

1. AUFSTELLUNG

Der Stadt-/Markt-/Gemeinderat von **Markt Metten** in seiner Sitzung am **25. Okt. 1997** die Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschuß wurde am **29. Nov. 1997** ortsüblich bekannt gemacht.

Metten den **16. Mai 1997**

Markt Metten

(1. Bürgermeister)
Schmid
1. Bürgermeister



2. AUSLEGUNG

Der Bebauungs- und Grünordnungsplan wurde nebst Festsetzungen und Begründung in der Fassung vom **25. März 1997** bis **30. April 1997** gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom **25. März 1997** bis **30. April 1997** öffentlich ausgelegt. Dies wurde am **16. Mai 1997** ortsüblich bekannt gemacht.

Metten den **16. Mai 1997**

Markt Metten

(1. Bürgermeister)
Schmid
1. Bürgermeister



3. SATZUNGSBESCHLUSS

Die Stadt/Der Markt/Die Gemeinde **Markt Metten** Beschuß des Stadt-/Markt-/Gemeinderates vom **13. Mai 1997** den Bebauungs- und Grünordnungsplan mit Festsetzungen gem. § 10 BauGB und Art. 91 Abs. 3 BayBO in der Fassung vom **13. Mai 1997** als Satzung beschlossen.

Metten den **16. Mai 1997**

Markt Metten

(1. Bürgermeister)
Schmid
1. Bürgermeister



4. ANZEIGE

Der Bebauungs- und Grünordnungsplan wurde nebst Festsetzungen und Begründung dem Landratsamt **Deggendorf** mit Schreiben vom **16.05.1997** gem. § 11 Abs. 1 BauGB angezeigt. Verletzungen von Rechtsvorschriften wurden laut Schreiben des Landratsamtes vom **03.06.1997** nicht geltend gemacht.

Metten den **16.06.1997**

Markt Metten

Schmid
1. Bürgermeister



5. AUSFERTIGUNG

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

Metten den **16.06.1997**

Markt Metten

Schmid
1. Bürgermeister



6. INKRAFTTRETEN

~~XXXXXXXX~~ Der Markt ~~XXXXXXXXXXXXXXXX~~ **Metten** hat die Durchführung des Anzeigeverfahrens gem. § 11 Abs. 3 BauGB bzw. die Erteilung der Genehmigung gem. § 11 Abs. 2 BauGB ortsüblich am **16.06.1997** bekannt gemacht. Der Bebauungs- und Grünordnungsplan tritt mit Festsetzungen ~~daher~~ gem. § 12 BauGB in Kraft.

Metten den **16.06.1997**

Markt Metten

Schmid
1. Bürgermeister





Ergänzung zu Punkt 3. Satzungsbeschuß:
Weiterhin hat der Marktgemeinderat des Marktes Metten in seiner Sitzung am **10.06.1997** in Ergänzung zum Marktgemeinderatsbeschuß vom **13.05.1997** beschlossen, daß der Bebauungsplan "Ehemaliges Bahnhofs-gelände" in der Fassung vom **13.05.1997** um die Festlegung unter Punkt III.7 Immissionsschutz mit den Nrn. 7.5 und 7.6 erweitert wird. Der Marktgemeinderat des Marktes Metten hat daher am **10.06.1997** gemäß § 10 BauGB die Ergänzung zum Bebauungsplan "Ehemaliges Bahnhofs-gelände" in der Fassung vom **10.06.1997** als Satzung beschlossen.

Metten den **16.06.1997**

Markt Metten

Schmid
1. Bürgermeister



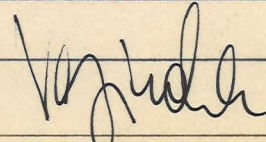
 **MKS PLANUNGSBÜRO** 
STÄDTEBAU GRÜNPLANUNG HOCHBAU
TIEFBAU

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

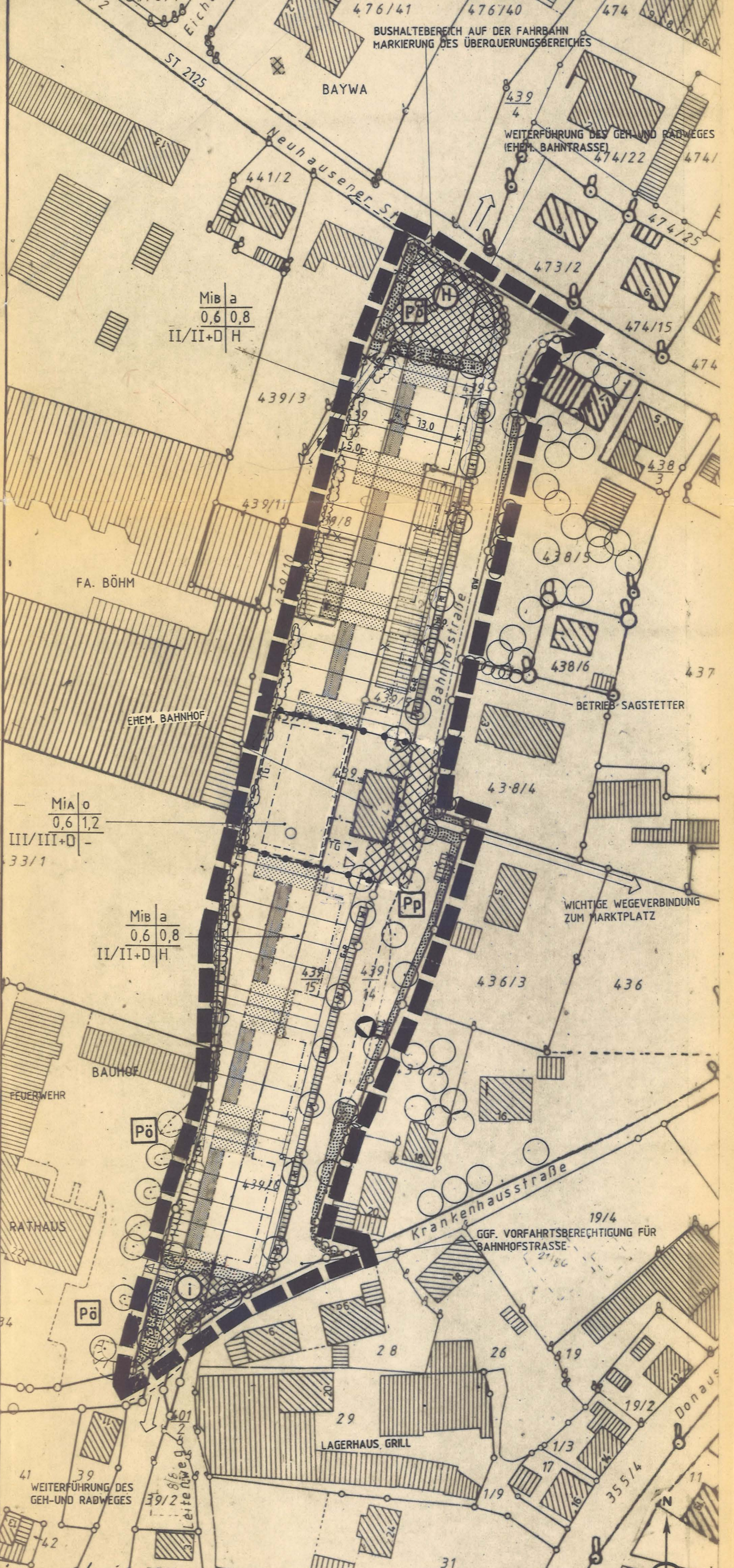


PROJEKT, ORT	OBJ. NR.
	2/93
BEBAUUNGS-UND GRÜNORDNUNGSPLAN "EHEMALIGES BAHNHOFSGELÄNDE"	
GEMEINDE / MARKT / STADT Metten	LANDKREIS Deggendorf

DARSTELLUNG LAGEPLÄNE VERFAHRENSHINWEISE	DATUM	NAME
	BEARB.	Nov. 1996 VG
	GEZ.	Nov 1996 DA
	GEÄND.	Feb 1997 VG
	GEÄND.	
MASSTAB 1:1000/1:5000	Z. NR.	

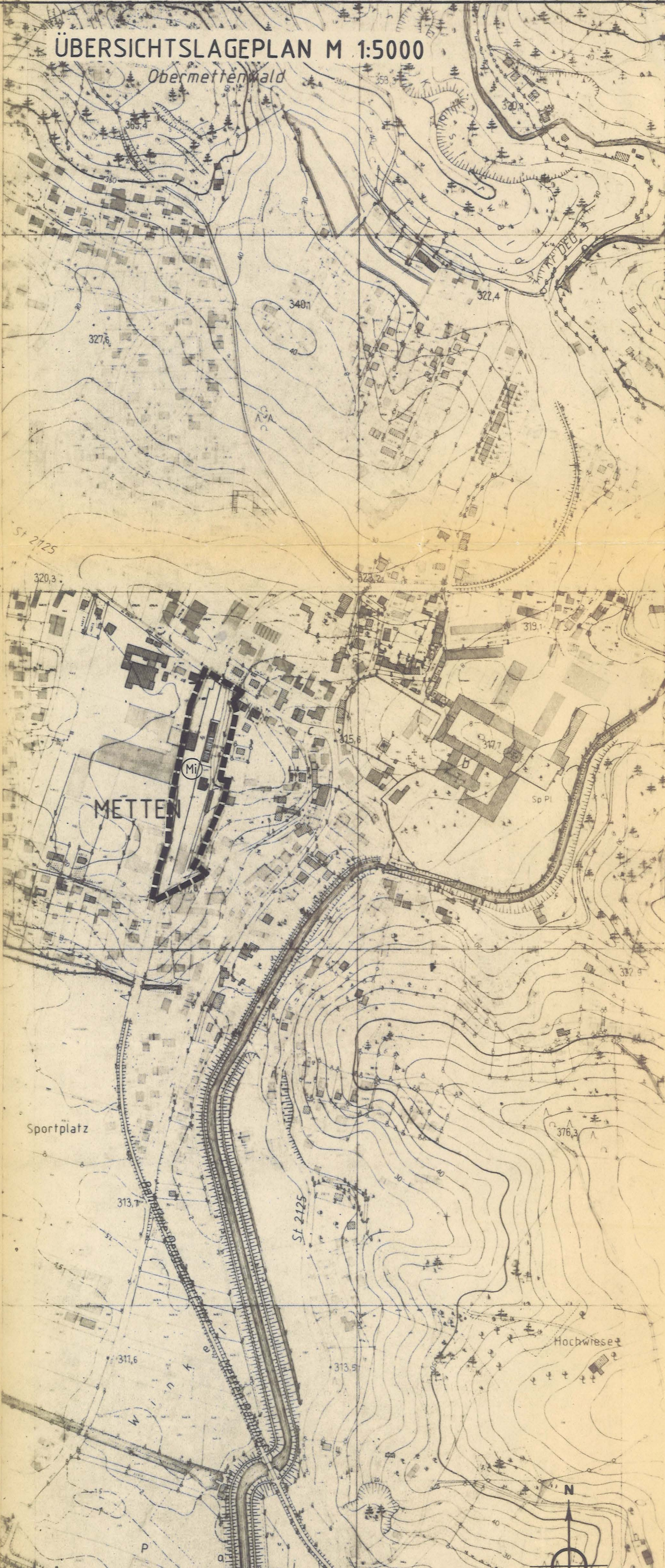
STRASSKIRCHEN, DEN 13.05.1997 

LAGEPLAN M 1:1000



ÜBERSICHTSLAGEPLAN M 1:5000

Obermettenwald



BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN

EHEMALIGES BAHNHOFSGELÄNDE

MARKT METTEN

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

BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN

Planung: MKS Planungsbüro
Lindenstraße 34a
94342 Straßkirchen

Bearbeitung: Dipl.-Ing. Roswitha Schanzer
Landschaftsarchitektin

Dipl.-Ing. Oliver Vetter-Gindele
Architektur und Stadtplanung

Straßkirchen,

den 13.05.1997



Vetter-Gindele

Inhaltsverzeichnis

1. Planungsdaten	3
1.1 Beschlüsse	3
1.2 Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan (F-Plan)	3
1.3 Ortskernsanierung	3
1.4 Angrenzende Bebauungspläne	4
1.5 Gemeindliche Vorgaben	4
2. Planungsvorgaben	4
2.1 Lage und Größe des Plangebietes	4
2.2 Geländegestalt und Bodenverhältnisse	5
2.3 Baubestand, immissionsrelevante Nutzungen	5
2.4 Städtebauliche Vorgaben, Grünstrukturen	6
3. Planungsinhalte	7
3.1 Art und Maß der baulichen Nutzung	7
3.2 Das Baukonzept	7
3.3 Das Freiraumkonzept	8
3.4 Das Verkehrskonzept	9
3.5 Immissionsschutzmaßnahmen	10
4. Erschliessung	11
4.1 Wasserversorgung	11
4.2 Abwasserentsorgung	11
4.3 Gasversorgung	11
4.4 Stromversorgung	11
4.5 Müllentsorgung	12
Entwurfsskizzen zum MIA	12
Entwurfsskizzen zum BA I des MIB	13
5. Planänderungen im Laufe des Verfahrens	14
5.1 Gebäudekonzeption der Reihenhausbebauung	14
5.2 Dachgestaltung	14
6. Kostenschätzung	15
6.1 Beläge und Bepflanzung	15
6.2 Ver- und Entsorgung	15
6.3 Abbrucharbeiten	16
6.4 Einbauten	16

1. PLANUNGSDATEN

1.1 Beschlüsse

Der Marktgemeinderat beschloss in seiner Sitzung am 25.10.1994 die von der restlichen Bahntrasse unabhängige Aufstellung eines Bebauungs- und Grünordnungsplanes für das ehemalige Bahnhofsgelände des Marktes Metten.

