

# BEBAUUNGSPLAN MIT INTEGRIERTER GRÜNORDNUNG WA "Sandgrube Nord"

MARKTGEMEINDE:  
LANDKREIS:  
REG.-BEZIRK:

METTEN  
DEGGENDORF  
NIEDERBAYERN

Norden



Süden



## Top.Karte 1:50000 Bayern (Süd)

Architekturbüro  
Hans Köckeis  
Hans-Holbein-Str. 23

94469 Deggenau  
Tel. 0991/28393

Landschaftsarchitekten  
J.Gamhartner + Schober  
BöhmerwaldStr. 42

94469 Deggenau  
Tel. 0991/4028

TEIL **A.**  
PLANLICHE ÜBERSICHT

DATUM: 13.07.1999



**BEBAUUNGSPLAN**  
MIT INTEGRIERTER GRÜNORDNUNG  
**WA "Sandgrube Nord"**

MARKTGEMEINDE:           METTEN  
LANDKREIS:               DEGGENDORF  
REG.-BEZIRK:             NIEDERBAYERN

Norden



Süden

- A.       Planliche Übersicht**
- B.       Festsetzungen zum Bebauungsplan**
  - 1. textliche Festsetzungen
  - 2. Zeichenerklärung für die planlichen Festsetzungen
  - 3. Hinweise
- C.       Bebauungsplan M=1:1000**
- D.       Begründung zum Bebauungsplan**

Architekturbüro  
Hans Köckeis  
Hans-Holbein-Str. 23

94469 Deggendorf  
Tel. 0991/28393

Landschaftsarchitekten  
J.Garnhartner + Schober  
BöhmerwaldStr. 42

94469 Deggendorf  
Tel. 0991/4028

DATUM:       11.05.1999

# BEBAUUNGSPLAN MIT INTEGRIERTER GRÜNORDNUNG WA "Sandgrube Nord"

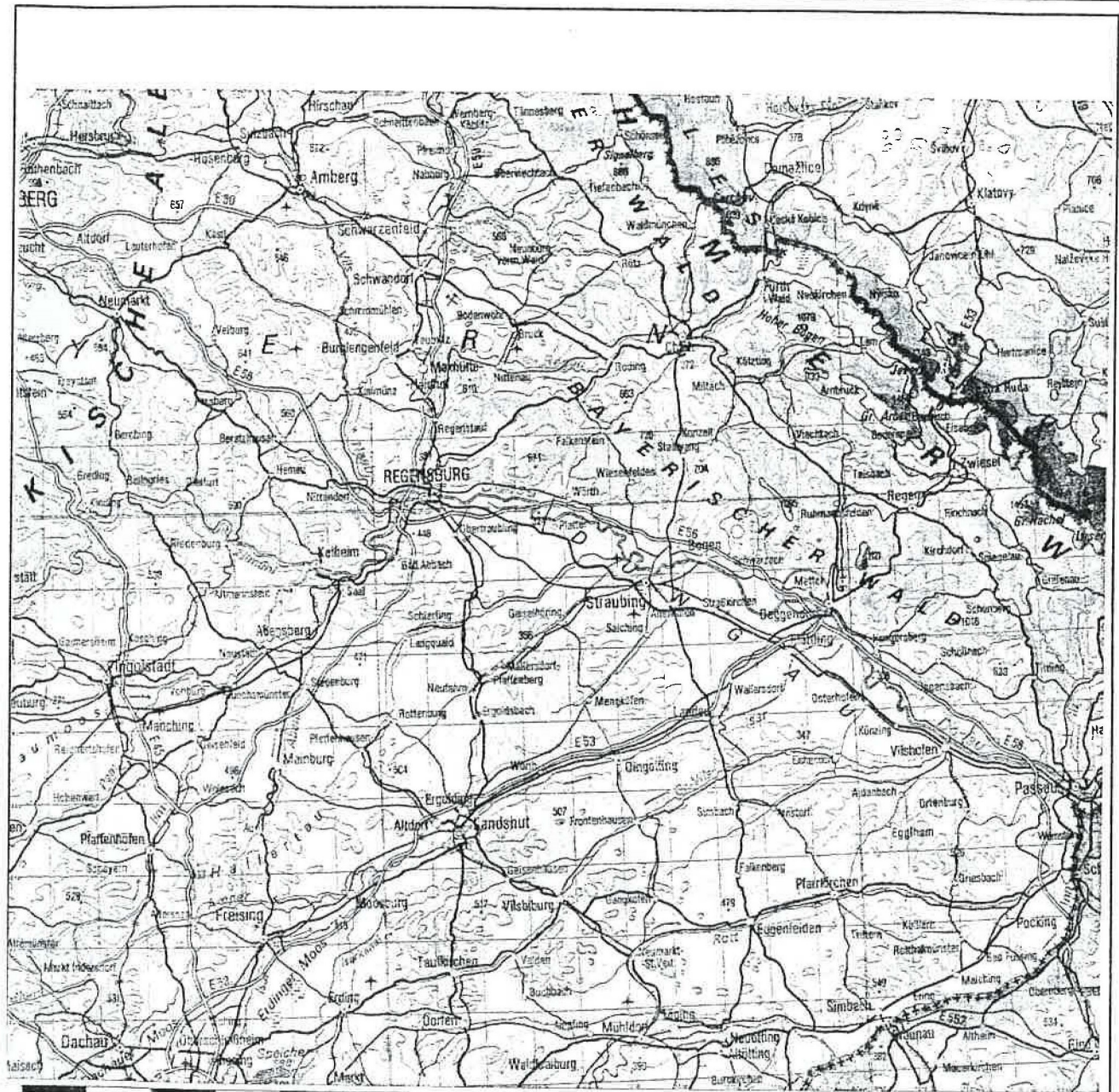
MARKTGEMEINDE:  
LANDKREIS:  
REG.-BEZIRK:

METTEN  
DEGGENDORF  
NIEDERBAYERN

Norden



Süden



km 20 40 50

## Top.Karte 1:100000 Bayern (Süd)

Architekturbüro  
Hans Köckeis  
Hans-Holbein-Str. 23

94469 Deggenndorf  
Tel. 0991/28393

Landschaftsarchitekten  
J.Gamhartner + Schober  
BöhmerwaldStr. 42

94469 Deggenndorf  
Tel. 0991/4028

**TEIL A.**  
**PLANLICHE ÜBERSICHT**

DATUM: 11.05.1999



# BEBAUUNGSPLAN MIT INTEGRIERTER GRÜNORDNUNG WA "Sandgrube Nord"

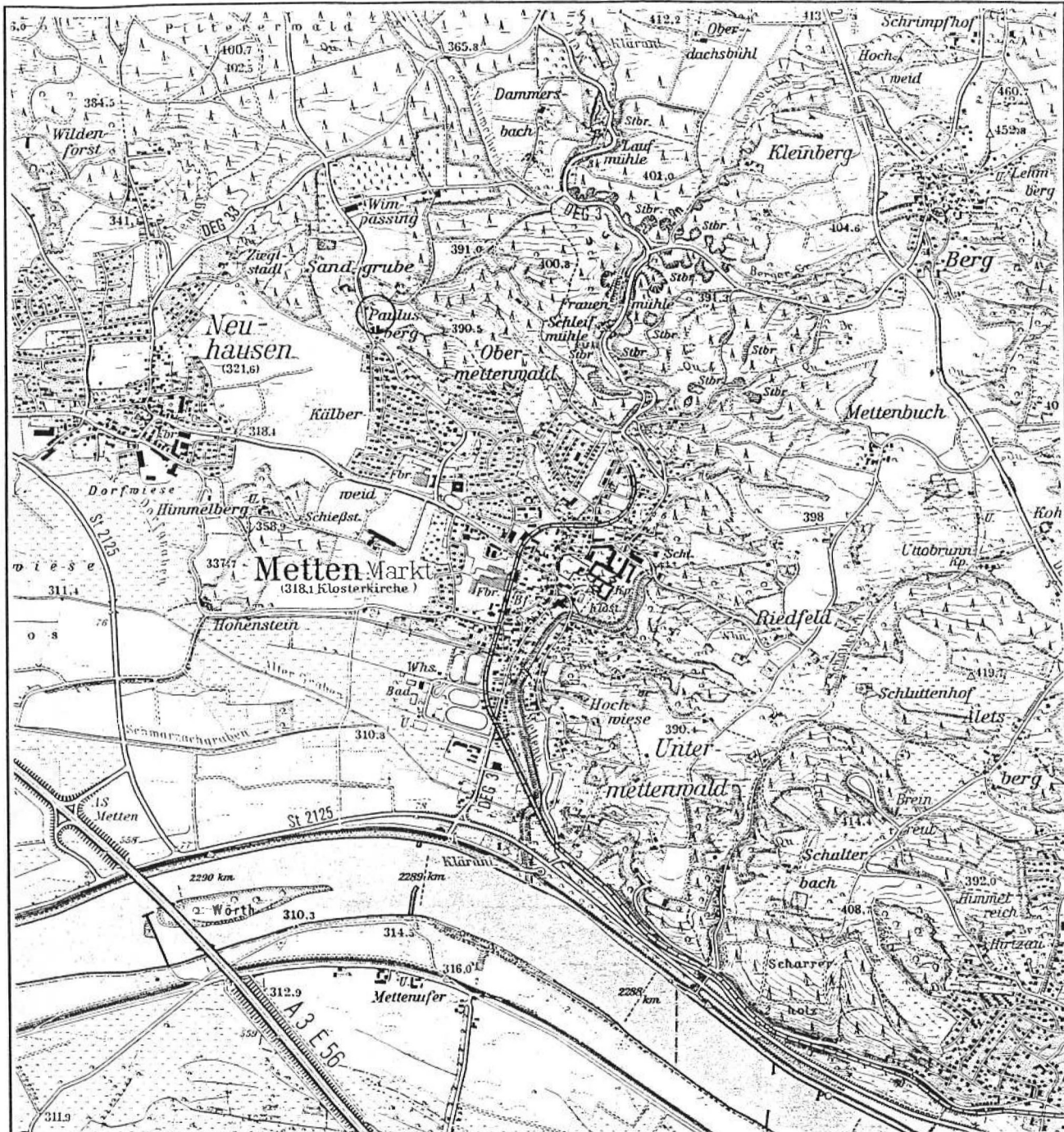
MARKTGEMEINDE:  
LANDKREIS:  
REG.-BEZIRK:

METTEN  
DEGGENDORF  
NIEDERBAYERN

Norden



Süden



Top.Karte 1:25000 Bayern (Süd)

