse liegende Areal besondere Abstandsflächenregelungen festgesetzt, die die o.a. zusätzlichen flächenbeanspruchenden Sondernutzungen

- wie z.B. die Erfordernis der baulichen Verbindung von Gebäudeteilen untereinander um die Betreuung und ggf. Pflege der Senioren innerhalb des Komplexes wirtschaftlich und organisatorisch sinnvoll gewährleisten zu können,
- wie die Bereitstellung von Räumlichkeiten, die der medizinischen Versorgung, der sozialen Betreuung und der Kommunikation dienen,
- wie die Schaffung von Einrichtungen innerhalb des Komplexes, die im "üblichen" WA (d.h. z.B. vergleichsweise im Geschößwohnungsbau) ebenfalls nicht anfallen, wie Fernsehraum, Veranstaltungssaal, Großküche mit Speisesaal usw.
- und letztlich wie der erhöhte Bedarf an Besucherstellplätzen, der im "normalen" WA nicht in dem hier erforderlichen Maße anfällt und dort in der Regel ausschließlich auf öffentlichem Grund abgedeckt werden kann

ermöglichen, ohne die Interessen der benachbarten Anlieger außer Acht zu lassen.

In Anlehnung an die BayBO sind im Bereich des verdichteten Wohnbaus die Halbierung der Abstandsflächen an einer Gebäudewand, die nicht länger als 16 m ist zulässig, wenn es sich nicht um beidseitig grenzständige Reihen- bzw. Kettenmittelhäuser handelt.

Ungeachtet dessen legt die Marktgemeinde jedoch besonderen Wert darauf, daß trotz der großzügigeren Auslegung der Abstandsflächenregelungen die Bauträger bzw. deren Planer bei der Gebäudeplanung die ausreichende Belichtung und Belüftung der geplanten Anlagen zu gewährleisten haben.

Ein wesentlicher Gesichtspunkt der geplanten Seniorenwohnanlage ist die wirtschaftliche Planung und Bauausführung und somit die Erfordernis, dass Erschließungsflächen in den Gebäuden möglichst sparsam verwendet werden sollen. Daher bietet sich für die Grundrißgestaltung eine zweihüftige Erschließung, d.h. die West- bzw. Ost-Orientierung der Wohn- und Pflegeräume an.

Der am Planareal angrenzende, bestehende Wohnkomplex sowie die ehem. Landwirtschaft geben städtebaulich die sich hieraus ergebende Firstrichtung bereits vor.

Durch eine klare Gliederung der einzelnen zusammengebauten Baukörper und deren Höhenstaffelung soll ein Übergang von den dominanteren Geschößbauten zu den kleineren Gebäuden am Dr.-Hayler-Weg erreicht werden.

Die Festsetzungen zur Baugestaltung sollen die Einfügung der Bauten ins Umfeld ermöglichen und die hierfür städtebaulich erforderlichen Vorgaben (Staffelung des Maßes der baulichen Nutzung, Abgrenzung der Baufenster, Festsetzungen zur Bauweise ...) definieren.

4. GRÜNORDNERISCHES KONZEPT

4.1 Planungsziele

Die grünordnerischen Festsetzungen sollen

- gestalterische Qualität und ein ansprechendes Wohnumfeld in ausreichendem Maße gewährleisten,
- die Einbindung in die vorhandene Bebauung und Anbindung an den bestehenden Grünzug (Eichenwäldchen) herstellen,
- negative Auswirkungen auf Natur und Umwelt reduzieren helfen.

4.2 Eingrünung des Baugebietes, Straßenraumbegrünung

Die vorhandene raumprägende Laubhecke ist als zu erhalten im Plan gekennzeichnet, wenn gleich diese außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches liegt. Deren festgesetzte Weiterführung nach Norden soll die grünordnerische Verbindung zum Eichenhain herstellen. Die Eiche an der Bahntrasse sowie die Obstbäume innerhalb des Plangebietes sind ebenfalls erhaltenswert und sollen bestehen bleiben.

Als Grünliederung wurden Grünflächen mit Pflanzgeboten planlich festgelegt. Entlang des Dr.-Hayler-Weges ist die Pflanzung von Eichen festgesetzt; dadurch soll die Grünverbindung zum nördlich angrenzenden Eichenhain hergestellt werden. Bei einer eventuellen späteren Umgestaltung des Dr.-Hayler-Weges in Richtung Ortsmitte im Rahmen der Ortskernsanierung soll dieses Motiv (Eiche als Leitbaumart) beibehalten werden.

Entlang der ehemaligen Bahntrasse ist die Bepflanzung mit Obstbäumen (Allee) auch als Ersatz für nicht erhaltbare, bestehende Obstbäume und anstelle der bestehenden, zu entfernenden Thujenhecke festgesetzt.

