

# **Bebauungsplan „Berg – WA Frauenwiese“**

**Deckblatt Nr. 4**

vom 24.07.2007

Markt Metten  
Landkreis Deggendorf

Deckblatt Nr. 4

Markt Metten / Landkreis Deggendorf

Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplan „Berg - WA Frauenwiese“

Bebauungsplan:

Max Weber  
Dipl. Ing. (FH) Architekt

Kathrin Bollwein  
Dipl. Ing. (FH) Architektin

Bahnhofstr. 18  
94209 Regen  
Telefon 09921/970 646  
Telefax 09921/970 647

weber + partner  
architekten

## Inhaltsverzeichnis

1.	Übersichtsplan	4
2.	Auszug aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan Berg – WA Frauenwiese mit Deckblatt 1 – 3	5
3.	Begründung zum Deckblatt Nr. 4	6
3.1	Planungsanlass	6
3.2	Änderung	6
3.3	Natur- und Umweltschutz	6
3.4	Umweltprüfung	6
4.	Hinweise auf vorangegangenen Deckblätter	7
4.1	<b>Änderungen aus Deckblatt Nr. 1 (nur gültig für Parzelle 1- 6A)</b>	7
4.1.1	Änderungen unter Punkt 3.1.1.1 3.2.4.1 Art der baulichen Nutzung	7
4.2	<b>Änderungen aus Deckblatt Nr. 3 (nur gültig für Parzelle 8 – 18)</b>	7
4.2.1	Änderungen unter Punkt 3.1.2.1 Hauptgebäude	7
5.	Textliche Festsetzungen	8
5.1	<b>Änderungen aus Deckblatt Nr. 4 (nur gültig für Parzelle 13, 14, 17 und 18)</b>	8
5.1.1	Änderungen unter Punkt 3.1.2.1 Hauptgebäude	8
5.1.2	Änderungen unter Punkt 3.1.2.2 Garagen	8
5.1.3	Änderungen unter Punkt 3.1.2.4 Gelände	8
6.	Planliche Festsetzungen	8
7.	Bebauungsplan mit Deckblatt Nr. 4	9
7.1	Lageplan Festsetzungen	9
8.	Verfahrensvermerke – Satzung	10