Architekturbüro  
Hans Köckeis  
Hans-Holbein-Str. 23

94469 Deggendorf  
Tel. 0991/28393

Landschaftsarchitekten  
J.Garnhartner + Schober  
BöhmerwaldStr. 42

94469 Deggendorf  
Tel. 0991/4028

TEIL **A.**  
PLANLICHE ÜBERSICHT

DATUM: 11.05.1999



# BEBAUUNGSPLAN MIT INTEGRIERTER GRÜNORDNUNG WA "Sandgrube Nord"

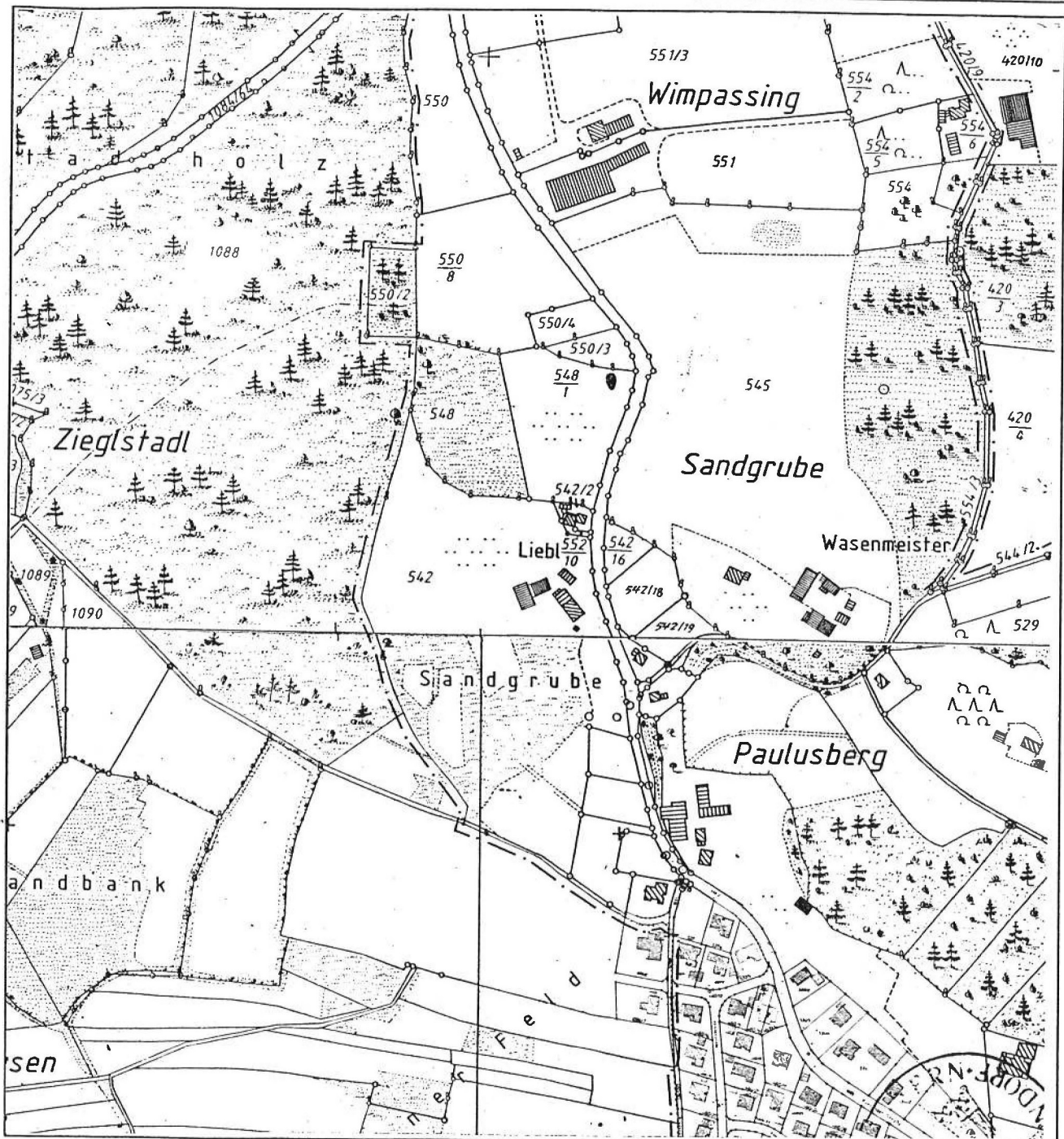
MARKTGEMEINDE:  
LANDKREIS:  
REG.-BEZIRK:

METTEN  
DEGGENDORF  
NIEDERBAYERN

Norden



Süden



Auszug aus dem Vermessungskatasterwerk 1:5000

Architekturbüro  
Hans Köckeis  
Hans-Holbein-Str. 23

94469 Deggendorf  
Tel. 0991/28393

Landschaftsarchitekten  
J. Garnhartner + Schober  
BöhmerwaldStr. 42

94469 Deggendorf  
Tel. 0991/4028

TEIL **A.**  
PLANLICHE ÜBERSICHT

DATUM: 11.05.1999



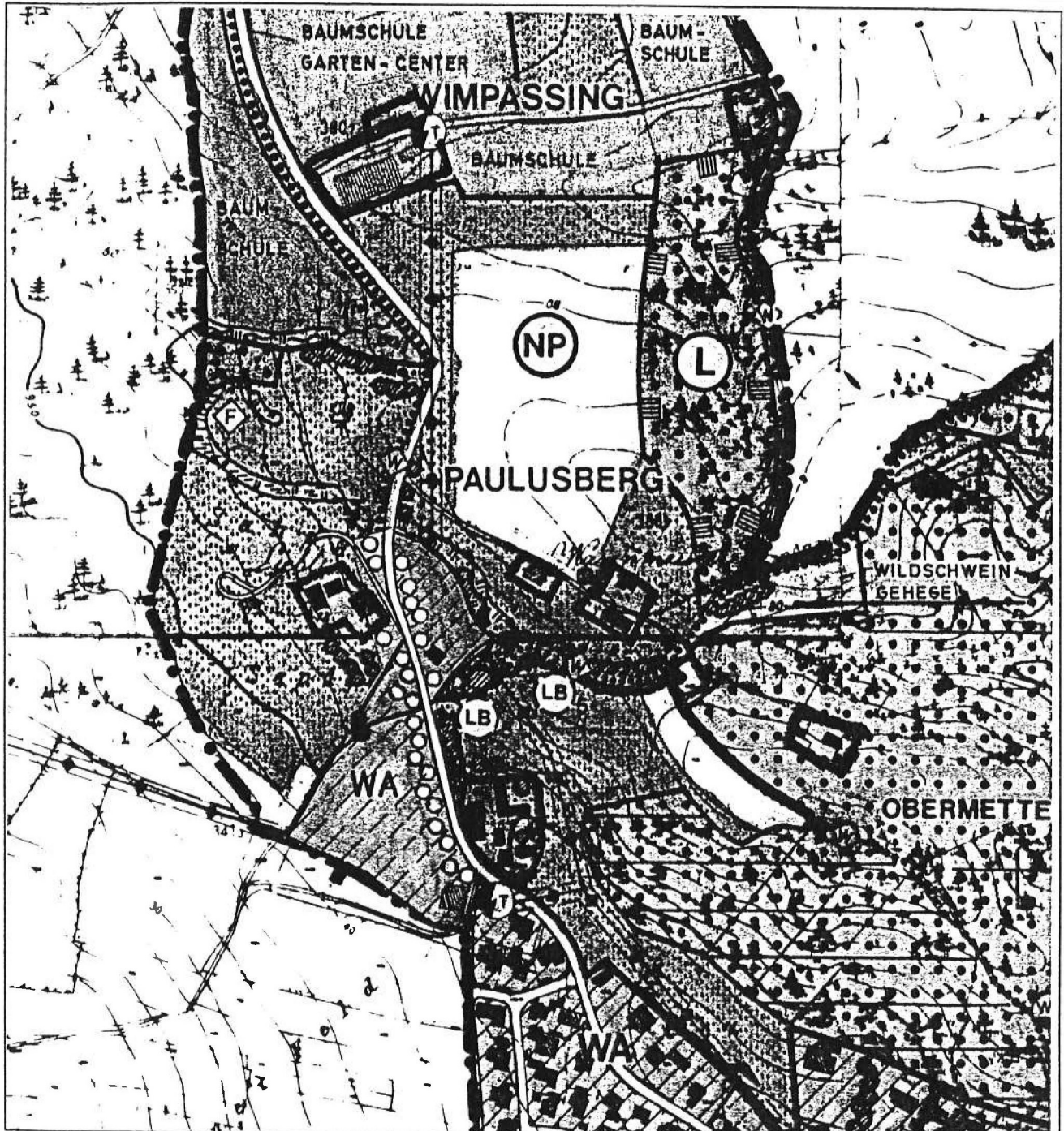
# BEBAUUNGSPLAN MIT INTEGRIERTER GRÜNORDNUNG WA "Sandgrube Nord"