Der vom mit der Planung beauftragten MKS Planungsbüro (Straßkirchen) erstellte Vor-entwurf wurde in der Sitzung vom 10.12.1996 gebilligt.

1.2 Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan (F-Plan)

Der rechtskräftige F-Plan (genehmigt mit Regierungsbescheid vom 13.10.1992) legt den Großteil des Planbereiches als Mischgebiet (MI) fest.

Zwischen dem an der Bahnhofstraße liegenden Mischgebietsstreifen und den ans ehemalige Bahngelände westlich angrenzenden Gewerbe - (Fa. Böhm) und Gemeinbedarfsflächen (Rathaus, Bauhof, Feuerwehr) liegt innerhalb eines unterschiedlich breiten Grünstreifens eine überörtliche Rad- bzw. Wanderwegeverbindung.

An der im Norden des Plangebietes verlaufenden Neuhausener Straße liegt eine Radwegeverbindung ins Zentrum des Marktes, an der südlich angrenzenden Krankenhausstraße ist die Verbindung ans Wanderwegenetz vorgesehen.

Nördlich und südlich über diese das Plangebiet tangierenden Straßen hinweg bestehen ebenfalls Mischgebietsbereiche.

Innerhalb des Geltungsbereiches existieren keine markanten oder erhaltenswerten Grünstrukturen.

1.3 Ortskernsanierung

Das Areal des Bebauungs- und Grünordnungsplanes liegt innerhalb des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes "Ortskern Markt Metten". Im Erläuterungsbericht zu den Vorbereitenden Untersuchungen sind für den Planbereich maßgebliche Ziele bzw. Maßnahmen beschrieben.

Übergeordnete Ziele:

- Erhalt der geschichtlich bedingten Charakteristika des Ortskerns
- Entgegenwirken des partiell festgestellten Qualitäts- und Funktionsverlustes
- Städtebauliche Neuordnung des ehem. Bahnhofsgeländes (Wohnnutzung, geschäftliche Nutzung, Begrünung)
- Aufenthaltsqualität der Straßenräume verbessern
- Erhalt bzw. Sanierung denkmalgeschützter und ortsbildprägender Gebäude (wie z.B. der ehem. Bahnhof)
- Ausbau der fußläufigen Querverbindung Bahnhof-Marktplatz
- Attraktivierung des ÖPNV (z.B. durch überdachte Bushaltestellen)

Maßnahmen:

- Nr. 3.7 Anlage eines Bus- und Pkw-Parkplatzes auf dem ehemaligen Bahnhofsgelände, Bushaltestelle, öffentliche WC-Anlage, Eingrünung (Grünzug)
- Nr. 3.8 Anlage eines Fuß- und Radweges auf der ehemaligen Bahntrasse (innerörtliche Verkehrsentflechtung)
- Nr. 3.11 gestalterische Aufwertung der Krankenhausstraße (Verbindung Ortskern-Rathaus/Bahnhofsgelände), Eingrünung

- Nr. 3.12 Gestalterische Aufwertung der Fußwegeverbindung Bahnhofsgelände - Ortskern
- Nr. 3.14 und 3.16 (langfristige) Auslagerung der Gewerbebetriebe Fa. Böhm und Fa. BayWa

Die Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes "Ehemaliges Bahnhofsgelände" wird in Zusammenhang mit dem Bebauungsplan "Ehemalige Bahntrasse" (Aufstellungsbeschluss vom 15.06.1993) gem. Regierungsbescheid Nr. 16/94 vom 30.06.1994 im Rahmen des Bayerischen Städtebauförderungsprogrammes gefördert.

1.4 Angrenzende Bebauungspläne

Ans Plangebiet grenzt westlich der Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Himmelberg" bzw. "Himmelberg-Überarbeitung" an.

Für den letztgenannten Bebauungsplan ist das Aufstellungsverfahren noch nicht abgeschlossen.

Im Vorentwurf vom 15.02.1996 sind Plan- und Textaussagen zum Gewerbebetrieb (Fa. Böhm) sowie den Gemeinbedarfseinrichtungen Rathaus-Feuerwehr-Bauhof enthalten. Als nicht unerheblich wird hierbei in Bezug auf die geplante Nutzung des ehem. Bahnhofsgeländes u.a. die Möglichkeit der Fa. Böhm erachtet, die derzeitige Grünfläche zwischen Bauhof und den bestehenden Hallen der Möbelfabrik innerhalb der bauplanungs- und bauordnungsrechtlichen Grenzen gewerblich bzw. baulich zu nutzen.

Auf die Aussagen des Umwelttechnischen Berichtes vom 28.11.1996 der Fa. Geoplan zum Immissionsschutz wird verwiesen.

1.5 Gemeindliche Vorgaben

Im Ortskern ist es Ziel des Marktes den Zusammenhang von Wohnen und Arbeiten zu stärken. Das vorgesehene Baugebiet ermöglicht es in zwei Bauabschnitten diesem Bedarf zu entsprechen.

Der Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt; eine Änderung bzgl. der Trassierung der übergeordneten Geh- und Radwegeverbindung erfolgt durch dessen Anpassung im Rahmen der nächsten Aktualisierung.

Es soll ein Baukonzept gewählt werden, dessen Realisierbarkeit u.a. in Bezug auf mögliche Bauträgerschaften abgestimmt ist. Auch aus diesem Grund wird auf das Angebot von Geschosswohnbauten am Standort verzichtet.

Daneben soll an der Neuhausener Straße eine Bushaltestelle mit Wartehäuschen (ggf. mit integr. öffentlichen WC-Anlage), einer gewissen Anzahl an öffentlichen Pkw-Stellplätzen sowie ein Busstellplatz angeboten werden.

2. PLANUNGSVORGABEN

2.1 Lage und Größe des Plangebietes

Der ehemalige Bahnhof liegt annähernd exakt in westlicher Richtung ca. 150 m vom Marktplatz entfernt.

Das Plangebiet bildet den Übergangsbereich zum "gemeindlich-verwaltungstechnischen Zentrum" des Marktes (Rathaus, Bauhof, Feuerwehr ...).

Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 439, 439/5, 439/6, 439/14, 439/15, 439/17 sowie Teile der Flurstücke 434/1, 439/4, 439/8; 439/16 wird im Norden durch den Fahrbahnrand der Neuhausener Straße und im Süden durch den der Krankenhausstraße abgegrenzt. Im Osten definieren die Grundstücke entlang der Bahnhofstraße und im Westen die westlich der einstigen Bahnanlagen befindlichen Grundstücke das Planareal. Hier wurde der Fa. Böhm bereits ein bis zu 10,0 m breiter Streifen veräußert, der nicht Bestandteil des Bebauungs- und Grünordnungsplanes ist.

Das Planareal hat somit eine Größe von 1,14 ha.

2.2 Geländegestalt und Bodenverhältnisse

Das Gelände an sich ist praktisch eben. Der ehemaligen Nutzung (Bahnhof) entsprechend sind jedoch noch Auffüllungen, Laderampen und Stützmauern vorhanden, die im Zuge der Baugebieterschließung entfernt werden.

Das westlich anschließende Gelände besitzt zum Planareal einen Höhenunterschied von ca. 2,0 m, der mit einer Böschung bzw. Stützmauern oder Gebäuden überbrückt wird.

Bezüglich möglicher Kontaminationen des Bodens durch Altlasten wurden im Oktober 1994 sowie im Februar und Juni 1995 von der Fa. GeoPlan GmbH (Deggendorf) Untersuchungen des Grundes um und innerhalb des ehem. Lokschuppens (Fl.Nr. 439/4 und 439/8) durchgeführt.

Aus den Ergebnisberichten ist zu entnehmen, dass im wesentlichen keine Hinweise auf aussergewöhnliche Kontaminationen bestehen. Innerhalb des Lokschuppens wurden punktuelle PAK-Verunreinigungen erhoben, die durch Bodenabtrag zwischenzeitlich entfernt wurden.

Neben dieser Untersuchung wurden von der Fa. LUBAG (Regensburg) auch im Bereich der ehemaligen BayWa-Tankstelle (Fl.-Nr. 439/6) im Auftrag der BayWa AG Bodenverhältnisse geprüft. Gemäß des Gutachtens zur Aushubüberwachung der Fa. IFB (Deggendorf) wurden die durch Mineralölkohlenwasserstoffe verunreinigten Sandbetten der Tanks entsorgt. Weitere Bodenkontaminationen sind nicht zu erwarten.

Um jedoch nicht bekannte, u.U. nur punktuelle Kontaminationen einer geregelten Entsorgung zuführen zu können, wurde festgesetzt, dass bei Erdarbeiten die Maßnahmen vor Ort durch einen geschulten Geotechniker organoleptisch zu begleiten sind.

Eine Prüfung der Grundwasserverhältnisse sowie der Versickerfähigkeit des Bodens beispw. für gesammeltes Regenwasser ist nicht erfolgt. Diese ist vom Bauherrn bzw. dessen Bauunternehmer eigenverantwortlich zu veranlassen.

2.3 Baubestand, immissionsrelevante Nutzungen

Wie beschrieben grenzen im Westen des Planareals das Rathaus, der gemeindliche Bauhof, das Feuerwehrgerätehaus, die Fa. Böhm (Möbelfabrik), der landwirtschaftliche Betrieb Lehner (Fl.Nr. 441), ein Fachmarkt (BayWa) nördlich der Neuhausener Straße, im Osten Wohngrundstücke sowie im Süden Lagerhallen der Fa. Grill an. Zu der Umwelttechnischen Untersuchung vom 28.11.96 der Fa. GeoPlan (Deggendorf) wird zudem eine Bewertung des an der Neuhausener Straße geplanten öffentlichen Parkplatzes vorgenommen.

Zusammenfassend wird die Ausweisung des geplanten Mischgebietes für möglich erachtet, wenn bzgl. des Bauhofbetriebes (vor allem wegen des Räum- und Streufahrzeugein-

satzes in den Nachtstunden) sowie bzgl. des geplanten Parkplatzes an der Neuhausener Straße (wegen der Frequentierungsmöglichkeit für nächtlichen An- und Abfahrten von Berufspendlern) entsprechende passive Schallschutzmaßnahmen (Grundrissorientierung, bauliche Mindestabstände, Ausbildung von Schallschutzfenstern mit integrierter schalldämmter Zwangsbelüftung ...) festgesetzt werden.

Die Geruchsbelästigungen, die von dem landwirtschaftlichen Betrieb Lehner ausgehen sind für das Mischgebiet unerheblich; dies umso mehr zumal eine Auflassung der bestehenden Schweinemast bevorsteht.

Derzeit besteht auf dem Areal nördlich des Bahnhofgebäudes noch die Fa. Sagstetter, die Handel mit landwirtschaftlichen Produkten betreibt. Es ist Ziel des Marktes, der Fa. Sagstetter bei einer möglichen Verlagerung des Betriebes behilflich zu sein.

Bis zu diesem Zeitpunkt ist für die bis dahin im Gebiet realisierte neue Nutzung des Bahngeländes mit gewissen betriebsbedingten, jedoch nur auf die Tageszeit beschränkten Lärm-, Staub- bzw., u.U. auch Geruchsimmissionen durch Anlieferungs- bzw. Verladearbeiten und die Benutzung der Waage auszugehen.