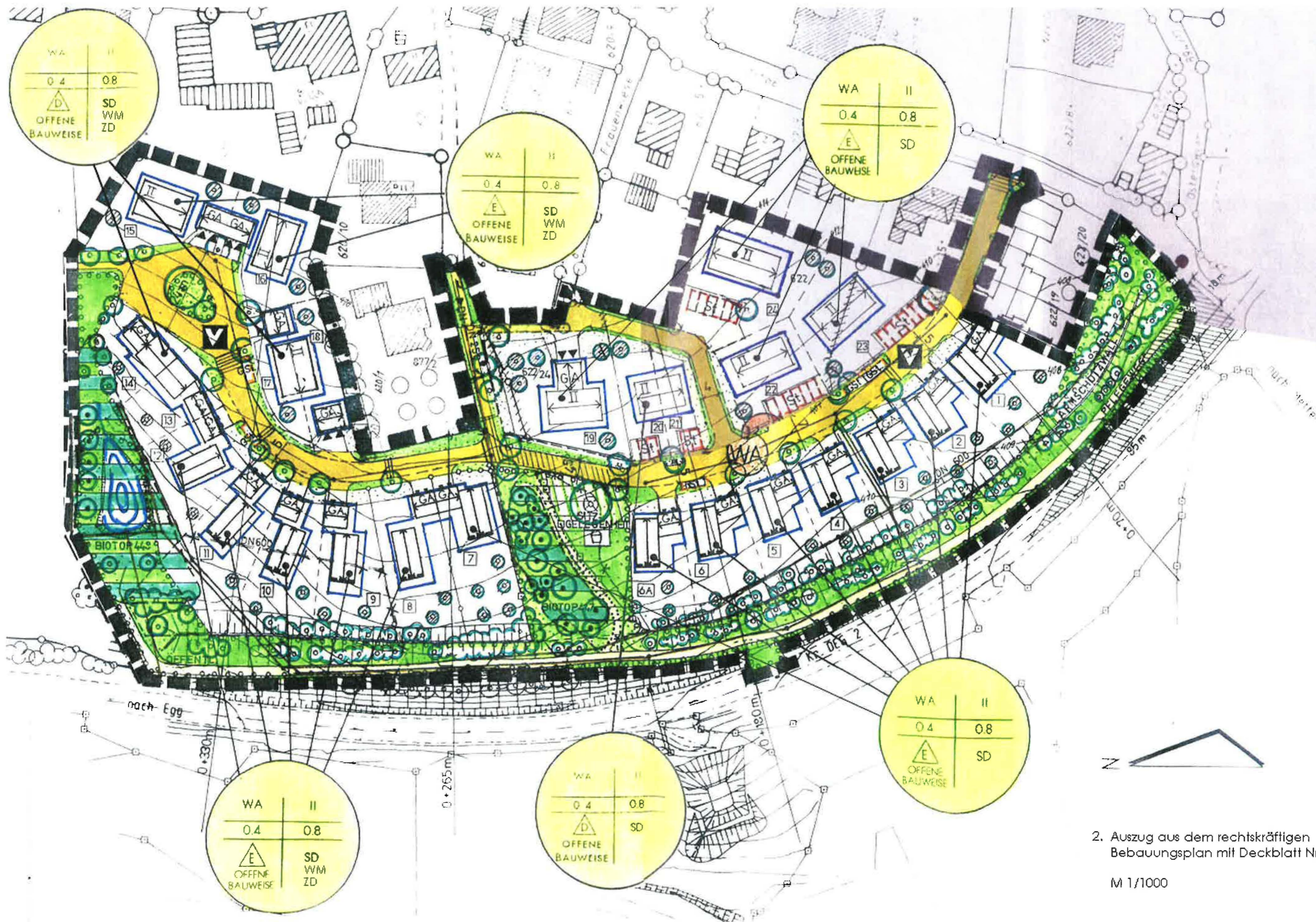


Deckblatt Nr. 4

Markt Metten / Landkreis Deggendorf

Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplan „Berg - WA Frauenwiese“

2. Auszug aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan  
Berg – WA Frauenwiese mit Deckblatt 1 – 3



2. Auszug aus dem rechtskräftigen  
 Bebauungsplan mit Deckblatt Nr. 1 und 3

M 1/1000

### 3. Begründung zum Deckblatt Nr. 4

#### 3.1 Planungsanlass

Der Markt Metten hat am 19.06.2007 beschlossen, den rechtskräftigen Bebauungsplan „Berg - WA Frauenwiese“ vom 27.06.2000 im Bereich der Parzellen 13, 14, 17 und 18 in seinen textlichen Festsetzungen mit dem Deckblatt Nr. 4 zu ändern.

Die Änderung wird im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt, da die Grundzüge der Planung nicht berührt werden.

#### 3.2 Änderung

Der Bebauungsplan „Berg - WA Frauenwiese“ sieht in seinen planlichen Festsetzungen auf oben genannten Parzellen eine Doppelhausbebauung vor. Die rückläufige Nachfrage nach Doppelhäusern erfordert eine Überarbeitung der vorhandenen baulichen Vorgaben.

Das Deckblatt Nr. 4 soll die rechtliche Grundlage für die benötigte Modifikation der Baufelder und der baulichen Nutzungsänderung von Doppelhäusern in Einzelhäusern bringen. Zudem werden die Festsetzungen bezüglich Anbauten, Garagen und Geländeänderungen überarbeitet.

Garagen können auch mit einem Flachdach ausgeführt werden. Aufgrund der topographischen Gegebenheiten innerhalb des Geltungsbereichs des Deckblatts werden Abgrabungen bis max. 1,30 m zugelassen.

#### 3.3 Natur- und Umweltschutz

##### 3.4.1 Rechtliche Grundlage

Der Geltungsbereich des Deckblattes Nr. 4 war bereits innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplanes als Baufläche festgesetzt.

Die bauliche Nutzung führt durch den gleich bleibenden Flächenverbrauch zu keiner Veränderung des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes im Sinne des Art. 6 BayNatSchG.

Eine zusätzliche Versiegelungsfläche zu Zwecken der Erschließung wird nicht benötigt und stellt keine umweltrelevante Änderung dar.

##### 3.4.2 Grünordnung

Die im Zuge der Wohnbebauung entstehenden privaten Grünflächen sind entsprechend den bestehenden planlichen und textlichen Festsetzungen anzulegen, zu sichern und dauerhaft zu erhalten.

##### 3.4.3 Abhandlung der Eingriffsregelung

Das Maß der baulichen Nutzung wird vom derzeitigen rechtskräftigen Bebauungsplan übernommen. Ein erweiterter Eingriff findet nicht statt und ist deshalb bei der Ermittlung des Umfangs der erforderlichen Ausgleichsflächen nicht zu berücksichtigen.

