

SATZUNG

Nach § 10 des BauGB i.d.F. v. 23.09.2004 i.V.m. Art. 91 BayBO und § 23 GO hat der Marktgemeinderat Metten die Änderung des Bebauungsplanes "An der Donaustrasse" durch Deckblatt Nr. 5 als Satzung beschlossen.

§1: Für den räumlichen Geltungsbereich ist die Planzeichnung Bebauungsplan im M 1:1000 maßgebend und Bestandteil dieser Satzung.

§2: Der Inhalt der Änderung ergibt sich aus dem zeichnerischen und textlichen Teil des Bebauungsplans in der Fassung vom 16.12.2008

§3: Die Bebauungsplanänderung tritt mit ihrer ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft.

22. Juni 2012

Metten, den

VERFAHREN:

Änderungsbeschluss 10.05.2011
 Billigungsbeschluss Entwurf 10.05.2011
 Bekanntmachung Aufst.beschluss 17.05.2011
 Behördenbeteiligung 25.05.-27.06.2011
 Öffentliche Auslegung 25.05.-27.06.2011
 Abwägungsbeschluss 24.05.2012
 Satzungsbeschluss 24.05.2012
 Metten, den 22. Juni 2012

Radlmaier, 1. Bürgermeister

Ortsübliche Bekanntmachung

In Kraft getreten 22. Juni 2012

Radlmaier, 1. Bürgermeister

| NR. | DATUM | AUSGABENOTIZEN | VON |
|-----|-------|----------------|-----|
|-----|-------|----------------|-----|

| | | | |
|---|------------|---|-------|
| D | 24.05.12 | Satzungsfassung ausgearb. am 19.06.12 | Spörl |
| C | 10.05.11 | Begründung ergänzt | Spörl |
| B | 11.03.11 | überarbeitet Baugrenze / Grünfl. bei Futtergr./Schafstall | Spörl |
| A | 24.02.2011 | Vorentwurf | Spörl |

| NR. | DATUM | ART DER ÄNDERUNG | VON |
|-----|-------|------------------|-----|
|-----|-------|------------------|-----|

NOTIZEN

PROJEKT / VORHABEN

**Bebauungsplan Deckblatt Nr. 7
 "Gewerbegebiet an der Donaustrasse"**

PLANUNGSTRÄGER / BAUHERR

Markt Metten

ADRESSE

PLANINHALT

PLANGRUNDLAGE:

Bebauungsplan Deckbl. 5 08/2004
 Digitales Orthofoto 12/2010

G+2S

Passau, 19.06.2012:

Dieter Spörl

| | | | |
|---------------|------------|-----------|------------|
| PROJEKTNUMMER | 1184a | INDEX | siehe oben |
| DATUM | siehe oben | DATEINAME | 1184a.mcd |
| DRUCK DATUM | | PLAN-NR.: | |
| PLANGRÖSSE | 0,58/0,84 | | |
| MASSSTAB | 1:1000 | | |
| GEZEICHNET | spörl | GEPRÜFT | |
| | | | 1184a.1.71 |
| | | | SEITE |

BEGRÜNDUNG

Für das Gewerbegebiet liegt ein Bebauungsplan vor, zuletzt geändert durch Deckblatt Nr. 6. Eine Änderung des Planes ist erforderlich, um ihn an bereits bestehende Verhältnisse anzupassen (Baugrenzen, Abstandsflächen) sowie die Zulässigkeitsvoraussetzungen für weitere geplante Vorhaben zu schaffen. Die Grundzüge des rechtskräftigen Bebauungsplanes werden durch das vorliegende Deckblatt nicht berührt. Derzeit muss nicht davon ausgegangen werden, dass eine Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zu Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, begründet wird. Auch liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von FFH-Gebieten oder Vogelschutzgebieten im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB vor. Damit sind die Voraussetzungen für eine Anwendung des vereinfachten Verfahrens nach § 13 BauGB gegeben.

Planungsziel ist eine Änderung der überbaubaren Grundstücksflächen sowie der privaten Grünflächen in GE 5. Die im Südwesten vorhandenen Gebäude überschreiten die bisherige Baugrenze; die bauordnungsrechtlich erforderlichen Abstandsflächen liegen teilweise auf dem westlich benachbarten Grundstück. Im südlichen Teil der überbaubaren Grundstücksfläche ist eine weitere Überdachung geplant, ein entsprechendes wird der Gemeinde zu gegebener Zeit vorgelegt.