Im Speziellen werden die im künftigen Baugebiet Arbeitenden und Wohnenden darauf hingewiesen, dass die bestehende gewerbliche Nutzung es erfordert, dass in einem gewissen Umfang Lkw-Züge zur Beschickung des Betriebes entsprechende Lärmimmissionen erzeugen. Während der Erntezeit ist außerdem durch das Verladen landwirtschaftlicher Erzeugnisse mit einer erhöhten Staubbelastung im Umfeld zu rechnen.

Als immissionsrelevante Nutzungen, die im Gutachten der Fa. Geoplan nicht detailliert erörtert wurden sind die Neuhausener Straße, der geplante private Parkplatz gegenüber des ehem. Bahnhofes sowie die vorgesehene Ein- und Ausfahrt der festgesetzten Tiefgarage zu nennen:

- Die Verkehrszahlen der Neuhausener Straße (Gemeindeverbindungsstraße) sind so gering (DTV 1990: 1970 Kfz, M_N : 18, M_T : 109, p_N : 3,7 %, p_T : 3,7 % - Angaben der Kreistiefbauverwaltung), dass die für Mischgebiete vorgegebenen Orientierungswerte (60 dB (A) tags, 50 dB(A) nachts), unter Berücksichtigung des Abstandes zwischen dem nächstgelegenen Gebäude und der Straße (30 m) sowie der mittleren Höhe ($h_m = 3,03$ m) nicht überschritten werden (gem. RLS 90 ermittelte Beurteilungspegel tagsüber 53 dB(A) und nachts 45,5 dB(A)).
- Bezüglich des möglichen Parkplatzes ggü. des ehemaligen Bahnhofes ist im Einzelbaugenehmigungsverfahren zu prüfen, inwieweit dessen Nutzung im Rahmen einer mischgebietskonformen Zuordnung zu einem gewerblichen Zweck möglich ist.
- Die Ein- bzw. Ausfahrt der Tiefgarage dient in erster Linie der Unterbringung von Angestellten-Stellplätzen für die geplanten gewerblichen Nutzungen. Das Gros des hierdurch zu erwartenden Verkehrs wird sich demnach zwischen 7:00 und 8:00 Uhr morgens, gegen Mittag und zwischen 16:00 - 18:00 Uhr abspielen. Längere Beeinträchtigungen der gesetzlichen Ruhezeiten sind auch schon aufgrund der beschränkten Anzahl an Stellplätzen (ca. 30 Stck.) ausgeschlossen.

2.4 Städtebauliche Vorgaben, Grünstrukturen

Im Umfeld des Plangebietes besteht eine sehr heterogene Bebauungsstruktur. Neben relativ großflächigen, "typischen" Gewerbebauten (Fa. Böhm, Anwesen Grill, Fa. BayWa) beherrschen vor allem östlich und südöstlich angrenzend meist II-geschossige Wohngebäude das Ortsbild. Neben dem sich außerhalb des Geltungsbereiches befindlichen Rathaus (ehem. Krankenhaus) besitzt das ehemalige Bahnhofsgelände besondere typologische Qualitäten.

Erhaltenswerte und das Ortsbild prägende Grünstrukturen befinden sich nur außerhalb des Areals. Insbesondere sind dies bemerkenswerte Obstbaumbestände im Nordosten und im Südosten in Hausgärten an der Bahnstraße und die Begrünung der Böschung zum Rathauskomplex. Im Rahmen der Bebauung des Gebietes wird ein Teil dieser Böschung, die partiell Spontanvegetation aufweist, zwar durch die individuelle Gestaltung der Privatgärten und die festgesetzten Pflanzungen verändert, gegenüber der derzeitigen Situation wird durch die Umnutzung des ehemaligen Bahngeländes jedoch insgesamt eine Verbesserung der grünstrukturellen Bedingungen zu erwarten sein.

3. PLANUNGSINHALTE

3.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Für die Art der Nutzung wurde das Mischgebiet gewählt. Zum einen soll auf dem auch schon früher als Mischgebiet klassifizierten Bahnhofsareal das Wohnen in verdichteter Form gestärkt werden, zum anderen befindet sich das Gelände im Ortskern nahe dem Marktplatz und eingebunden in vorhandene, funktionierende Mischgebietsstrukturen. Am Standort soll daher der Gedanke "Wohnen und Arbeiten" aufgegriffen werden. Aus den Vorgaben, auf dem relativ schmalen Streifen des ehem. Bahnkörpers städtebaulich höherwertige Bebauung zu ermöglichen sowie das alte Bahnhofsgebäude zu erhalten, ergibt sich die Möglichkeit die angestrebte Gleichrangigkeit beider im MI erforderlichen Nutzungen "Wohnen" und "nicht wesentlich störendes Gewerbe" insofern zu gewährleisten, indem flächenbezogen Schwerpunkte festgesetzt werden.

So soll das Umfeld des ehem. Bahnhofes der überwiegend gewerblich genutzte Gebiets- teil sein, die rechts und links hieran angrenzenden Flächen vorwiegend durch das Wohnen geprägt werden.

Es soll diesbezüglich auch potentiellen Bauwerber deutlich gemacht werden, dass die Bewohner eines MI gewisse Störungen in Kauf nehmen müssen. D.h. wer sich in einem solchen Gebiet niederlässt, muss seine Anforderungen an den Grad der Wohnruhe mindern. Ungeachtet dessen sind die "Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse" (gem. § 1 Abs. 5 Satz 2 Nr. 1 BauGB) sicherzustellen. Die gegenseitige Rücksichtnahme aufgrund der Gleichberechtigung beider Hauptnutzungen bietet dafür die Gewähr.

Entsprechend der unterschiedlichen Wichtung der einzelnen Teilbereiche des Bauareals wurde das Maß der baulichen Nutzung differenziert. Das höchste Maß baulicher Nutzung kommt demnach dem gewerblich geprägten Umfeld des ehem. Bahnhofsgebäudes zu - sowohl in der Höhe als auch in der Fläche. Da der Bedarf an Geschosswohnungsbauten momentan rückläufig ist, der Markt am vorliegenden sehr attraktiven Standort jedoch den verdichteten Wohnungsbau anstrebt, soll durch die Zulässigkeit einer abweichenden Bauweise nördlich und südlich daran anschließend die Bebauung mit Reihen- bzw. Kettenhäusern ermöglicht werden.

3.2 Das Baukonzept

Der Zuschnitt des Baugeländes dessen besondere Lage innerhalb des Ortsgefüges und auch dessen frühere Bestimmung als Bahnhofsbereich waren die maßgeblichen Aspekte, die zum vorliegenden Baukonzept geführt haben.

So werden am nördlichen und südlichen Ende der Bahnhofstraße öffentliche Bereiche ausgebildet, die die Verknüpfung der hier ankommenden bzw. abgehenden Geh- und Radwegeverbindungen ermöglichen.

Gleichzeitig wird im Norden die Anbindung an den ÖPNV ermöglicht (Bushaltestelle mit öffentl. Parkmöglichkeiten) und im Süden der Zugang zum Rathaus attraktiviert.

Das ehemalige Bahnhofsgebäude liegt fast exakt mittig zwischen diesen "Kopfbereichen" und ist als zu erhaltendes Gebäude an dieser Stelle ebenfalls für eine öffentlich wirksamen neue Nutzung prädestiniert.

Dieser Zielsetzung entsprechen auch die planlichen Festsetzungen bzgl. der besonderen Freiraumgestaltung dieser Bereiche.

Das Baugebiet wird so in zwei Hälften gegliedert, eine nördlich und eine südlich des ehemaligen Bahnhofsgebäudes.

Einerseits um in diesen Bereichen noch eine möglichst gute Ausnutzung privaten Freiraumes für die künftigen Bauherren zu gewährleisten und andererseits um eine relativ hohe Baudichte zu erreichen, sollen insgesamt 6 Hauptbaukörper mit je 3-4 Reihenhäusern und relativ wenig Abstand zur öffentlichen Verkehrsflächen ausgebildet werden. Die dazwischenliegenden Garagen bzw. Nebengebäude gliedern als eingeschossige Zwischenbauten die zwei Baugebietshälften.

Diese strenge bauliche Ordnung, die sich u.a. durch die Festsetzung von straßenseitigen Baulinien und klaren Reglementierungen der Baugestaltung manifestiert, ermöglicht eine optisch-gestalterisch anspruchsvolle, zusammenwirkende bauliche Einheit, obwohl bzw. gerade weil normalerweise in Mischgebieten eher "strukturelles Durcheinander" vorherrscht.

Die architektonische Anlehnung an "aneinandergeschlossene Waggons" ermöglicht durch Spielräume in der individuellen Gebäudegestaltung (Dachneigung zwischen 35°-40°, An- und Nebenbauzonen ...) ein abwechslungsreiches und gleichzeitig kompaktes Stück Metten in dessen unmittelbarem Ortskern.

Die Festlegungen zur Dach-, Fassaden- und Baukörpergestaltung sollen trotz heterogener Nutzungsmöglichkeiten einen optisch homogenen Gesamteindruck ermöglichen, wobei zur Bahnhofstraße hin die Schauseiten (u.U. mit Läden bzw. den Gebäudezugängen) und nach hinten die uneinsehbaren, privaten Gärten oder evtl. auch gewerblich genutzte Nebengebäude Platz finden.

Andererseits sind auch ökologische Belange Grundlagen der Festsetzungen (z.B. Flachdachbegrünung, Verwendung von Holz als nachwachsendem Rohstoff für Fassadenverkleidungen, großflächige Fensteröffnungen nur nach Süden oder Westen, integrierte Solaranlagen ...).

3.3 Das Freiraumkonzept

Neben den beiden "Kopfbereichen" und des Bereiches um das ehemalige Bahnhofsgebäude werden die künftigen Anforderungen an die Bahnhofstraße durch besondere Freiraumqualitäten gewährleistet werden.

Mit Verweis auf den dem Bebauungsplan beigelegten Regelquerschnitt sollen vor allem die Straßen begleitenden Randbereiche aufgewertet werden.

Zum einen soll entlang der Straße, der auf der ehemaligen Bahntrasse verlaufende Geh- und Radweg in einer durchgängigen Breite von 2,5 m ausgewiesen werden, gleichzeitig dient ein zwischen Straßen und Radweg liegender Mehrzweckstreifen zur Straßenraumbegrünung und für öffentliche Besucherparkplätze.

Auf der gegenüberliegenden Straßenseite wird der von der Einmündung Neuhausener Straße bis zur bestehenden Fußwegeverbindung Bahnhof-Marktplatz bereits vorhandene Gehweg erhalten. Ab hier bis zur Krankenhausstraße soll die Fläche als Parkplatz für gewerbliche Nutzungen, zur Begrünung und für die bereits bestehende Wertstoff-Contai-

nerfläche zur Verfügung stehen. Die Fortführung eines Gehweges wird für nicht erforderlich gehalten.

Neben den Laubbaumpflanzungen entlang der Bahnhofstraße sollen die rückwärtigen Grundstücksgrenzen über mind. 50 % ihrer Länge mit einer 2-reihigen, freiwachsenden Wildgehölzdecke bepflanzt werden.

Für Stellplätze und Zufahrten sind wasserdurchlässige Beläge festgesetzt, um die Durchlässigkeit des Bodens auch bei befestigten Flächen noch teilweise zu erhalten.

Um die Zielsetzung der mittels Festsetzungen vorgegebenen Maßnahmen zu erreichen, ist deren Nachweis in einem Freiflächengestaltungsplan für das gesamte Areal vorgeschrieben.

3.4 Das Verkehrskonzept

Da die Bahnhofstraße erst vor einiger Zeit gem. Anliegerbeitragssatzung abgerechnet wurde, ist eine Umplanung der Verkehrsfläche nicht finanzierbar. Aus diesem Grund soll durch die geplante Organisation des ruhenden Verkehrs eine finanziell tragbare "Verkehrsberuhigung" ermöglicht werden.

Gem. dem Maßnahmenplan zur Ortskernsanierung soll die Fußwegeverbindung zwischen dem Marktplatz und dem ehem. Bahnhof erhalten und gestalterisch aufgewertet werden. Durch die neuen Funktionen am Standort empfiehlt sich die partielle Umgestaltung der Bahnhofstraße vor dem histor. Bahnhofsgebäude. Eine Realisierung im Rahmen der Ortskernsanierung mit der Maßnahme "Verdeutlichung o.a. Wegeverbindung" erscheint möglich.

Ein wesentlicher Aspekt für die Planungskonzeption stellte die Frage dar "Wo soll der übergeordnete Geh- und Radweg im Bereich des Bahnhofgeländes verlaufen und welche Qualität soll dieser erhalten?".

