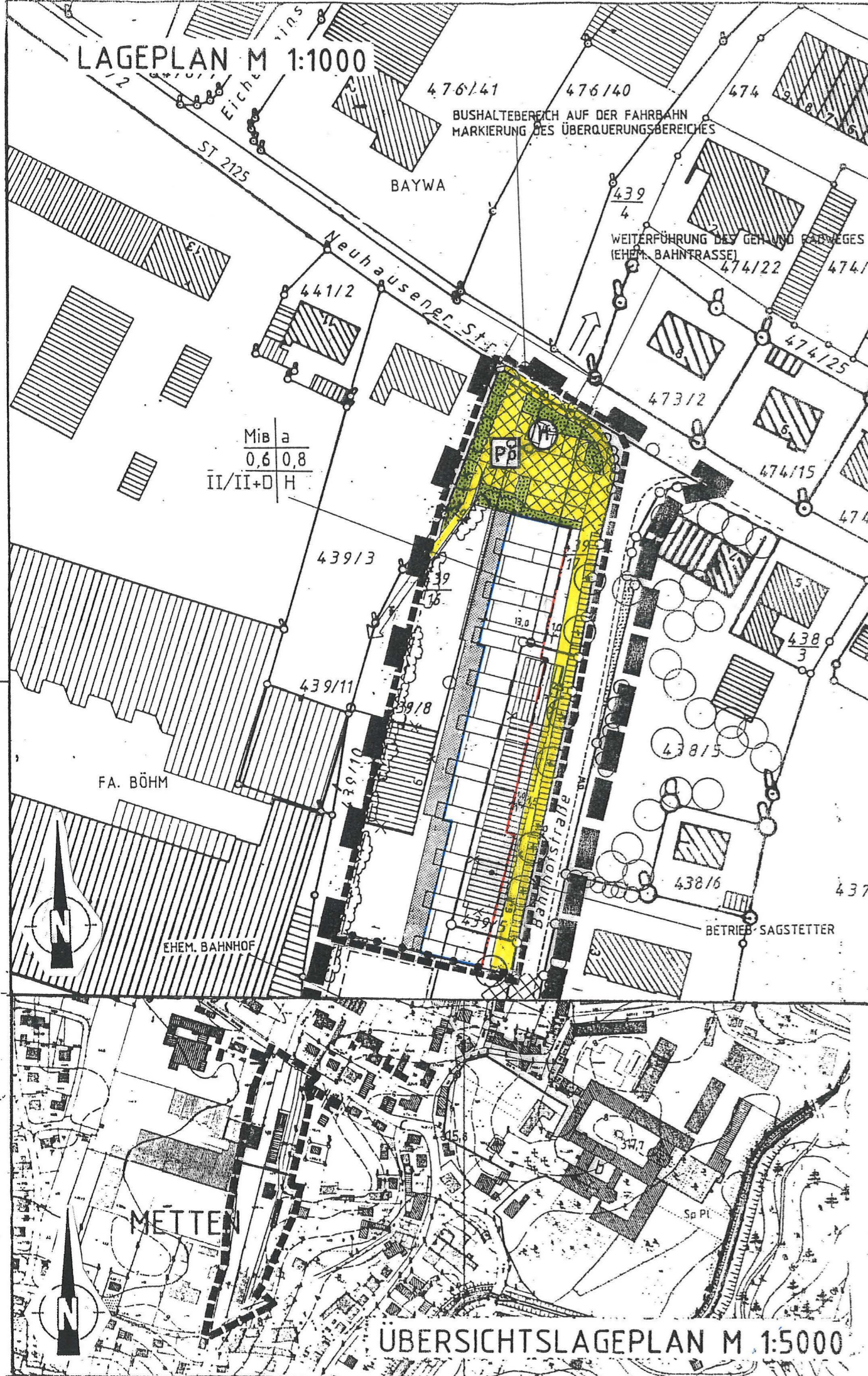


Festsetzungen für das Deckblatt Nr. 2 zum Bebauungs- und Grünordnungsplan
„Ehemaliges Bahnhofsgelände“, Markt Metten



1. Festsetzungen des Bebauungsplanes, die für den Geltungsbereich des Deckblattes wie folgt ergänzt bzw. geändert werden:

I.1. Gitterspinne: H = zulässig sind nur Hausgruppen in Form von Reihen- oder Kettenhäusern

I.2.5 Anbauzone

In den Anbauzonen sind eingeschossige Anbauten und Nebengebäude auch über die Baugrenze hinaus zulässig, sofern andere Festsetzungen des Bebauungsplanes (z.B. GRZ, Baugestaltung ...) eingehalten werden (auf III. 4.1 wird verwiesen). Die Breite der Anbauzone beträgt 4,0 m.