Die Baugrenze wird so in Richtung Westen und Süden vergrößert, dass die bestehenden und geplanten baulichen Anlagen damit eingefasst werden. Allerdings soll im Süden der Abstand von ca. 6,0 Metern zur Grundstücksgrenze beibehalten werden; hier ist die Rücknahme einer bestehenden Futterkrippe erforderlich. Die Grünfläche entlang der westlichen Grundstücksgrenze wird abschnittsweise von ca. 3,5m auf bis zu 1,6m verschmälert. Angesichts der vorliegenden Verhältnisse ist davon auszugehen, dass zugunsten der im Grünstreifen festgesetzten Bepflanzungen im gegenseitigen Interesse der betroffenen Grundstückseigentümer von den einschlägigen Abstandsvorschriften des Art. 48 AGBGB abgesehen werden kann. Diskutiert wurde, den Grünstreifen entlang auf dem Baugrundstück GE 5 mit mindestens 2,0m Breite festzusetzen; damit müsste die dort im Süden bestehende Futterkrippe beseitigt werden. Angesichts der insgesamt jedoch positiven Bilanz der Grünflächen (siehe unten) sowie der Gliederung des Gewerbegebietes auch durch den Graben mit Umfeld in GE 5 und der Tatsache, dass bereits im Zuge des Deckblatts Nr. 5 (GE 3 und GE 4) abschnittsweise Grenzanbauten zugelassen wurden, wird auch hier auf eine wechselnde Grünstreifenbreite von 3,0 bis 6,5m für vertretbar erachtet.

Im Süden der Baugrenze besteht eine Flächenbefestigung, es verbleibt außerhalb der Einfriedung auf dem Baugrundstück noch ein mit Gehölzen bewachsener Grünstreifen von ca. 3,0m Breite am Böschungsbereich des Alten Grabens. Durch den vorgesehenen Abstand der Baugrenze von 6,0m zur Grundstücksgrenze und die demontierbar ausgeführte Einfriedung bleibt die Anfahbarkeit des Gewässers für Unterhaltszwecke gewährleistet. Diskutiert wurde hier eine Bepflanzung der Fläche zwischen bestehenden Gebäude und der Zaunanlage. Für den hier vorrangigen wasserwirtschaftlichen Zweck der Freihaltung und Zugänglichkeit ist allerdings insbesondere die gewählte Ausformung der Baugrenze entscheidend. Daher wurde in Übereinstimmung mit der Wasserwirtschaft ein Belassen der vorhandenen und benötigten Flächenbefestigung zugelassen.

Die Baugrenze im Osten von GE 5 wurde beibehalten; die dort bestehende und genehmigte Lagerplatzüberdachung verbleibt als Nebenanlage außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche. Insgesamt wurden die Grünflächen an die tatsächlichen Verhältnisse angepasst; dadurch ergab sich eine geringfügige Erhöhung von 0,19 auf 0,20ha in GE 5. Dies entspricht ca. 20% der Baugrundstücksfläche und harmonisiert mit der festgesetzten Grundflächenzahl.

Alle übrigen Festsetzungen richten sich nach dem rechtskräftigen Stand und sind hier ohne Gewähr auf Richtigkeit oder Vollständigkeit nur zur besseren Übersicht als Hinweise wiedergegeben. Insbesondere für die festgesetzten Schallkontingente ergibt sich gegenüber dem bisherigen Bebauungsplan keine Änderung.

Die geplante Fläche liegt im Poldergebiet (Überschwemmungsgebiet) der Donau teilweise unter dem Wasserspiegel eines 100-jährlichen 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.