Der ursprüngliche Ansatz, die Wegeachse - entsprechend den Eintragungen im Flächennutzungsplan - an der Westgrenze des Areals, also zwischen den Grundstücken der Fa. Böhm bzw. der Gemeinde sowie der künftigen Bebauung entlangzuführen, erwies sich als ungeeignet:

1. Die "Engstelle" des Baugeländes an dessen südlichem Ende beträgt über eine Länge von ca. 25 m, vom Böschungsfuß der Rathausböschung bis zum Fahrbahnrand der Bahnhofstraße gemessen, gerade einmal 24 m. Daran nördlich anschließend besitzt der Streifen zwischen Fahrbahnrand und Stützmauer über eine Länge von ca. 30 m eine mittlere Breite von 26,5 m. Gemessen an funktional minimal bemessenen, erforderlichen Flächen (Gehweg 1,5 m breit, Gebäudevorzone mind. 1,5 m breit, Gebäudebreite 11,0 m, Terrasse oder Anbau von Wintergärten 3,0 m und der Geh- und Radweg mind. 4,0 m) ist hier eine adäquate Größe der privaten Gärten nicht mehr zu erreichen.
2. Durch den rückwärtigen Geh- und Radweg wäre die - wie oben beschrieben - Privatsphäre im Hausgarten, u.U. nicht einmal auf der am Gebäude liegenden Terrasse zu schützen. Eine Sichtschutzbepflanzung (aus grünordnerischen Gründen kommt hier nur eine 2-reihige, freiwachsende Strauchhecke in Frage) reduziert die knappst bemessene Gartenfläche zusätzlich.
3. Durch o.b. Flächenbemessung wäre eine durchgängige Straßenraumbepflanzung der Bahnhofstraße nicht mehr möglich. Auch würde sich die Gebäudestellung weniger klar entwickeln. Dort, wo es die Grundstückstiefe zulässt, würden entlang der Straße Pflanzbeete und Besucherstellplätze angeboten und damit die Gebäude weiter vom Fahrbahnrand abgerückt als dies in oben bezeichnetem Engstellenbereich möglich wäre.

4. Zu Problemen würde u.U. auch die Querung des neuen Treppenaufganges zum Rathaus durch den Geh- und Radweg führen.

Im Wesentlichen aus diesen Gründen entschloss sich der Markt zur Führung des Geh- und Radweges, der entlang der Bahnhofstraße von der Fahrbahn durch einen Mehrzweckstreifen (Begrünung, Parken, Grundstückszufahrten) abgesetzt ist. Die beiden "Kopfbereiche" fungieren somit auch als Übergangs- bzw. Umlenkbereiche der Bahntrassen-Radler.

Als eine weitere wichtige Wegebeziehung soll die Verbindung über den gewohnheitsrechtlich genutzten Fußweg zwischen Bahnhof und Marktplatz betont werden.

Daneben wird eine fußläufige Anbindung des Böhm-Areals über den öffentlichen Parkplatz festgesetzt. Mit der bestehenden Möglichkeit über das Gemeindegrundstück ebenfalls auf's Böhm-Areal zu gelangen, wäre im Falle einer (derzeit jedoch nicht zur Diskussion stehenden) Betriebsverlagerung eine ausreichende Verbindung für Fußgänger bzw. Radler ins Baugebiet "Himmelberg" möglich.

Schließlich wäre denkbar, die Vorfahrtsrichtung im Bereich der Kreuzung Bahnhofstraße/Krankenhausstraße zu ändern und so die schmale, etwas unübersichtliche Krankenhausstraße zu entlasten.

3.5 Immissionsschutzmaßnahmen

Die umwelttechnische Stellungnahme des mit der Untersuchung immissionsschutzrelevanter Aspekte der Planung beauftragte Ing.-Büro Geoplan (Deggendorf) macht deutlich, dass aufgrund der um das Baugebiet bestehenden Mischgebietsnutzungen die Ausweisung des Planareals als allgemeines Wohngebiet (unabhängig davon, dass dies nicht den Zielsetzungen des Marktes entspräche) nicht vertretbar wäre.

Die wegen möglicher nächtlicher Immissionen besonders zu beachtenden Nutzungen Bauhof (Winterdienst) und gepl. öffentl. Parkplatz (Berufspendler) erfordern jeweils Mindestabstände von ca. 10,0 m zu den Schlafräumen der geplanten Wohngebäude.

Im Bereich des Bauhofes ist durch den Verlauf der Baugrenze ein Mindestabstand zwischen Gebäude und Einfriedung (Zaun) des Bauhofgeländes von 7,5 m festgesetzt. Diese relativ geringfügige Abweichung des im Gutachten empfohlenen Abstandes von 10 m wird als tragbar erachtet, wenn man bedenkt, dass nächtliche Immissionen vom gemeindlichen Bauhof ausschließlich im Winterhalbjahr möglich sind und auch nur dann, wenn nachts starker Schneefall eingesetzt hat.

Im Bereich des Parkplatzes ist ein 4,0 m breiter Grünstreifen und daran anschließend eine 6,0 m breite Nebenbauzone festgesetzt, die Einhaltung der gutachterlichen Vorgabe kann somit gewährleistet werden.

Es soll darauf hingewiesen werden, dass die Gemeinde Überlegungen zur Verlegung der Berufspendlerzustiege anstellt, womit erreicht werden könnte, dass der geplante, kleine Parkplatz (ca. 10 Pkw-Stellplätze und 1 Busstellplatz) weit weniger Immissionen erzeugen würde, als berechnet.

Die Vorschläge der gutachterlichen Stellungnahme für die textlichen Festsetzungen sind z.T. im vorliegenden Fall unpraktikabel. Da auf dem ehemaligen Bahnhofsgelände die Reihenhausbebauung vorgesehen ist und sich daher Wohnungen nur nach Westen und Osten mit Belichtungsöffnungen orientieren können, kann die Festsetzung einer speziellen Grundrissorientierung von Schlafräumen nicht eingehalten werden. Aus diesem Grund werden für Schlafräume im Immissionsbereich (Abstand $\leq 15,0$ m zum Bauhof bzw. zum Parkplatz) Schallschutzfenster mit Zwangsbelüftung festgesetzt.

Obwohl es aus immissionsschutzrechtlicher Sicht nicht notwendig ist, wird wegen der u.U. auch zu Tageszeiten punktuell über den Orientierungswerten der DIN 18005 möglichen Immissionen empfohlen, für sonstige Aufenthaltsräume ebenfalls Schallschutzfenster zu verwenden.

Das Areal soll in Bauabschnitten erschlossen werden. Beginnend im südlichen Teil sollen zunächst die hier geplanten 11 Reihenhäuser sowie die Umnutzung, Sanierung und Erweiterung des Bahnhofgebäudes erfolgen. Die daran anschließende Bebauung wird erst nach Auslagerung des Betriebes Sagstetter erfolgen. Diese Verfahrensweise ermöglicht es mit den maßgeblich wohngenutzten Gebäuden zu der Sagstetter-Lagerhalle einen Abstand von über 50 m einzuhalten. Der Störgrad des im wesentlichen gewerblich genutzten Bahnhofskomplexes ist weniger stark zu gewichten. Die durch die Baulinien definierten Abstände von 15 - 20 m werden hierfür als ausreichend erachtet.

4. ERSCHLIESSUNG

4.1 Wasserversorgung

Die Versorgung des Baugebietes mit Trinkwasser über die gemeindliche Wasserversorgung ist durch Anschluss der Gebäude an die in der Bahnhofstraße verlegte Wasserleitung möglich. Die Löschwasserversorgung mit 800 ltr./min Fördermenge kann somit ebenfalls gewährleistet werden.

4.2 Abwasserentsorgung

Der Anschluss von Schmutz- und Niederschlagswässern an den in der Bahnhofstraße verlegten, gemeindlichen Mischwasserkanal gewährleistet die geregelte Abwasserentsorgung. Es wird empfohlen, pro durch die sog. Nebenbauzonen definierten Hauptbaukörper einen Sammelanschluss vorzusehen, um ein unnötiges Aufreißen der Straße zu vermeiden. Eine Verteilung zu den jeweiligen Hausanschluss-Schächten könnte im geplanten Geh- und Radweg erfolgen. Ein im nördlichen Böschungsbereich der ans Baugebiet angrenzenden Fa. Böhm befindlicher Kanalverlauf ist von künftigen Grundstücksbesitzern zu dulden.

4.3 Gasversorgung

Ein Anschluss an das Netz der Erdgas Südbayern (ESB) ist durch die in der Bahnhofstraße befindliche Gasversorgungsleitung möglich. Die Empfehlung 4.2 gilt analog. Auf die Beachtung der DIN 1998 und GW 125 wird seitens der ESB verwiesen. Im Zuge der Planung und Vorbereitung der Baumaßnahmen ist die ESB entsprechend zu beteiligen.

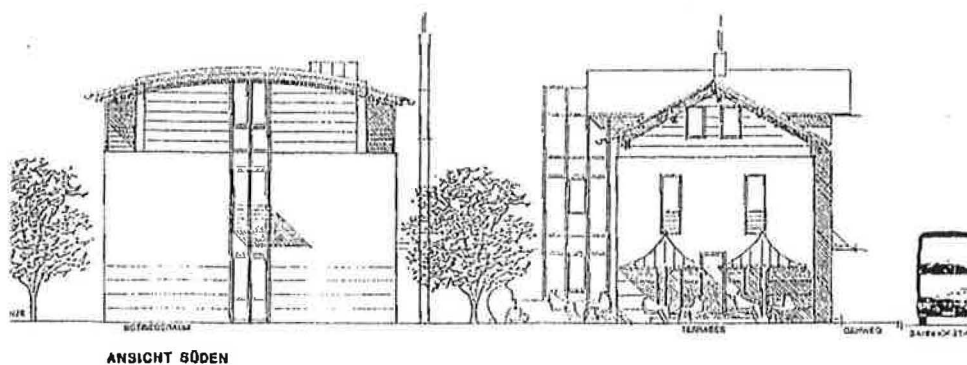
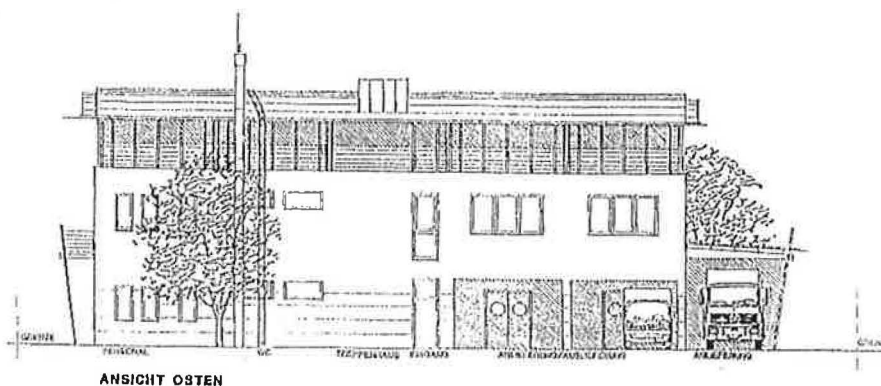
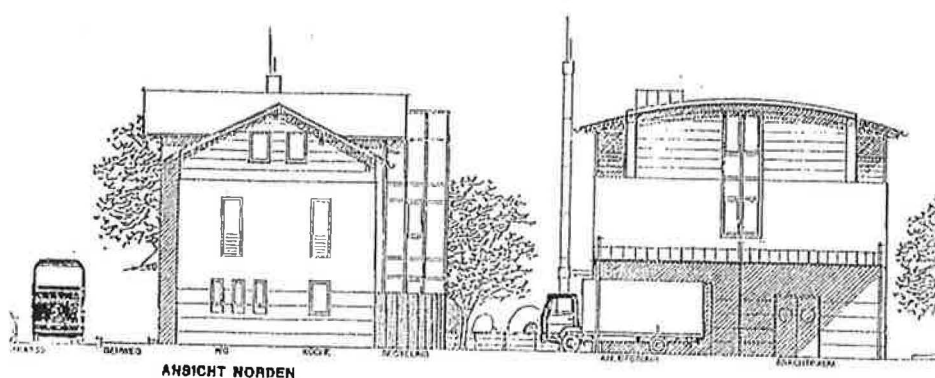
4.4 Stromversorgung

Die Stromversorgung wird über den Anschluss ans bestehende Kabelleitungsnetz der OBAG sichergestellt. Die Empfehlung 4.2 gilt analog. Im Zuge der Planung und Vorbereitung der Baumaßnahmen ist die OBAG entsprechend zu beteiligen.