#### 3.4 Umweltprüfung

Eine Umweltprüfung ist im vereinfachten Änderungsverfahren nicht durchzuführen (§ 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB)

4. Hinweise auf vorangegangenen Deckblätter  
Für den Bebauungsplan „Berg - WA Frauenwiese“ 4 gelten die textlichen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans, sowie die bereits rechtskräftigen Änderungen durch die Deckblätter Nr. 1 und Nr. 3.
- 4.1 **Änderungen aus Deckblatt Nr. 1 (nur gültig für Parzelle 1- 6A)**
- 4.1.1 Änderungen unter Punkt 3.1.1.1 3.2.4.1 Art der baulichen Nutzung  
Einschränkungen:  
aus städtebaulichen Gründen sind je Bauparzelle max. 2 Wohnungen zulässig, gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB
- 4.2 **Änderungen aus Deckblatt Nr. 3 (nur gültig für Parzelle 8 – 18)**
- 4.2.1 Änderungen unter Punkt 3.1.2.1 Hauptgebäude  
Ergänzungen:
- Dach  
Dachform:  
Satteldach, Walmdach, Zelt Dach  
Beim Haustyp 1,  
2 Vollgeschoße (U + E bzw. E + O) ohne Kniestock  
Dachneigung: 18 ° - 24 °
  - Dacheindeckung:  
Dachdeckung rote und graue Pfannen



## 5. Textliche Festsetzungen

Für das Deckblatt Nr. 4 gelten die textlichen Festsetzungen des gültigen Bebauungsplans „Berg - WA Frauenwiese“, sowie folgende Änderungen durch die Deckblätter Nr. 1; Nr. 3 und Nr. 4.

### 5.1 Änderungen aus Deckblatt Nr. 4 (nur gültig für Parzelle 13, 14, 17 und 18)

#### 5.1.1 Änderungen unter Punkt 3.1.2.1 Hauptgebäude

Ergänzung:

- Dach
  - Anbauten:  
Über die bereits bestehenden Festsetzungen hinaus bezüglich untergeordnete Anbauten können diese bis zu einer max. Grundfläche von 50 m<sup>2</sup> als eingeschossige Anbauten mit Pultdach ausgeführt werden

#### 5.1.2 Änderungen unter Punkt 3.1.2.2 Garagen

Änderung:

Dachform: Satteldach, Zelt Dach, Walmdach und Flachdach  
Dachneigung: 18° - 24°

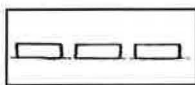
#### 5.1.3 Änderungen unter Punkt 3.1.2.4 Gelände

Änderung:

Geländeveränderungen sind innerhalb des gesamten Grundstücks zulässig.