Textliche Festsetzungen

- 0.1 BAUWEISE
- 0.1.1 offen (GE 1, GE 3, GE 4, GE 5)
- 0.1.2 geschlossen (GE 2)
- 0.2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
- 0.2.1 gemäß Festsetzungen durch Planzeichen; in GE 3 und GE 4 sind abweichend von § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO'93 Überschreitungen auch für Zufahrten in Gebäude und bis zu einer Grundflächenzahl von 0,85 zulässig.
- 0.4 EINFRIEDUNGEN
- 0.4.1 Zulässig sind sockellose Maschendraht- und Stabgitterzäune, verzinkt bis zu einer Höhe von 2.0m über Oberkante Straße bzw. Gehsteig. Zaunabschnitte in geringerer Entfernung als 5,0m zur Böschungsoberkante entlang eines Gewässer müssen kurzfristig demontierbar sein.
- 0.5 GARAGEN UND NEBENGEBÄUDE, ANBAUTEN
- In GE 3 ist die Grenzbebauung innerhalb der festgesetzten Baugrenzen nur für untergeordnete Anbauten zulässig. Max. Wandhöhe: 3,0m.
- 0.6 GEBÄUDE
- Gebäude müssen in ihrem Erscheinungsbild der städtebaulichen Situation am Ortseingang Rechnung tragen. Die Baumassen sind differenziert zu verteilen, großflächige Gebäude sind entsprechend zu gliedern (z. B. aneinandergesetzte Pultdächer etc.). Zulässig sind nach §8 Abs. 2 und 3 BauNVO jeweils die Ziffern 1 und 2.
- Dachform: bei Betriebsgebäuden Satteldach, Pultdach oder Flachdach
 bei Verwaltungs-, Sozial- und Wohngebäuden Satteldach bzw. Pultdach
- Dachdeckung bei Betriebsgebäuden alle harten Dachdeckungen, rot oder braun
 bei Verwaltungs-, Sozial- und Wohngeb. Biber oder Pfannen, natur bis ziegelrot
- Dachneigung bei Betriebsgebäuden Satteldach bzw. Pultdach 5 - 25°
 Flachdach 0 - 5°
 bei Verwaltungs-, Sozial- und Wohngebäuden 20 - 36°
- Wandhöhe ein Betriebs-, bei Verwaltungs-, Sozial- und Wohngebäuden nicht über 7,50m ab Straßenniveau
- Flachdachausführungen für Verbindungstrakte und sonstige untergeordnete Baukörper sind zulässig, müssen jedoch dem Hauptgebäude architektonisch angepasst werden.
Geplante Zwerchgiebel und Standgiebel müssen dem Hauptgebäude untergeordnet sein.
Die Erdgeschoß-Fußbodenoberkante (EFOK) muß mindestens auf der Kote 313,60m über NN oder höher zu liegen kommen.
- 0.7 FASSADENGESTALTUNG
- 0.7.1 Zulässig sind Putzflächen, putzstrukturähnliche Platten und Holzverkleidungen ab Erdgeschoßdecke. Aufgesattelte Pfettenüberstände sind zulässig (auch bei gewerblich genutzten Gebäuden).
- 0.8 BEPFLANZUNG
- 0.8.1. Auf den jeweiligen Grundstücksflächen sind auf je 500qm mindestens ein großkroniger Baum standortgemäßer, heimischer Art zu pflanzen.
- 0.8.2. Detaillierte Festsetzungen zur Bepflanzung und Gestaltung der nicht bebauten Flächen sind in Freiflächengestaltungsplänen darzustellen. Die Freiflächengestaltungspläne sind mit den jeweiligen Bauanträgen vorzulegen. Die Bodenversiegelung (Teerung) ist auf das unbedingt erforderliche Maß zu beschränken. Auf die gemeinsame Bekanntmachung der Bayerischen Staatsministerien des Innern und für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten vom 27.03.1985 (MABl. Nr. 10/1985) "Erhaltung der Versickerungsfähigkeit von Flächen" wird hingewiesen.
- 0.8.3. Zur Gliederung und Auflockerung der einzelnen Gewerbeflächen innerhalb des Geltungsbereiches wird zwischen den einzelnen geplanten Grundstücksgrenzen und entlang der Fernwasserleitung (Grünzone) eine Bepflanzung vorgesehen