III.1.2 M_B = Mischgebiet (gem. § 6 BauNVO)
Nicht wesentlich störende gewerbliche Nutzungen sind zulässig.

III. 4.2.3 Baugestaltung

Zulässig sind symmetrische Satteldächer mit einer Dachneigung von 40° – 45°, deren Dachdeckung mit kleinformatigen, roten bis rotbraunen Dachplatten zu erstellen ist. Die Firstrichtung ist senkrecht zur Bahnhofstraße festgesetzt. Zur Belichtung des Dachraumes sind in die Dachfläche integrierte Dachflächenverglasungen und Firstoberlichtbänder zulässig, Dachgauben oder Dacheinschnitte, Neben- oder

Zwerchgiebel sind unzulässig. Dachsolaranlagen sind bei gleicher Neigung wie die Dachfläche zulässig.

III.5.2 Garagen und deren Nebenräume sind bis zu einer Länge von 10,0 m zulässig. Sie sind mit Satteldächern parallel zur Bahnhofstraße analog zu III.4.2.3 auszubilden. Als Dachneigung sind 20°–25° zulässig.

III.7.2 An den öffentlichen Parkplatz nächstgelegenen drei Wohngebäuden wird für Schlaf- und Kinderzimmer der Einbau einer schallgedämmten Zwangsbelüftung und Schallschutzfenster festgesetzt. An der zum Parkplatz orientierten Gebäudewand sind nur Fenster für Nebenräume (WC, Flur, Bad ...) zulässig.

III.7.6 Für Schlaf- und Kinderzimmer der ersten drei an das M_A angrenzenden Wohngebäude ist der Einbau einer schallgedämmten Zwangsbelüftung und Fenster mind. der Schallschutzklasse III vorgeschrieben.

2. Zusätzliche Festsetzungen, die nur für den Geltungsbereich des Deckblattes gelten:

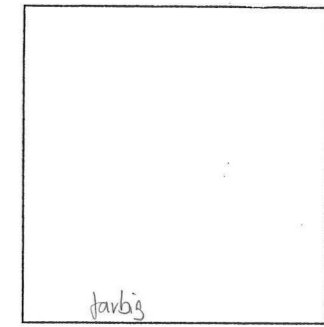
■ ■ ■ ■ Geltungsbereich des Deckblattes

Garagen müssen nicht auf der Baulinie stehen. Deren Abstand zum Geh- und Radweg muss jedoch mindestens 5,0 m betragen (Kfz-Stellplatz).



MKS PLANUNGSBÜRO
STÄDTEBAU GRÜNPLANUNG HOCHBAU TIEFBAU

Lindenstraße 34a, 94342 Straßkirchen
Tel.: 09424/94200 o. 1258 Fax: 8176
E-mail: MKS-Strasskirchen@t-online.de



Projekt / Ort:

Projekt-Nr.: 44/98

**Deckblatt Nr. 2 zum
Bebauungs- und Grünordnungsplan
„Ehem. Bahnhofsgelände“**

Gemeinde/Markt/Stadt

Metten

Landkreis

Deggendorf

Darstellung:

**Lageplan
Festsetzungen**

Bearb.: Dezember '98 O. Vetter-Gindele

Gez.: Dezember '98 D. Aschenbrenner

Geänd.:
Geänd.:

Maßstab: 1:1000/5000

Z.-Nr.

Straßkirchen, den 15.12.1998

Vetter-Gindele

1/10/98

Deckblatt Nr. 2
zum
Bebauungs- und Grünordnungsplan
EHEMALIGES BAHNHOFSGELÄNDE
MARKT METTEN

Reg.-bez.: Niederbayern


Landkreis: Deggendorf

Ort: Metten

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

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

Straßkirchen, den 15. Dezember 1998


Vetter-Gindele

Begründung zum Deckblatt Nr. 2 des B-Planes „Ehem. Bahnhofsgelände“

Planerische Erfordernisse

Das Deckblatt umfaßt den nördlich des MI_A-Bereiches (ehem. Bahnhofsgelände) liegenden Teil des MI_B.

Wie geplant, soll das Areal durch verdichteten Wohnungsbau genutzt werden. Entsprechend der zwischenzeitlich gemachten Erfahrungen mit dem bereits bebauten südlichen Teil des MI_B (südlich des ehem. Bahnhofsgeländes), wird vom Bauträger (Fa. GSB mbH, Landau) und dessen Immobilienberatungsinstitut (LBS Bayern) die problematische Veräußerbarkeit der erstellten Reihenhäuser angeführt und eine Veränderung der bisherigen Bebauungsstruktur in eine Kettenhausbebauung empfohlen.