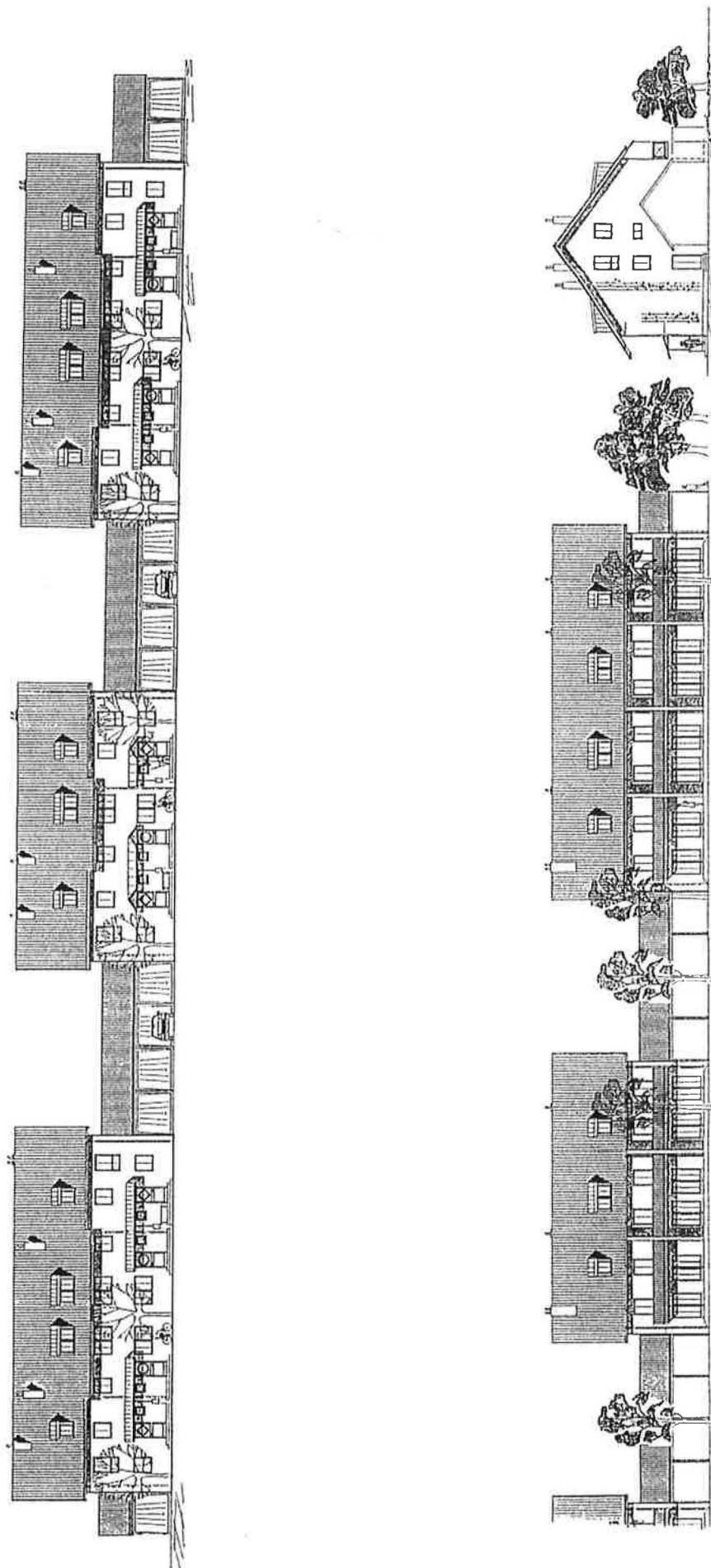
4.5 Müllentsorgung

Die Abfuhr von Abfall wird durch die Abfallwirtschaftsgesellschaft Donau-Wald mbH gewährleistet. Wiederverwertbare Abfallstoffe können im gemeindlichen Wertstoffhof abgegeben werden.

ENTWURFSSKIZZEN ZUM MIA (ohne Maßstab)



ENTWURFSSKIZZEN ZUM BA I DES MI_B (ohne Maßstab)



5. PLANÄNDERUNGEN IM LAUFE DES VERFAHRENS

5.1 Gebäudekonzeption der Reihenhausbebauung

Durch die zwischenzeitlich konkreten Vorstellungen des Bauträgers, die in Abstimmung mit dem Markt Metten vorangetrieben wurden, mussten - auch um die Bauvorlage im Freistellungsverfahren zu ermöglichen - einige Punkte des Bebauungsplanes den geänderten Anforderungen angepasst werden. Es wird auf die der Begründung zum Bebauungsplan beigefügten Anlagen (Entwurfsskizzen zu geplanten Gebäuden) verwiesen.

- Die zulässige Grundflächenzahl wird auch im Ml_B auf 0,6 erhöht, da die Einhaltung der bisher vorgesehene Grenze von 0,5 bei den z.T. sehr kleinen Parzellen nicht mehr möglich gewesen wären.
- Die Tiefe der Hauptgebäude (definiert durch den Abstand zwischen Baulinie und Baugrenze) wurde auf 13,0 m (bisher 11,0 m) erhöht.
- Gleichzeitig wurde auf eine Anbauzone zur Bahnhofstraße hin verzichtet und der Abstand der Gebäude zum Geh- und Radweg um 1,0 m reduziert (Verlauf der Baulinie).
Es hat sich gezeigt, dass von der Möglichkeit erdgeschossige Vorbauten errichten zu können nicht Gebrauch gemacht werden sollte (Kompaktheit des Gebäudes). Um unterschiedliche, spätere Anbauten durch den Gebäudenutzer auf der Schauseite zu vermeiden, wurde diese Festsetzung entsprechend geändert. Gleichzeitig wird so der Verlust an Gartenfläche durch die größere Gebäudetiefe halbiert.
- Der neue Verlauf der Baulinie berücksichtigt auch eine geänderte Stellung der Garagen.
Deren Standort mit nunmehr ca. 8,0 m Abstand (bisher 5,0 m) zum Geh- und Radweg ermöglicht für die Reiheneckgebäude eine erdgeschossige Belichtung des Essplatzes im Hauptgebäude.
- Durch die Aktualisierung der gewählten Parzellenbreiten, die wie sämtliche anderen Änderungen analog auch auf den 2. Bauabschnitt nördlich des ehem. Bahnhofsgeländes übertragen wurden, ergab sich eine geringfügige Vergrößerung des geplanten öffentlichen Parkplatzes an der Neuhausener Straße.

5.2 Dachgestaltung

Auch die Ausbildung der Dächer wurde zwischenzeitlich konkreten Planungsansätzen angepasst.

Wie für Punkt 5.1 gilt auch hierfür, dass die vorgesehenen Änderungen auf die wesentlichen Inhalte der Planung insbesondere auf die beabsichtigte städtebauliche Struktur keinen entscheidenden Einfluss besitzen und demnach den formulierten Zielen noch uneingeschränkt entsprechen.

- Die Garagen entlang der Baulinie sind mit Satteldächern (gleiche Dachneigung und Dachdeckung wie am Hauptgebäude) zu versehen.
Die gestalterisch unbestimmte Möglichkeit, die bislang vorgesehenen Flachdächer zwischen den Hauptgebäuden als Dachterrassen nutzen zu können, wurde für nicht ideal erachtet. Um eigenwilligen Gestaltungsbestrebungen einzelner Gebäudenutzer vorzubeugen, wurde die Ausbildung von Satteldächern für erforderlich gehalten. Zwar verliert die Dachfläche an Nutzwert, allerdings ist der entstehende Dachraum als Lagerfläche u.U. ebenso wertvoll.

- Die Ausbildung von Dachgaupen wurde geringfügig modifiziert.
- Im MIA sollen Tonnendächer ebenfalls zulässig sein.
Die Festsetzung, dass sich ein neues Gebäude bzgl. der Firsthöhe nicht über der Firsthöhe des bestehenden Bahnhofes erheben dürfe und die aus wirtschaftlichen Aspekten heraus sinnvolle Planung eines kniestockfreien III. Geschosses sollten durch eine Erweiterung der bestehenden Festlegungen (Sattel-, Pult-, Flachdächer) berücksichtigt werden.
Daneben ist auch durch die Form des Tonnendaches ein architektonisches Zusammenwirken vom Neubau und ehem. Bahnhof denkbar, ein städtebauliche Bezug zum überdimensionalen "Waggon" liegt hierbei sogar am ehesten vor.

6. KOSTENSCHÄTZUNG

Die unten angegebenen Kosten sind Durchschnittswerte, die sich aus Baumaßnahmen der letzten Zeit ergaben. Dieser Kostenansatz ist daher lediglich als grober Anhalt geeignet, die Gewähr auf Vollständigkeit kann nicht übernommen werden.

6.1 Beläge und Bepflanzung

Asphalt (Geh- u. Radweg)	600 qm	à 52,-- DM	31.200,-- DM
Betonpflaster (öffentl. Kopfbzonen, Bahnhofumfeld)	1075 qm	à 102,-- DM	109.650,-- DM
Betonpflaster (Mehrzweckstreifen)	350 qm	à 105,-- DM	36.750,-- DM
Wassergeb. Decke (priv. Parkplatz)	525 qm	à 30,-- DM	15.750,-- DM
Granit-Einzeiler	ca. 500 lfm.	à 50,-- DM	25.000,-- DM
Grünflächen (incl. Strauchbepflanzung)	500 qm	à 15,-- DM	7.500,-- DM
Großbäume	35 Stk.	à 650,-- DM	<u>22.750,-- DM</u> 248.600,-- DM

6.2 Ver- und Entsorgung

Kanalanschlüsse	7 Stk.	à 3.500,-- DM	24.500,-- DM
Hausanschlüsse	22 Stk.	à 2.000,-- DM	44.000,-- DM
Wasserhausanschlüsse	22 Stk.	à 1.500,-- DM	33.000,-- DM
Gas-Hausanschlüsse	22 Stk.	à 3.800,-- DM	83.600,-- DM
Strom-Hausanschlüsse	22 Stk.	à 4.800,-- DM	105.600,-- DM
Beleuchtung	14 Stk.	à 2.850,-- DM	<u>39.900,-- DM</u> 330.600,-- DM

6.3 Abbrucharbeiten

Lokschuppen	70.000,-- DM
Lagerhaus Sagstetter	150.000,-- DM
Waag-Häuschen	25.000,-- DM
Nebengebäude	10.000,-- DM
Mauern und Rampen	<u>50.000,-- DM</u>
	305.000,-- DM

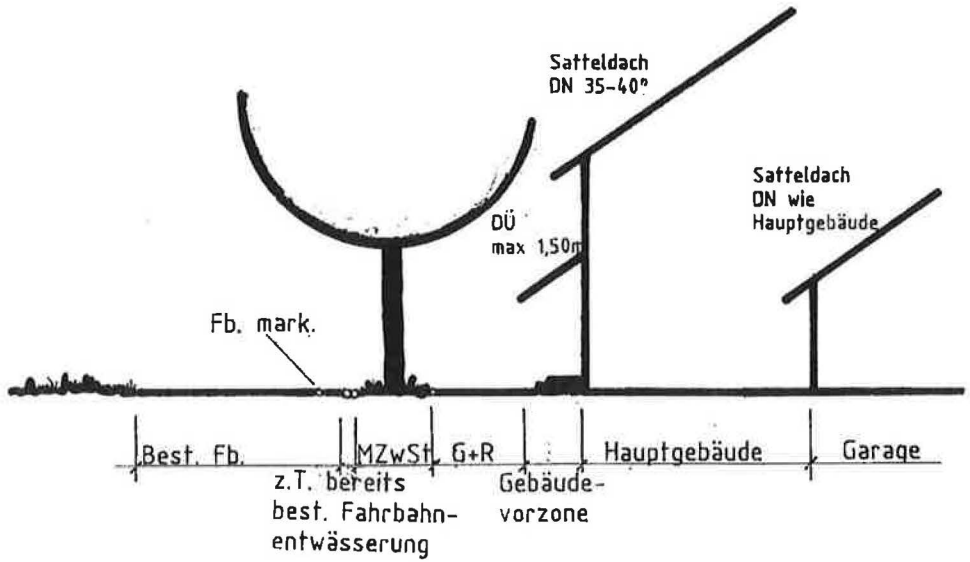
6.4 Einbauten

Treppe zum Rathaus	15.000,-- DM
Info-Pavillon	15.000,-- DM
Bushaltestelle (mit WC-Anlage)	<u>75.000,-- DM</u>
	105.000,-- DM