MARKTGEMEINDE: METTEN  
LANDKREIS: DEGGENDORF  
REG.-BEZIRK: NIEDERBAYERN

Norden



Süden



Auszug aus dem Flächennutzungsplan 1:5000

Architekturbüro  
Hans Köckeis  
Hans-Holbein-Str. 23

94469 Deggendorf  
Tel. 0991/28393

Landschaftsarchitekten  
J.Garnhartner + Schober  
BöhmerwaldStr. 42

94469 Deggendorf  
Tel. 0991/4028

TEIL **A.**  
PLANLICHE ÜBERSICHT

DATUM: 11.05.1999



# BEBAUUNGSPLAN MIT INTEGRIERTER GRÜNORDNUNG WA "Sandgrube Nord"

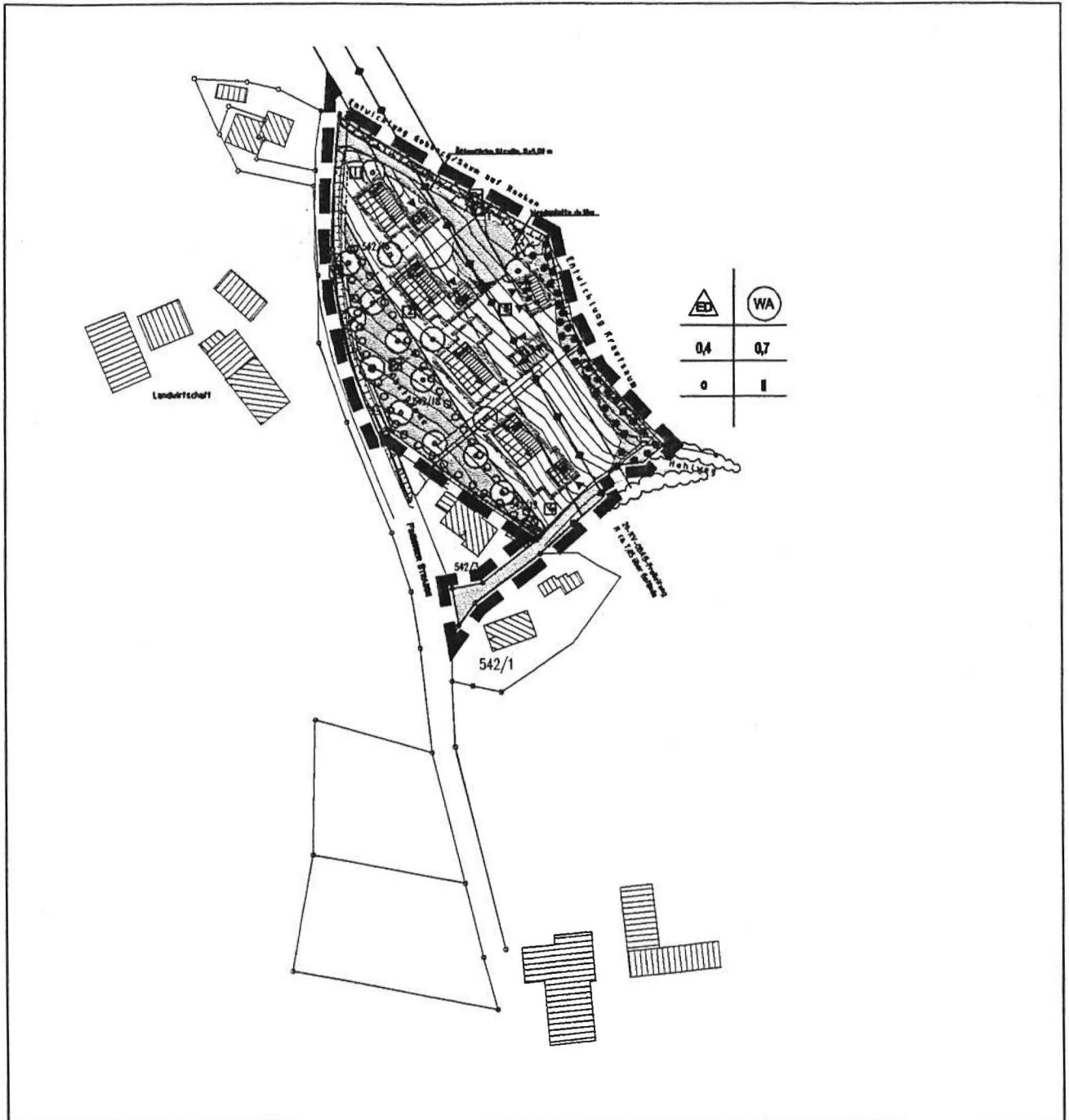
MARKTGEMEINDE:  
LANDKREIS:  
REG.-BEZIRK:

METTEN  
DEGGENDORF  
NIEDERBAYERN

Norden



Süden



## Städtebauliche Übersicht

Architekturbüro  
Hans Köckeis  
Hans-Holbein-Str. 23

94469 Deggendorf  
Tel. 0991/28393

Landschaftsarchitekten  
J. Garnhartner + Schober  
BöhmerwaldStr. 42

94469 Deggendorf  
Tel. 0991/4028

TEIL **B.**  
FESTSETZUNGEN

DATUM: 11.05.1999



# 1. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

## 1.1 FESTSETZUNGEN NACH §9 BAUGB

### 1.1.1 ALLGEMEINE FESTSETZUNGEN

- die Abstandsflächen gem. Art. 6 BayBO sind grundsätzlich einzuhalten, außer es werden in den nachfolgenden Festsetzungen gesonderte Regelungen getroffen.
- Zulässige traufseitige Wandhöhen, gemessen vom natürlichen bzw. vom nach Ziff. 1.2.6 geplanten Gelände.

### 1.1.2 ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG:

Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO.  
Je Parzelle sind max. 2 Wohneinheiten zulässig.  
Pro Wohneinheit sind mindestens 2 Stellplätze nachzuweisen.

### 1.1.3 BAUWEISE:

Offene Bauweise entsprechend § 22 (2) BauNVO

### 1.1.4 STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN:

Die Stellung der baulichen Anlagen bzw. die Hauptfirstrichtung verläuft parallel zu den Symbolen unter Ziff. 2.2.

## 1.2 FESTSETZUNGEN NACH Art. 98 BayBO

### 1.2.1 HAUPTGEBÄUDE, max. 2 Vollgeschosse

#### 1.2.1.1 Dach:

Dachform:	symmetrisches Satteldach
Dachneigung:	22 <sup>0</sup> -35 <sup>0</sup>
Dachdeckung:	Pfannen rot
Dachgauben:	ab einer Dachneigung von 30 <sup>0</sup> zulässig

#### 1.2.1.2 Baukörper:

Gebäudebreite:	max. 10,50 m, bei weiteren Anbauten sind die Dachflächen abzusetzen
Untergeordnete Anbauten:	wie Wintergärten, Pergolen, Balkone, Freisitzüberdachungen oder Vordächer sind, soweit nicht andere geltende Vorschriften dadurch verletzt werden, bis max. 3 m über die Baugrenzen hinaus zulässig.
traufseitige Wandhöhen:	bergseits max. 5,50m im Mittel, talseits max. 6,30m im Mittel über natürlichem bzw. nach Ziff. 1.2.6 geplanten Gelände.