| | | | |
|--------|---|--|--|
| 0.8.4. | Für die Pflanzmaßnahmen geeignete Gehölze : | | |
| a) | Großbäume | Acer platanoides Acer pseudoplatanus Betula pendula Fagus sylvatica Tilia cordata | Spitz-Ahorn Berg-Ahorn Sand-Birke Rot-Buche Winter-Linde |
| b) | Kleinbäume | Acer campestre Carpinus betulus Malus sylvestris Prunus avium Pyrus communis Sorbus aucuparia | Feld-Ahorn Gew. Hainbuche Holz-Apfel Vogel-Kirsche Wild-Birne Eberesche |
| c) | Sträucher | Cornus mas Corylus avellana Crataegus monogyna Hippophae rhamnoides Rhamnus carthartica Rosa rubiginosa | Kornelkirsche Gew. Hasel Weißdorn Sanddorn Kreuzdorn Wein-Rose (einzeln beimischen) |
| d) | Klettergehölze | Parthenocissus tricuspidata, 'Veitchii' Polygonum aubertii | Selbstklimmender Wein Schlingknöterich |
| e) | Pflanzgrößen | | |
| | Baumreihen, Alleen: | Hochstamm, StU 16/18 cm | |
| | Einzelbäume: | Stammbusch oder Hochstamm StU. 16/17 cm bei Großbäumen StU. 14/16 cm bei Kleinbäumen | |
| | Aufpflanzung: | Sträucher 2xv. mind. 100-150cm Heister 2xv. mind. 100-150cm (Bäume und Sträucher) | |

0.8.5 Die 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 Drainagen, Grundwasser, Entwässerungsanlagen, Auftriebssicherheit, Verfüllung von Abgrabungen und Umgang mit wassergefährdenden Stoffen an die Lage im Überschwemmungsgebiet anzupassen.

1.2 Das Genehmigungsverfahren nach Art. 58 Abs. 1 Satz 1 BayBO wird für sämtliche gewerbliche und Handwerksliche Bauvorhaben im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ausgeschlossen. Dies gilt nicht für

- a) eingeschossige gewerbliche Lagergebäude mit freien Stützweiten von nicht mehr als 12 m und mit Grundflächen von nicht mehr als 500 m², soweit sie keine Sonderbauten sind;
- b) eingeschossige handwerklich oder gewerblich genutzte Gebäude mit freien Stützweiten von nicht mehr als 12m und mit Grundflächen von nicht mehr als 500 m², soweit sie keine Sonderbauten sind.


Zeichenerklärung der planlichen Festsetzungen




1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG
 - 1.1 GE Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO
zulässig sind Anlagen und Nutzungen nach § 8 Abs. 2 Ziffern 1 und 2 und § 8 Abs. 3 Ziffer 1 BauNVO.


2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG




siehe Ziffer 0.6


 - 2.1.1 Geplante Verwaltungs-, Sozial- und Wohngebäude
als Höchstgrenze Erdgeschoß und 1 Vollgeschoß, GRZ = 0,6 GFZ = 1,2
 - 2.1.2 Geplante Betriebsgebäude
als Höchstgrenze Erdgeschoß GRZ = 0,8 GFZ = 1,2 soweit sich nicht aus den sonstigen Festsetzungen geringere Werte ergeben.





3. BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN
 - 3.2  Baugrenze









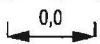
6. VERKEHRSFLÄCHEN
 - 6.1  Straßenverkehrsflächen (Fahrbahn)
 - 6.2  Gehweg
 - 6.3  Straßenbegrenzungslinie

7. FLÄCHEN FÜR VERSORGENSANLAGEN:
 - 7.1  Trafostation

8. HAUPTVERSORGUNGSLIETUNG:
 - 8.1  Fernwasserleitung
 - 8.2  Hauptabwasserleitung
 - 8.3  Fernmeldekabel

9. GRÜNFLÄCHEN
 - 9.2  private Grünfläche

13. NATUR UND LANDSCHAFT
 - 13.1  bestehender und zu erhaltender Busch- und Baumbestand
 - 13.2  Zu pflanzende Bäume Großbaum über 15m Höhe
 Kleinbaum bis 15m Höhe
 - 13.3  Gehölzpflanzung

15. SONSTIGE PLANZEICHEN
 - 15.1  Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen
 - 15.2  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
 - 15.5  private Kfz-Stellplätze
 - 15.6  Zufahrt / Ausfahrt
 - 15.7  Eingang / Ausgang
 - 15.8  Rampe
 - 15.9  Firstrichtung
 - 15.10  Einzäunungsgrenze
 - 15.11  Maßzahl in Meter