Da sich zwar weder die Art noch das Maß der baulichen Nutzung ändert, aber die angestrebte Bebauung sich nicht in den auf eine Reihenhausbauung ausgerichteten Verlauf von Baulinien und -grenzen einfügen läßt und auch nicht mit den hierzu getroffenen baugestalterischen Festsetzungen vereinbar wäre, ist die Änderung des Bebauungsplanes erforderlich.

Somit hat der Marktgemeinderat in seiner Sitzung vom 15.12.98 die Aufstellung des Deckblattes Nr. 2 beschlossen und die Planunterlagen zur Änderung des Bebauungsplanes gebilligt. Die maßgeblichen planerischen Ziele und Maßnahmen des Bebauungsplanes für den zu ändernden Bereich, wie auch für das genannte Baugebiet des „Ehemaligen Bahnhofsgeländes“ bestehen unverändert:

- Art der baulichen Nutzung: MI (baulich z.T. bereits realisiert); im MI_B Wohnen, im MI_A Gewerbe und Wohnen
- durchgängige von der Fahrbahn (Bahnhofsstraße) abgesetzte Fuß- und Radwegeverbindung entlang der ehem. Bahntrasse (im südlichen MI_B bereits realisiert)
- Erhalt und Sanierung und städtebauliche Betonung des ehemaligen Bahnhofsgeländes
- Einrichtung eines Bus- und Pkw-Parkplatzes an der Neuhausener Straße (bereits realisiert)
- Aufwertung des öffentlichen Straßenraumeindrucks (Baumpflanzungen, versch. Beläge für Fahrbahn, Parkstreifen, Geh- und Radweg und Bahnhofsgelände - Umgriff)
- von Norden nach Süden durchgängige Grünzone „hinter“ den Gebäuden
- Auslagerung des Betriebes Sagstetter

Auf die Beachtung und Einhaltung der Festsetzungen III. 6.1, 7.2, 7.3, 7.5, 8. und 9. des Bebauungsplanes wird noch einmal besonders hingewiesen.

Planungsrelevante Aspekte

Immissionsschutz

Die Auslagerung des Betriebes Sagstetter steht kurz vor dem Vertragsabschluß. Dieser Umstand bildet die Voraussetzung, die im Deckblatt bezeichnete Fläche wie geplant baulich zu nutzen.

Die hiermit zusammenhängenden Immissionsbelastungen entfallen.

Gegenüber dem MI_A verändert sich durch die Überplanung des Bebauungsplanes nichts. Vorsorglich wird jedoch festgesetzt, die dem MI_A nächstgelegenen Gebäude bei Schlaf- und Kinderzimmern mit Schallschutzfenstern (mind. Klasse 3) auszustatten.

Gegenüber dem Bus- und Pkw-Parkplatz besitzt die jetzt vorgesehene Bebauung keinen Ab-

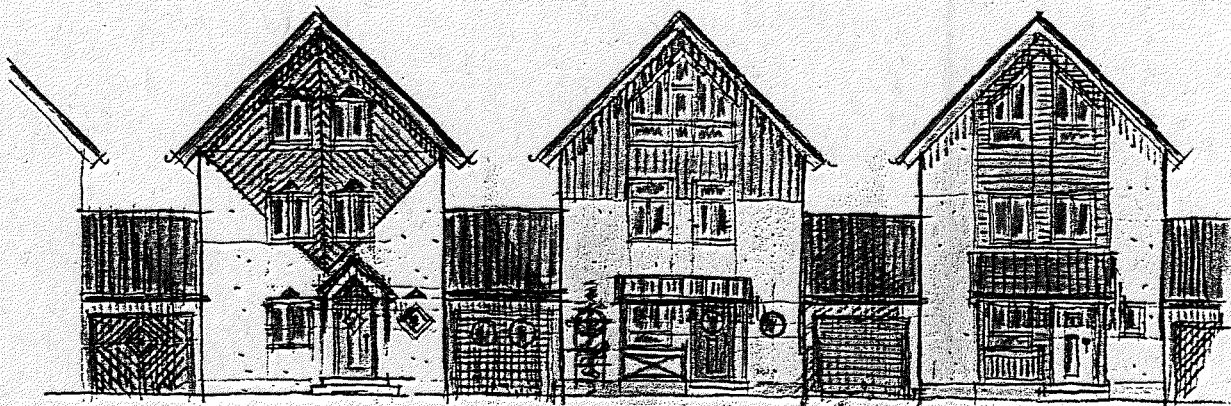
stand mehr. Eine Befensterung der zum Parkplatz orientierten Fassaden ist nur für Nebenräume (WC, Flur, Bad ...) zulässig. Es wird empfohlen, Schlaf- und Kinderzimmer mit Schallschutzfenstern der Klasse 3 sowie einer schallgedämmten Zwangsbelüftung auszubilden. Gem. der Angaben im Antrag auf Bewilligung von Mitteln aus dem Bayer. Städtebauförderungsprogramm zum Bau des Parkplatzes, ist vom Markt Metten jedoch sicherzustellen, dass eine Nutzung des Parkplatzes von 22:00 – 7:00 Uhr nicht möglich ist.