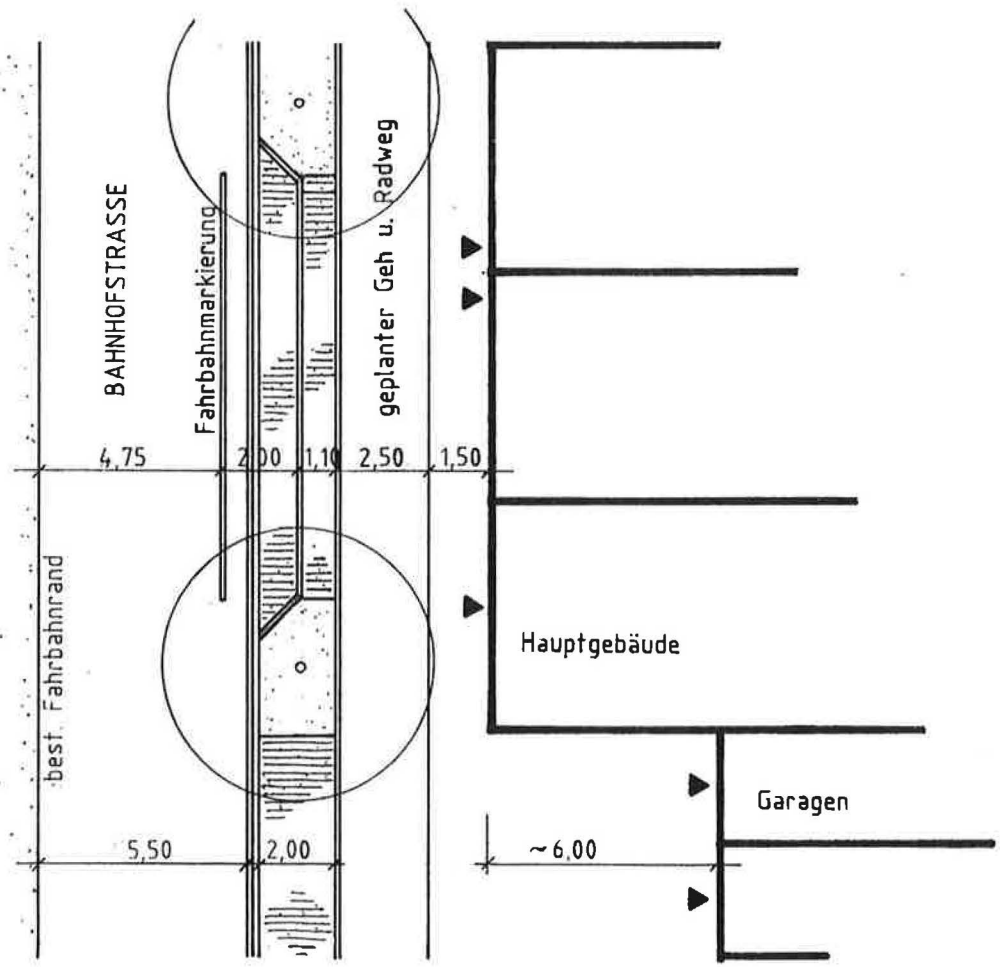
gerundete Netto-Gesamtkosten **990.000,-- DM**

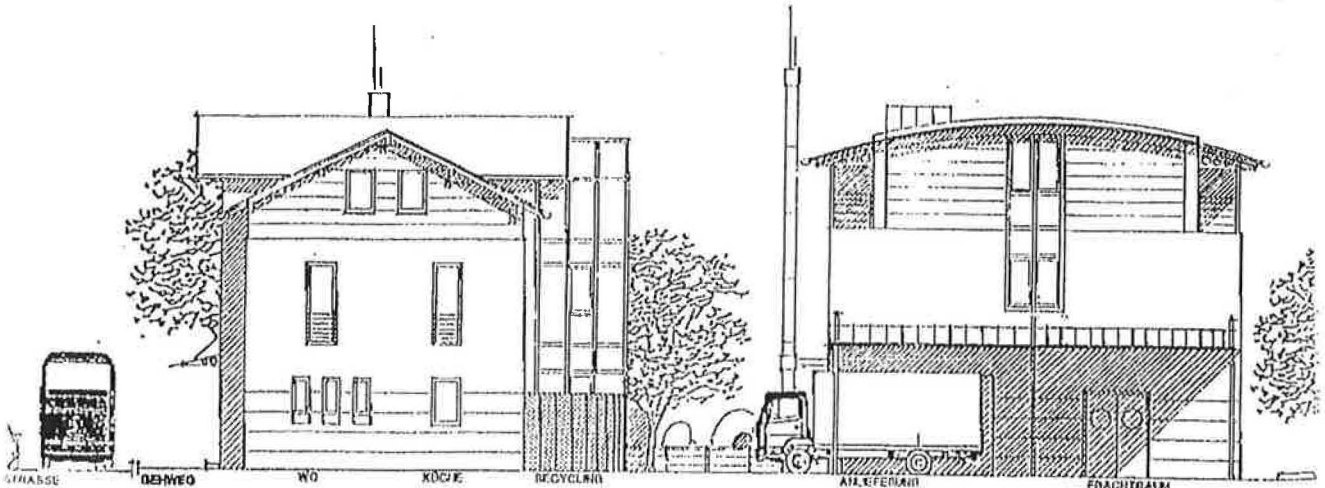
REGELQUERSCHNITT BAHNHOFSTRASSE M 1:200

100

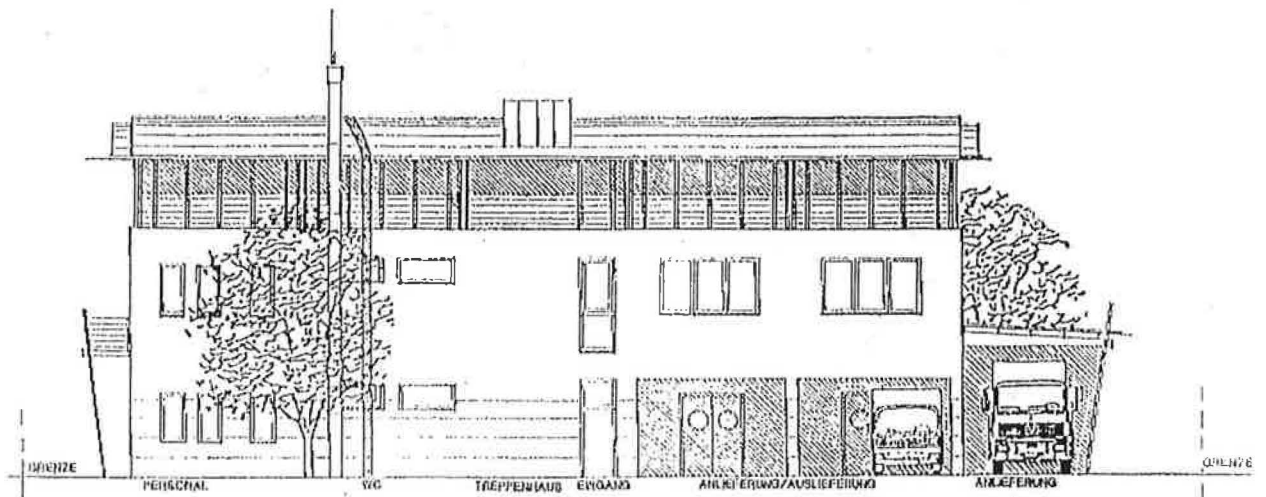


DRAUFSICHT M 1:200

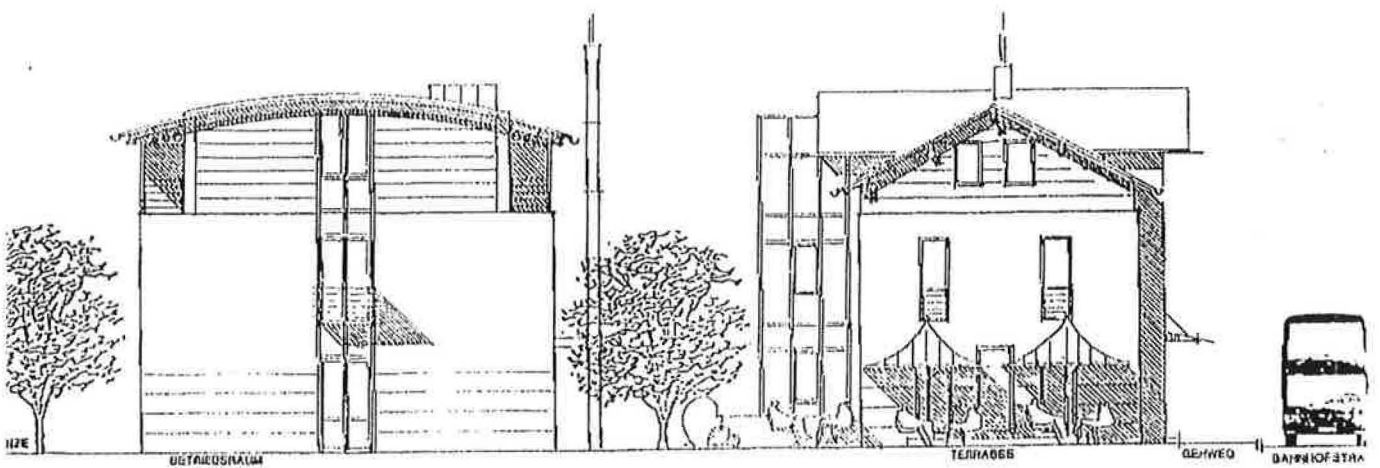




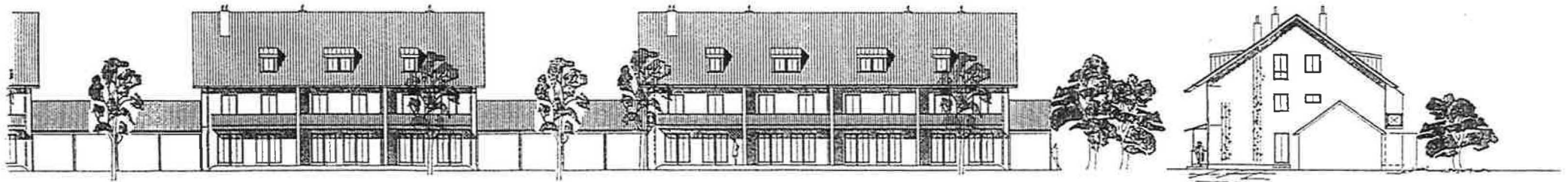
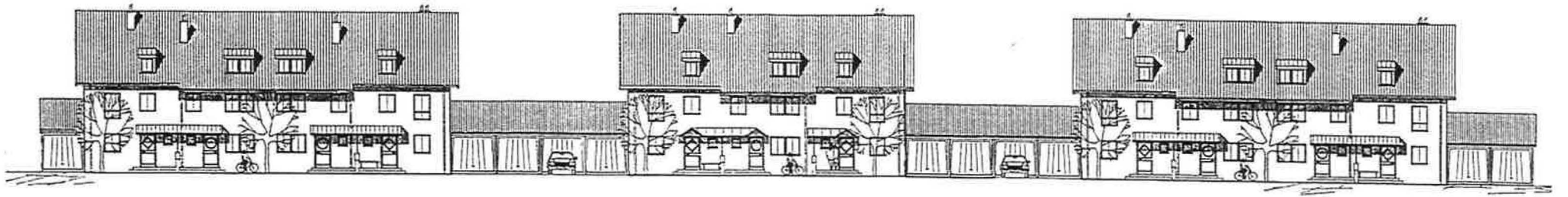
ANSICHT NORDEN



ANSICHT OSTEN



ANSICHT SÜDEN



BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN

EHEMALIGES BAHNHOFSGELÄNDE

MARKT METTEN

Reg.bez.: Niederbayern

Landkreis: Deggendorf

Ort: Metten

BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN MIT FESTSETZUNGEN


Planung: MKS Planungsbüro
Lindenstraße 34a
94342 Straßkirchen

Bearbeitung: Dipl.-Ing. Roswitha Schanzer
Landschaftsarchitektin

Dipl.-Ing. Oliver Vetter-Gindele
Architektur und Stadtplanung

Straßkirchen,

den 13.05.1997



Vetter-Gindele

Vetter-Gindele

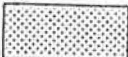
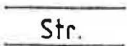
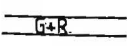
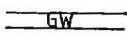

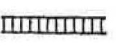

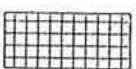

I. Planliche Festsetzungen

1. Gitterspinne





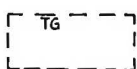
- | | | | | | | | |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---|---|---|---|---|---|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <table border="1" style="border-collapse: collapse; text-align: center; width: 60px; height: 100px;"> <tr><td style="padding: 5px;">1</td><td style="padding: 5px;">2</td></tr> <tr><td style="padding: 5px;">3</td><td style="padding: 5px;">4</td></tr> <tr><td style="padding: 5px;">5</td><td style="padding: 5px;">6</td></tr> </table> | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | <ul style="list-style-type: none"> 1 Art der Nutzung siehe III.1 2 Bauweise siehe III.3 3 Grundflächenzahl siehe III.2.1 4 Geschoßflächenzahl siehe III.2.2 5 Zahl der Vollgeschosse siehe III.2.3 6 H = zulässig sind nur Hausgruppen in Form von Reihen- oder Kettenhäusern mit max. 4 Wohneinheiten pro durch Nebenbauzonen gem. I.2.6 abgegrenztes Hauptgebäude |
| 1 | 2 | | | | | | |
| 3 | 4 | | | | | | |
| 5 | 6 | | | | | | |

2. Grenz- und Flächensignaturen

- 2.1 **Geltungsbereichsgrenze des Bebauungs- und Grünordnungsplanes**
- 2.2 **Abgrenzung der Art und des Maßes der baulichen Nutzung**
- 2.3 **Baulinie**
Vordächer sind bis zu max. 1,5 m über die Baulinie hinaus zulässig.
- 2.4 **Baugrenze**
- 2.5 **Anbauzone**
In den Anbauzonen sind eingeschossige Anbauten im Erdgeschoß des Hauptgebäudes auch über die Baulinien bzw. -grenzen hinaus zulässig, sofern andere Festsetzungen (z.B. GRZ, Baugestaltung ...) des Bebauungsplanes eingehalten werden (auf III.4.1 wird verwiesen). Die Breite der Anbauzone beträgt 4,0 m. Wintergärten, deren Dachfläche verglast ist, dürfen sich auch auf das Obergeschoß erstrecken.