Zur Durchgrünung privater Grundstücksflächen wurden entsprechende Festsetzungen bzw. Empfehlungen (Pflanzgebote, Dachbegrünung ...) in den Grünordnungsplan aufgenommen. Um den vorgesehenen Bäumen ausreichende Wachstumsbedingungen zu ermöglichen, sind eine Mindestgröße von 6 m² als unversiegelter Standraum und Vorkehrungen zum Schutz des Wurzelbereiches festgelegt.

4.3 Bodenversiegelung

Durch Festsetzung wasserdurchlässiger Beläge für Stellplätze und deren Zufahrten soll die Bodenversiegelung reduziert werden.

4.4 Freiflächengestaltungsplan

Um die Umsetzung der grünordnerischen Festsetzungen überprüfen und gewährleisten zu können, ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde zu erstellen.

5.0 VER- UND ENTSORGUNG

5.1 Trink- und Löschwasserversorgung

Die Versorgung mit ausreichend Trink- und Löschwasser gewährleistet der Zweckverband Wasserversorgung Donau-Wald.

5.2 Schmutzwasserentsorgung

Das Gebiet kann an die gemeindliche Abwasserbeseitigung (Mischsystem) angeschlossen werden. Seitens der Gemeinde wird eine getrennte Erfassung von Schmutz- und Oberflächenwässern bevorzugt, um die Kläranlage möglichst wenig mit Fremdwasser zu belasten (s. Punkt 5.3).

5.3 Behandlung von Niederschlagswasser

Die im Baugrundstück anfallenden Niederschlagswässer sind über ein vom Schmutzwasser getrenntes Leitungsnetz zusammenzufassen.

Sofern die Bodenverhältnisse das zulassen, sollen geeignete Sickereinrichtungen vorgesehen werden. Im Übrigen wird die Nutzung gesammelter Regenwässer als Brauchwasser (WC-Spülung, Freianlagenbewässerung ...) empfohlen.

Ein Überlauf solcher Anlagen in die gemeindliche Kanalisation ist vorzusehen.

5.4 Stromversorgung

Die Stromversorgung liegt im Verantwortungsbereich der OBAG. Das Gebiet wird mit Kabelleitungen versorgt. Über die entsprechenden Bestimmungen bzgl. der Stromversorgung gibt die OBAG-Bezirksstelle Auskunft.

5.5 Abfallentsorgung

Die Müllabfuhr wird von der Abfallwirtschaftsgesellschaft Donau-Wald mbH übernommen. Wiederverwertbare Abfälle können im gemeindlichen Wertstoffhof abgegeben werden.

Da Müllfahrzeuge im Dr.-Hayler-Weg nur im Bereich der bestehenden Trafostation wenden können, sind Müllsammelbehälter am Abfuhrtag hier zur Entleerung bereitzustellen.

5.6 Brandschutz

Die Belange des aktiven Brandschutzes bei Erstellung baulicher Anlagen (Verkehrerschließung, Gebäude ...) sind zu berücksichtigen. Bezgl. Wendemöglichkeit im Dr.-Hayler-Weg wird auf Pkt. 5.5 verwiesen. Im Bereich der Seniorenwohnanlage ist eine öffentliche Feuermelde-stelle vorzusehen.

6. Grobe Kostenschätzung

Beschreibung der erforderlichen Erschließungsmaßnahmen.

1.a)	Ausbau des Dr.-Hayler-Weges ab der bestehenden Teerdeckenkante an der nördlichen Flurstücksgrenze der Fl.Nr. 474/18 bis einschließlich der Radwegkreuzung auf einer Länge von ca. 70 m mit einer Straßenbreite von 5,50 m einschließlich 1,5 m optisch abgesetztem Gehstreifen und der Entwässerungseinrichtungen.	385 m ² à	160,-- DM	61.600,-- DM
1.b)	Ausbau des Dr. Hayler-Weges nördlich der ehem. Bahnlinie zur rückwärtigen Erschließung der Seniorenwohnanlage auf einer Länge von ca. 70 m (Breite max. 4,5 m, Asphalt, Entwässerung)	315 m ² à	150,-- DM	47.250,-- DM
2.a)	Ausbau der Wendepalte Kaiser-Heinrich-Str. mit Asphaltbelag oder teilweise mit Verbundpflaster.	250 m ² à	150,-- DM	37.500,-- DM
2.b)	Anlage des Anliegerweges zur Erschließung des verdichteten Wohnhaus (Asphalt, Entwässerung)	250 m ² à	150,-- DM	37.500,-- DM
3.	Bepflanzung (Eichen, Obstbäume, Hecken)			14.000,-- DM
4.	Sonstiges (ca. 10 %)			<u>21.150,-- DM</u>
	Gesamterschließungskosten netto			225.000,-- DM

Für die Anschlußleitungen von Kanal und Wasser sind nur Hausanschlußleitungen erforderlich die sowieso vom Bauherrn zu erstellen sind.