Aufschüttungen max. 0,50 m  
Abgrabungen max. 1,30 m

## 6. Planliche Festsetzungen



Geltungsbereich Bebauungsplan „Berg - WA Frauenwiese“



Geltungsbereich Deckblatt Nr. 4

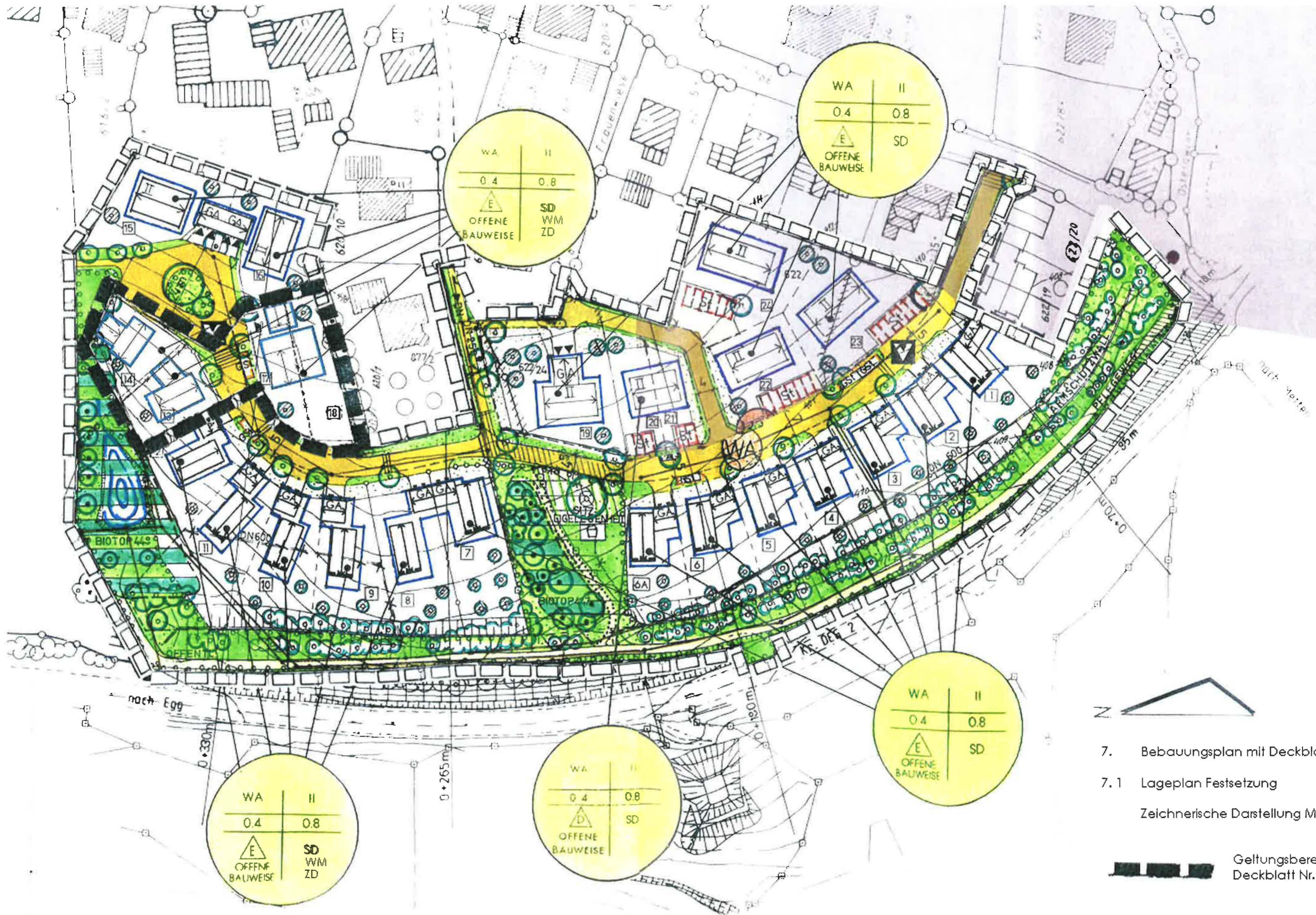
Deckblatt Nr. 4

Markt Metten / Landkreis Deggendorf

Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplan „Berg - WA Frauenwiese“

7. Bebauungsplan mit Deckblatt Nr. 4

7.1 Lageplan Festsetzungen



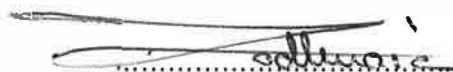
- 7. Bebauungsplan mit Deckblatt Nr. 4
- 7.1 Lageplan Festsetzung
- Zeichnerische Darstellung M 1/1000

Geltungsbereich  
 Deckblatt Nr. 4

## 8. Verfahrensvermerke – Satzung

1. Der Marktgemeinderat hat in der Sitzung vom 19.06.2007 die Änderung des o. g. Bebauungsplanes beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am 20.06.2007 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Die öffentliche Auslegung und Fachstellenbeteiligung wurde im Zeitraum vom 26.06.2007 bis 20.07.2007 durchgeführt.
3. Der Markt Metten hat mit Beschluss vom 24.07.2007 die Bebauungsplanänderung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB, Art. 91 Abs. 3 BayBO in Verbindung mit Art. 23 GO in der Fassung vom 24.07.2007 als Satzung beschlossen.

Ausgefertigt  
Markt Metten, 25.07.2007

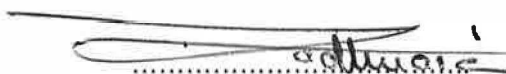


Radlmaier  
1. Bürgermeister



4. Der Satzungsbeschluss zu der Bebauungsplanänderung wurde am 26.07.2007 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die Bebauungsplanänderung ist damit in Kraft getreten.

Markt Metten, 26.07.2007




Radlmaier  
1. Bürgermeister



1. Vorentwurf vom  
Ausfertigung

13.06.2007  
24.07.2007

Planfertiger:



weber + partner  
architekten

bahnhoftstr. 18 • 94209 Regen  
tel. 0 99 21-97 06 46 • fax 97 06 47