Gebäudestellung und -gestaltung

Die Stellung der mit eingeschossigen Einzelgaragen aneinandergeschlossenen, schmalen Einfamilienhäuser orientiert sich am bisherigen Verlauf der Baulinie. Die Firstrichtung für Hauptgebäude wird nunmehr jedoch senkrecht zur Straße festgelegt. Die zulässige Dachneigung zwischen 40° und 45° ermöglicht bei Ausbildung eines konstruktiven Kniestockes von max. 0,4 m die Nutzung des Dachraumes ohne störende Dachaufbauten zu erfordern. Die geringe Abstandsfläche zum Nachbargebäude bzw. die Grenzständigkeit der Hauptgebäude erfordert Grundrisse, die eine fensterlose Nordwand zulassen (Ausnahme: das direkt am öffentlichen Parkplatz angrenzende Gebäude).

Durch den entsprechenden Abstand von Garagen zur Grundstücksgrenze ist ein weiterer Kfz-Stellplatz vor der Garagenzufahrt auf Privatgrund nachzuweisen.

Da u. a. auch aus wirtschaftlichen Zwängen heraus eine optimale Ausnutzung des zur Verfügung stehenden Raumes zwischen Bahnhofgebäude und Parkplatz angestrebt wird und eine weniger „kompakte“ Bebauung nicht gewünscht ist, muss sich die Qualität der Anlage durch eine attraktive Fassadengestaltung manifestieren (siehe untenstehende Gestaltungsvorschläge).



VERFAHRENSVERMERKE

AUFSTELLUNG

Der Marktgemeinderat von Metten hat in seiner Sitzung vom 15.12.98 die Aufstellung des Deckblattes Nr. 2 zum Bebauungs- und Grünordnungsplan „Ehem. Bahnhofsgelände“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 17.12.98 ortsüblich bekannt gemacht.

Metten....., den 17.12.98



[Signature]
(1. Bürgermeister)

AUSLEGUNG

Das Deckblatt Nr. 2 zum Bebauungs- und Grünordnungsplan „Ehem. Bahnhofsgelände“ wurde nebst Festsetzungen und Begründung in der Fassung vom 15.12.98 gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 28.12.98 bis 01.02.99 öffentlich ausgelegt. Dies wurde am 17.12.98 ortsüblich bekannt gemacht.

Metten....., den 02.02.99



[Signature]
(1. Bürgermeister)

SATZUNGSBESCHLUSS

Der Markt Metten hat mit Beschluss des Marktgemeinderates vom 23.02.99 das Deckblatt Nr. 2 zum Bebauungs- und Grünordnungsplan „Ehem. Bahnhofsgelände“ mit Festsetzungen gem. § 10 BauGB und Art. 91 Abs. 3 BayBO in der Fassung vom 23.02.99 als Satzung beschlossen.

Metten....., den 25.02.99



[Signature]
(1. Bürgermeister)

AUSFERTIGUNG

Das Deckblatt Nr. 2 zum Bebauungs- und Grünordnungsplan „Ehem. Bahnhofsgelände“ wird nebst Festsetzungen und Begründung hiermit ausgefertigt.

Metten....., den 01.04.99



[Signature]
(1. Bürgermeister)

BEKANNTMACHUNG

Der Markt Metten hat den Beschluss des Deckblattes Nr. 2 zum Bebauungs- und Grünordnungsplan „Ehem. Bahnhofsgelände“ gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich am 31.03.99 bekannt gemacht. Das Deckblatt Nr. 2 zum Bebauungs- und Grünordnungsplan „Ehem. Bahnhofsgelände“ tritt mit Festsetzungen damit gem. § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Metten....., den 01.04.99



[Signature]
(1. Bürgermeister)