- 2.6  **Nebenbauzone**
 In der Nebenbauzone sind Hauptgebäude oder Teile von Hauptgebäuden unzulässig. Garagen und Nebengebäude dürfen in Abweichung zu Art. 7 Abs. 4 BayBO innerhalb der Nebenbauzone auch über 50 m² Nutzfläche und über 8,0 m Länge besitzen, sofern sie als Grenzgebäude errichtet werden und die sonstigen Festsetzungen des Bebauungsplanes (z.B. GRZ, Baugestaltung ...) eingehalten werden (auf III.5.1. wird verwiesen).
- 2.7  **Öffentliche Verkehrsfläche (Bahnhofstraße)**
- 2.8  **Öffentlicher Geh- und Radweg (Breite 2,5 m)**
- 2.9  **Zu erhaltender öffentlicher Gehweg (Breite 1,5 m)**
- 2.10  **Einzurichtende Fußwegeanbindung Fa. Böhm**
- 2.11  **Mehrzweckstreifen (Breite ohne Fahrbahntwässerung mind. 2,0 m)**
 Sämtliche Grundstückszufahrten und Stellplätze im Mehrzweckstreifen sind mit einem einheitlichen, wasserdurchlässigen Belag (z.B. wassergebundene Decke oder Pflaster mit Grasfugen) zu befestigen.
 Die Stellplätze sind so zu gestalten, daß ein mind. 1,0 m breiter Streifen zum Geh- und Radweg nicht befahren wird. Die beigegefügte Gestaltungsskizze ist Bestandteil des Bebauungsplanes und dient als Anhalt für den Ausbau der Bahnhofstraße.
- 2.12  **Flächen für öffentliche (ö) oder private (p) Stellplätze, Belagsausbildung wasserdurchlässig**
- 2.13  **Flächen, die in Pflasterbelag ausgeführt werden sollen**
- 2.14  **Verkehrsgrün**

3. Sonstige Festsetzungen


- 3.1  **Bushaltestelle mit Wartehäuschen**
- 3.2  **Informationspavillon**
- 3.3  **Wertstoffsammelstelle**
- 3.4  **Neu zu errichtende Treppenanlage (Rathauszugang)**
- 3.5  **Abgrenzung einer Tiefgarage**

3.6  **Tiefgaragenein- und -ausfahrt**

3.7  **Maßangaben in m**

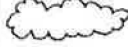
3.8  **Abzubrechende bauliche Anlagen**

4.0 Grünordnung

4.1  **Zu pflanzende Bäume (+ = mit Standortfestlegung)**
Mindestpflanzgrößen: Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 18-20 cm

Artenauswahl:

Spitzahorn	Acer platanoides
Bergahorn	Acer pseudoplatanus
Esche	Fraxinus excelsior
Stieleiche	Quercus robur
Winterlinde	Tilia cordata

4.2  **Zu pflanzende, freiwachsende Wildgehölzhecken**, auf mind. 50 % der Grundstückslänge, Pflanzung mind. 2-reihig, Pflanzabstand 1,0 m x 1,0 m, in Dreiecksverband, Baumanteil mind. 10 %.

Bäume: Mindestpflanzgröße (Heister, 2 x verpflanzt, Höhe 200-250 cm)



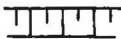

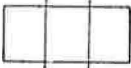
Artenauswahl: siehe unter 4.1 sowie zusätzlich

Feldahorn	Acer campestre
Hainbuche	Carpinus betulus
Vogelkirsche	Prunus avium
Eberesche	Sorbus aucuparia

Sträucher: Mindestpflanzgröße (2 x verpflanzt, Höhe 60 - 100 cm)

Kornelkirsche	Cornus mas
Bluthartriegel	Cornus sanguinea
Haselnuss	Corylus avellana
*Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
*Liguster	Ligustrum vulgare
*Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Schlehe	Prunus spinosa
Hundsrose	Rosa canina
Salweide	Salix caprea
Schw. Holunder	Sambucus nigra
Flieder	Syringa vulgaris
*Wolliger Schneeball	Viburnum lantana
*Gem. Schneeball	Viburnum opulus

II. Planliche Hinweise

1.  Baubestand
2.  Flurstücksgrenze mit Grenzstein
3. 439 Flurstücksnummer
4.  Bestehende Böschung
5.  Bestehende Gehölze
6.  Vorgeschlagene Parzellengrenzen

III. Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 **Mi_A = Mischgebiet (gem. § 6 BauBVO)**

In Anlehnung an § 8 Abs. 3 Pkt. 1 sind Wohnungen zulässig, sofern deren addierten Grund- bzw. Geschoßflächen denen der gewerblichen Nutzungen deutlich untergeordnet sind.

1.2 **Mi_B = Mischgebiet (gem. § 6 BauNVO)**

Für jeden (durch Nebenbauzonen gem. Festsetzung I.2.6) abgegrenzten Hauptbaukörper gilt: Nicht wesentlich störende gewerbliche Nutzungen sind zulässig, sofern deren Anteil bezogen auf Grund- und Geschoßfläche nicht über dem der Wohnnutzung liegt.

1.3 **Die gem. § 6 Abs. 2 BauNVO aufgeführten Nutzungen der Punkte 6., 7. und 8.**

(Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten) sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes unzulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 **Grundflächenzahl**

2.1.1 Mi_A GRZ = 0,6

2.1.2 Mi_B GRZ = 0,6

2.2 **Geschoßflächenzahl**

2.2.1 Mi_A GFZ = 1,2

2.2.2 Mi_B GFZ = 0,8

2.3 **Zahl der Vollgeschosse**

2.3.1 Für das Mi_A gelten als bauliche Höchstgrenze drei Vollgeschosse. Eine Ausnahme bildet das ehemalige Bahnhofsgebäude, für das zwingend III+D gilt.

2.3.2 Für das Mi_B gilt als bauliche Mindestgrenze zwei Vollgeschosse und als bauliche Höchstgrenze II+D. Es ist im Dachgeschoß lediglich die Ausbildung eines konstruktiven Kniestockes von max. 0,4 m zulässig. Die Festsetzungen I.2.5 und III.2.4 sind zu beachten.

2.4 Höhe baulicher Anlagen

- 2.4.1 Im Mi_A gilt:
Die Firsthöhe des bestehenden ehemaligen Bahnhofsgebäudes darf durch Gebäude nicht überschritten werden.
- 2.4.2 Im Mi_B gilt:
Wandhöhe über OK Straße (bezogen auf Gebäudemitte) max. 6,90 m.

3. Bauweise und Abstandsflächen

3.1 Im Mi_A ist die offene Bauweise zulässig (gem. § 22 Abs. 2 BauNVO).

3.2 Im Mi_B ist eine abweichende Bauweise festgesetzt.

Aneinandergereihte Gebäude dürfen im Rahmen der Festsetzungen des Bebauungsplanes eine Länge von 50 m überschreiten.

3.3 Abstandsflächen

- 3.3.1 Durch die Festlegungen des Bebauungsplanes (max. Gebäudehöhen, Definition der Baugrenzen und -linien) werden gesetzliche Abstandsflächenregelungen gem. § 6 BayBO ersetzt.
- 3.3.2 Innerhalb des Mi_A haben Gebäude untereinander keine Abstandsflächen einzuhalten. Die ausreichende Belichtung und Belüftung der betroffenen Räume ist zu gewährleisten.
- 3.3.3 Die festgesetzte Tiefgarage des Mi_A darf gemäß I.3.5 über die Baugrenzen hinaus reichen, wenn bei nicht überbauten Bereichen eine Erdüberdeckung von mind. 0,4 m eingehalten wird.

4. Baugestaltung von Hauptgebäuden

4.1 Anbauzone

Anbauten an Hauptgebäuden sind nur innerhalb der Anbauzone gemäß I.2.5. zulässig.

4.2 Dach

- 4.2.1 Für das ehemalige Bahnhofsgebäude gilt:
Das bestehende Dach ist in Form und Gestaltung zu belassen. Zulässig ist der in die Dachfläche integrierte Einbau von Flächenverglasungen und Solaranlagen, sofern hierdurch keine wesentliche optisch-gestalterische Beeinträchtigungen verbunden ist.
- 4.2.2 Für das Mi_A gilt:
Zulässige Dachformen sind das Satteldach, das Pultdach, das Tonnendach sowie das Flachdach.
Dachneigungen zwischen 5° und 15° sowie kleinformatige Dachplatten in roter bis rotbrauner Färbung, Falzblechdeckung oder die extensive Dachbegrünung sind zulässig. Außer Lichtkuppeln, Firstoberlichtbändern bzw. "Laternen" sowie auf der Dachfläche angebrachte Solaranlagen sind keine Dachaufbauten zulässig. Festsetzung 4.2.1 bleibt hiervon unberührt.

4.2.3 Für das M_{IB} gilt:

Zulässig sind symmetrische Satteldächer, mit Firstrichtung parallel zur Bahnhofstraße und Dachneigungen von 35° - 40°. Die Dachdeckung ist mit kleinformatigen Dachplatten in roter bis rot-brauner Färbung zu erstellen.

Bei Ketten- und Reihenhäusern sind als Haustrennwände Traufe und First ohne Höhenversätze durchlaufend auszubilden. Schildwände über OK Dachfläche sind als Haustrennwände unzulässig.

Überdachungen von Anbauten und Balkonen sowie Vordächer sind nur mit Dachneigungen zwischen 5°-15° und abgesetzt vom Hauptdach zulässig. Wintergärten deren Dachfläche verglast ist, sind auch mit der gleichen Dachneigung des Hauptgebäudes zulässig.

Dachüberstände am Ortgang max. 0,8 m, an der Traufe max. 1,5 m.

Zur Belichtung des Dachraumes sind in die Dachfläche integrierte Dachflächenverglasungen bzw. Firstoberlichtbänder zulässig. Einzelgaupen mit einer Ansichtslänge von max. 2,5 m, die mind. einen Abstand von 1,5 m untereinander und mind. 3,0 m Abstand zur befensterbaren Giebelwand besitzen sind ebenfalls zugelassen. Zwerch- bzw. Nebengiebel sind unzulässig. Solaranlagen auf dem Dach sind mit der gleichen Neigung wie die Dachfläche zulässig.

4.3 Fassade

4.3.1 Für das ehemalige Bahnhofsgebäude gilt:

Der Charakter des bestehenden Fassadenbildes ist beizubehalten. Untergeordnete Anbauten sind ausschließlich auf der Westseite zulässig. Die Festsetzungen 4.3.2 sind zu beachten.

4.3.2 Für die sonstigen Wohn- und Gewerbebauten gilt:

Unzulässig sind Fliesen-, Klinker-, Riemchenverblendungen, Waschbeton, auffällig strukturierter Putz und farblich abgesetzte Sockelbereiche.

Zulässig ist mineralischer Putz in hellen Farbtönen, und naturbelassene oder in hellen Lasurfarben gestrichene Holzverkleidungen.

