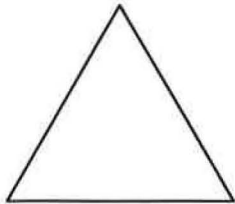


NORDEN



M 1:1000

Markt Metten

BEBAUUNGSPLAN

"Gewebegebiet an der Donaustrasse"

Deckblatt Nr. 4

PLANUNTERLAGE:

Rechtskräftiger
Bebauungsplan mit Deckblätter
Nr. 1-3

BEARBEITUNG SVERMERKE

Plan Nr. 1030.1

Vorentwurf 16.05.2004
Entwurf 21.06.2004
überarb. gem Beschluß vom
29.06.2004
Satzungsfassung 31.08.2004

VERFAHRENSVERMERKE:

Aufstellungsbeschluß	29.06.2004
Billigungsbeschluß	29.06.2004
Auslegungsbeschluß	29.06.2004
Fachstellenanhörung	08.072004 - 09.08.2004
Öffentliche Auslegung	08.072004 - 09.08.2004
Anregungen u. Bedenken Beschluß	31.08.2004
Satzungsbeschluß	31.08.2004

Metten, den 02. Sep. 2004

Jauer
1. Bürgermeister



Bekanntmachung Satzungsbeschluß / Inkrafttreten 01.09.2004

Jauer
1. Bürgermeister



Planung:



G+S

JOSEF GARNHARTNER + UDO SCHOBER
Dipl.-Ing.e (FH) Landschaftsarchitekten BDLA
94469 Deggendorf Böhmerwaldstrasse 42 Tel. 0991/4028
mail: gs.garnhartner@t-online.de
Bearbeitung: Spörl

FESTSETZUNGEN

0.4 Einfriedungen

0.4.1 Zulässig sind sockellose Maschendraht- und Stabgitterzäune, verzinkt, bis zu einer Höhe von 2.0 m über Oberkante Straße bzw. Gehsteig.

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

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

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

15.2 mit Leitungsrechten zu belastende Flächen

Die übrigen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes mitsamt der Deckblätter 1-3 bleiben unberührt

BEGRÜNDUNG

Anlass und Erfordernis

Der Bebauungsplan 'Gewerbegebiet an der Donaustrasse', zuletzt geändert durch Deckblatt Nr. 3, Inkrafttreten am 21.12.1998, soll geändert werden, um auf dem teilweise bebauten Gewerbebauland GE 5 die Errichtung eines weiteren gewerblich zu nutzenden Gebäudes zu ermöglichen.

Planungsziele

Im westlichen Teil der Fläche GE 5 soll eine Lagerhalle errichtet werden. Dort ist bislang keine überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt. Eine Neutrassierung der dort verlegten Abwasserdruckleitung soll planerisch vorbereitet werden.

Anlässlich der Überarbeitung des Bebauungsplanes soll die inzwischen obsoleete Festsetzung eines flächenbezogenen Schalleistungspegels für alle Bauflächen GE 1-5 überarbeitet werden.

Zwecke und Auswirkungen der Festsetzungen

In GE 5 soll eine zweite überbaubare Grundstücksfläche die Errichtung einer von den bestehenden Gebäuden unabhängigen Halle ermöglichen. Sie wird unter weitestmöglicher Ausnutzung des Grundstücks durch die bereits bewachsenen Grünflächen sowie die vorhandenen unterirdischen Hauptleitungen begrenzt. Die Baugrenze um die bestehenden Gebäude (Fa. Reiss) wurden in Anlehnung an den Bestand nach Südosten ausgeweitet. Deren Vollständige Ausnutzung im Südosten kann erst erfolgen, wenn an dieser Stelle eine Zufahrt zum Deich den Mettenbachs nicht mehr zwingend erforderlich ist.

Die neu als überbaubare Grundstücksflächen festgesetzten Flächen sind teilweise bereits überbaut, zum anderen Teil bislang versiegelte Verkehrsflächen. Sie weisen eine geringe Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild auf. Die Grundflächenzahl (GRZ) wird nicht geändert. Durch die zulässige Überbauung entsteht kein wesentlicher Eingriff i.S. § 1a Abs. 2 BauBG. Ein Ausgleich ist nicht erforderlich.

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

Eine von Norden nach Süden die Bauflächen GE 1 und GE 5 durchquerende Abwasser-Druckleitung soll nach Möglichkeit verlegt werden um die Nutzbarkeit der Gewerbegrundstücke zu verbessern. Für die neue Trassierung werden Leitungsrechte festgesetzt. Die bereits festgesetzten Leitungsrechte können erst nach Sicherung der neu geplanten ggf. aus den Festsetzungen gestrichen werden.

Die derzeit im gesamten Gewerbegebiet erzeugten und auch zulässigen Schallemissionen führen bei der weiter östlich bestehenden Wohnbebauung zu keinen Überschreitungen der Immissionsrichtwerte. Allerdings würden diese bei Ausnutzung der flächenbezogenen Schalleistungspegel im Gewerbegebiet gemäß Festsetzung 0.9. in Deckblatt Nr. 1 (Inkrafttreten am 16.11.1992) überschritten. Somit sind die festgesetzten Schallpegel nicht realisierbar. Aufgrund der bereits fortgeschrittenen Bebauung im Gewerbegebiet sollen die realisierbaren Schallemissionen im Zuge der Genehmigungsverfahren individuell unter Berücksichtigung des tatsächlichen Bedarfs festgelegt werden. Die Festsetzung im Bebauungsplan ist daher zu streichen. Der Nachweis der schalltechnischen Unbedenklichkeit ist im Zulassungsverfahren zu führen.

Es ist davon auszugehen, daß sich die Aufstellung des Deckblatt nicht wesentlich i.S. § 3 Abs. 1 BauBG auf das Plangebiet oder die Umgebung auswirkt. Die Aufhebung der Festsetzung 0.9. (Lärmschutz) hat den Charakter einer Klarstellung der Rechtsposition aufgrund eines bereits erreichten Zustandes.