Großflächige Glasflächen sind im M_{IA} generell, im M_{IB} an den Süd- und Westfassaden zulässig. Festsetzung 4.3.1 bleibt vom letzten Satz unberührt.

4.3.3 Bei zwischen zwei Nebenbauzonen gem. I.2.6 aneinanderggebauten Ketten- oder Reihenhäusern ist die Gestaltung der einzelnen Häuser (d.h. Bauform, Dach, Fassade, Materialien ...) aufeinander abzustimmen. Der Nachbauende (gemessen am Eingang des Bauantrages bei der Gemeinde) hat sich am Bestand zu orientieren.

5. Baugestaltung von Garagen- und Nebengebäuden

5.1 Nebenbauzone

Garagen- und Nebengebäude sind nur innerhalb der festgesetzten Nebenbauzone zulässig.

5.2 Dach

Nebengebäude und Garagen entlang der Baulinie sind mit Satteldächern, die die gleiche Neigung wie das Hauptgebäude besitzen, zulässig. Dachdeckung analog zu III.4.2.3. Rückwärtige Nebengebäude sind mit Flachdächern bzw. zum Garten abfallenden Pultdächern mit Dachneigungen zwischen 5° - 15° zulässig; extensive Dachbegrünung wird empfohlen.

Aneinandergebaute Nebengebäude, Garagen bzw. Carports sind in Höhe, Dachneigung und Dachdeckung gleich auszubilden. Der Nachbauende (gemessen am Eingang des Bauantrages bei der Gemeinde) hat sich am Bestand zu orientieren.

5.3 Fassade

Garagen- und Nebengebäude sind in Form und Gestaltung den zugeordneten Hauptgebäuden anzupassen.

Festsetzung 4.3.2 gilt analog.

6. Einfriedungen

6.1 Eine Einfriedung der Gebäudevorflächen (zwischen Baulinie und öffentlichem Geh- und Radweg) ist unzulässig.

6.2 Eine Einfriedung der rückwärtigen Grundstücksbereiche ist zulässig, sofern ein Holzlatten- oder Metallgitterzaun mit senkrechten Stäben (Höhe max. 1,20 m) ggü. dem angrenzenden öffentlichen Grund verwandt wird. An den übrigen Grenzen sind auch alternativ hierzu Maschendrahtzäune (Höhe max. 1,2 m) zulässig.

6.3 Sockel, Mauern und Streifenfundamente sind unzulässig.

7. Immissionsschutz

7.1 Für den südlich des Bahnhofs liegenden Teil des MI_B gilt:

Für die nach Westen liegenden Schlaf- und Kinderzimmer ist der Einbau einer schallgedämmten Zwangsbelüftung und mindestens Fenster der Schallschutzklasse III vorgeschrieben.

7.2 An dem öffentlichen Parkplatz nächstgelegenen Reihenhausblock ist in Schlaf- und Kinderzimmern der Einbau einer schallgedämmten Zwangsbelüftung und mindestens Fenster der Schallschutzklasse III vorgeschrieben.

7.3 Eine Bebauung des nördlichen MI_B-Abschnittes (d. h. die Fläche zwischen dem MI_A und dem öffentlichen Parkplatz) ist erst nach einer Auslagerung des Betriebes Sagstetter zulässig.

7.4 Wände und Decke der Tiefgaragenein- bzw. -ausfahrt sind schallabsorbierend auszubilden. Eine Einhausung wird vorgeschlagen.

7.5 Für Schlaf- und Kinderzimmer, die zum MI_A orientiert sind, ist der Einbau einer schallgedämmten Zwangsbelüftung und mindestens Fenster der Schallschutzklasse III vorgeschrieben.

7.6 Für das MI_A gilt:

Bis zur Auslagerung des Betriebes Sagstetter ist eine Bebauung bzw. Umnutzung des MI_A für lärmempfindliche Nutzungen zulässig.

8. Grünordnung

8.1 Sicherung des Wurzelbereiches von Bäumen

Bei sämtlichen nach planlichen Festsetzungen zu pflanzenden Bäumen ist ein mindestens 6 m² großer, unbefestigter Wurzelbereich zu gewährleisten. Bei Pflanzungen an Verkehrsflächen bzw. im Mehrzweckstreifen sind Schutzeinrichtungen gegen das Befahren durch Kraftfahrzeuge vorzusehen (z.B. Pfähle, Holzlanderungen).

8.2 Leitungstrassen

Strom-, Wasser-, Abwasser- und Fernmeldeleitungen sind unter den Straßen- und Wegeflächen zu verlegen. Zu den festgesetzten Baumstandorten ist ein Mindestabstand von 2,50 m einzuhalten. Sofern dieser Mindestabstand ausnahmsweise nicht eingehalten werden kann,

sind entsprechende Schutzvorkehrungen zu treffen (vgl. Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Versorgungsanlagen, FGSV 1989).

8.3 Private Freiflächen

8.3.1 Stellplätze und Zufahrten

Stellplätze und Zufahrten sind in wasserdurchlässigen Belägen auszubilden (z.B. Pflaster mit Rasenfugen, wassergebundene Decke)

8.3.2 Gebäudevorzonen

Die Gebäudevorzonen zwischen Baulinie und Geh- und Radweg sind, mit Ausnahme der Hauszugänge und Garagenzufahrten als Vegetationsflächen anzulegen und mit Sträuchern und Stauden zu bepflanzen.

Geeignete Sträucher sind z.B.:

Felsenbirne	Amelanchier
Sommerflieder	Buddleia
Kornelkirsche	Cornus mas
Bluthartriegel	Cornus sanguinea
Buchsbaum	Buxus sempervirens
Forsythie	Forsythia
Bauernjasmin	Philadelphus
Strauchrosen	Rosa
Flieder	Syringa

Fassadenbegrünung mit Kletterpflanzen oder Obst- bzw. Weinspalieren wird empfohlen.

Eine flächige Bepflanzung mit Bodendeckern ist nicht zulässig.

Das Aufstellen von Mülltonnen oder Müllboxen in den Gebäudevorzonen ist unzulässig.

8.3.3 Baumpflanzungen

Pro angefangene 300 m² Grundstücksfläche ist mind. 1 Laubbaum (Artenauswahl siehe Planliche Festsetzungen 4.1/4.2) oder 1 Obstbaum zu pflanzen. Mindestpflanzgröße Hochstamm oder Halbstamm, Stammumfang mind. 10-12 cm.

8.3.4 Nicht zu verwendende Gehölze

Der Anteil an fremdländischen Gehölzen und Nadelgehölzen darf 10 % nicht übersteigen. Buntlaubige und bizarr wachsende Gehölze, Hänge-, Trauer-, Kugelformen sind nicht zulässig.

8.3.5 Aufschüttungen, Abgrabungen, Stützmauern

Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern sind nicht zulässig.

Ausnahme: Entlang der Grundstücksgrenze zum Rathaus ist eine Verlängerung der bereits bestehenden Stützmauer bis zum neu zu erstellenden Treppenzugang zulässig, Höhe max. 1,20 m, Ausführung in Naturstein oder Ortbeton, Begrünung mit Kletterpflanzen.

8.4 Freiflächengestaltungsplan

Zur Umsetzung der grünordnerischen Festsetzungen ist für die Verkehrsgrün-, Mehrzweck- und Parkflächen sowie für die privaten Bauparzellen ein qualifizierter Freiflächengestaltungs- und Bepflanzungsplan im geeigneten Maßstab (nicht kleiner als M 1:500) aufzustellen und mit dem Bauantrag einzureichen.

8.5 Zeitpunkt der Pflanzungen

Die Pflanzungen auf öffentlichen Flächen haben nach Fertigstellung der Erschließung spätestens in der 3. darauffolgenden Pflanzperiode zu erfolgen. Die Pflanzungen auf privaten Flächen haben nach Baufertigstellung (Bezugsfertigkeit der Gebäude) in der darauffolgenden Pflanzperiode zu erfolgen.

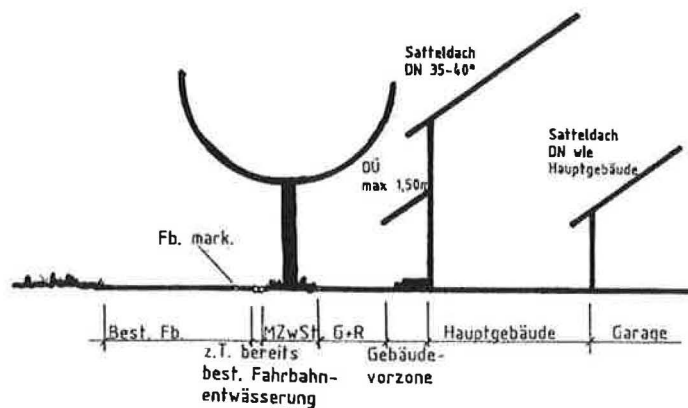
9. Altlasten

Die **Erdarbeiten (Tiefbau- und Fundamentierungsarbeiten)** sind unter ständiger Aufsicht eines geschulten Geotechnikers vorzunehmen.

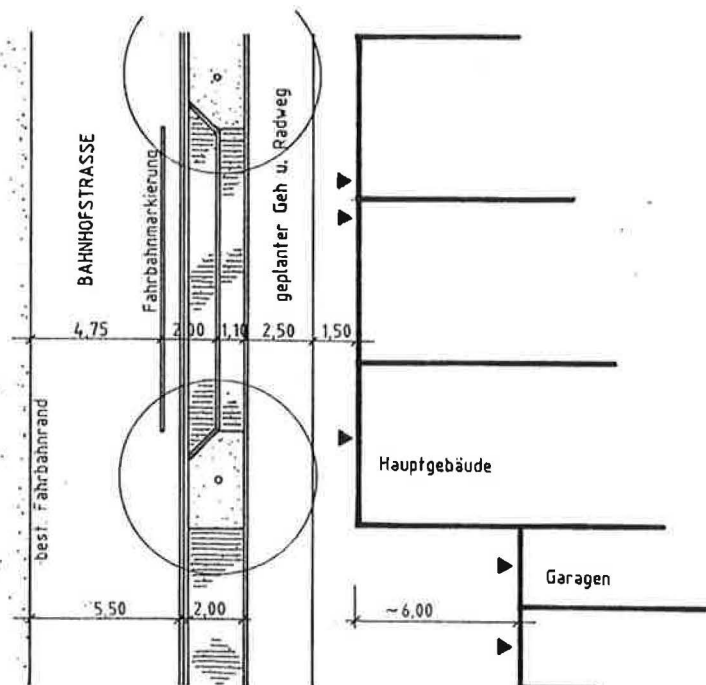
Treten bei Abbruch- oder Erdarbeiten erkennbar belastete Materialien zutage, sind diese separat zu lagern und eine ordnungsgemäße Entsorgung zu veranlassen. Sämtliche Kosten hierfür sind vom Grundstückseigentümer zu tragen. Schadensersatzansprüche gegenüber dem Markt Metten können nicht geltend gemacht werden.

Schematische Skizze zur Erläuterung der Festsetzungen

REGELQUERSCHNITT BAHNHOFSTRASSE



DRAUFSICHT



IV. Textliche Hinweise

1.0 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.

2.0 Baubiologie

Die Bauwerber werden 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.

Es wird darauf hingewiesen, daß Informationen zu ökologisch sinnvollen Baumaterialien u.a. beim Bund Naturschutz bezogen werden können.

Auf die Verwendung von Strom zu Heizzwecken soll verzichtet werden.

Es ist darauf zu achten, daß Wintergärten thermisch vom Hauptgebäude getrennt werden.

3.0 Behandlung von Niederschlagswässern

Auf dem Baugrundstück anfallende, unverschmutzte Niederschlagswässer (von Dachflächen oder versiegelten Flächen) sollen über ein eigenes Leitungsnetz in geeignete Regenwassersammelanlagen (z.B. Zisternen) geführt werden.

Pro Wohneinheit ist ein Speichervolumen von mind. 3 cbm für die Wiederverwertung als Brauchwasser (Gartenbewässerung, WC-Spülung ...) vorzusehen. Private Regenwassersammelanlagen sind mit einem Überlauf in die gemeindlichen Entwässerungseinrichtungen zu versehen. Der Bauwerber hat dabei eigenverantwortlich sicherzustellen, dass verunreinigtes Niederschlagswasser (z.B. durch Streusalz) direkt dem gemeindlichen Schmutzwasserkanal zugeführt wird.

4.0 Kompostierung

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

5.0 Grunddienstbarkeiten

Sämtliche Ver- und Entsorgungsleitungen, die auf Privatgrund liegen bzw. zu liegen kommen, sind durch die Eintragung entsprechender Dienstbarkeiten ins Grundbuch zu sichern.