### 1.2.3 GARAGEN UND NEBENGEBÄUDE:

#### 1.2.3.1 Allgemeine Festsetzungen:

Kellergaragen:	unzulässig
Abstandsflächen:	die Garagen dürfen innerhalb der Baugrenzen mit einem Mindestgrenzabstand von 1,50 m an die Nachbargrenze gebaut werden
traufseitige Wandhöhe:	abweichend von Art. 7, Abs. 4 BayBO bergseits max. 3,00 m im Mittel, talseits max. 4,40 m über natürlichem bzw. nach Ziff. 1.2.6 geplanten Gelände.
Dachform:	dem Hauptgebäude angepaßt
Materialverwendung:	Garagen und Garagentore sollen mit Holz verkleidet werden.

#### 1.2.3.2 GARAGENVORPLÄTZE

Für die Garagenvorplätze werden versickerungsfähige Beläge festgesetzt:

- Granitpflaster oder graues Betonpflaster mit breiter Rasen- oder Splittfuge,
- graues Ökopflaster
- Rasenpflaster oder Schotterrasen.
- Die Oberflächenentwässerung der Garagenvorplätze erfolgt in das Privatgrundstück.



**1.2.4 EINZÄUNUNG DER PARZELLEN**

- Garagenzufahrten ohne straßenseitige Einfriedung
- Zur Erschließungsstraße sind lebende Einfriedungen (Hecken) aus standortgerechten einheimischen Gehölzen und senkrechte Holzlattenzäune mit einer Höhe von max. 1,50 m zulässig.
- Zusätzlich sind bei seitlichen und rückwärtigen Einfriedungen Maschenzäune mit natürlicher Hinterpflanzung und einer Höhe von max. 1,50m zulässig.
- sichtbare Zaunsockel sind nicht zulässig.

**1.2.5 EINGÄNGE:**

- Die Hauseingänge dürfen maximal 40 cm über dem natürlichem bzw. nach 1.2.6 geplanten Gelände liegen.

**1.2.6 GELÄNDE:**

- Zu jedem Bauantrag (auch Genehmigungsfreistellung) ist ein Geländeschnitt einzureichen, der den Anschluß zur Straße, die Höhenlage des Eingangs, den geplanten und ursprünglichen Geländeverlauf auf dem Grundstück darstellt.
- Das Baugrundstück darf straßenseitig ausgehend vom jeweiligen Straßenniveau der Erschließungsstraße mit maximal 2 % Steigung zum Gebäude hin aufgefüllt werden.
- Talseits sind Geländeänderungen von mehr als 80 cm Höhenunterschied unzulässig.
- Im Bereich der im BP als Obstwiese festgesetzten Fläche entlang der Finsinger Straße sind Geländeänderungen unzulässig
- Stützmauern sind nur in Verbindung mit dem Gebäude bis zu einer Höhe von max. 1,20 m zulässig.  
Material: Naturstein, gestockter Beton, verputztes Mauerwerk
- Scharfe Böschungskanten sind grundsätzlich zu vermeiden.

**1.2.7 MÜLLTONNEN:**

Freistehende Mülltonnen, Biotonnen usw. im Vorgartenbereich sind unzulässig. Sie sind in das Gebäude (Wohnhaus, Garage, Nebengebäude) zu integrieren. Der jeweilige Standort ist im Eingabeplan (auch Genehmigungsfreistellung) nachzuweisen.

**1.3 IMMISSIONSSCHUTZ****1.3.1 LANDWIRTSCHAFT:**

Südwestlich des Baugebietes besteht ein landwirtschaftlicher Nebenerwerbsbetrieb. Die ordnungsgemäße Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen (Emissionen durch Staub, Lärm und Geruch bei der Gülle- und Pflanzenschutzmittelausbringung und bei Erntearbeiten) ist ortsüblich und insofern hinzunehmen.

**1.3.2 STRASSENLÄRM:**

Die in der DIN 18005 für ein WA angegebenen Orientierungswerte von 55 dB(A) am Tag und 45 dB(A) in der Nacht, werden im Baugebiet durch den Verkehrslärm der Finsinger Straße überschritten. Die Überschreitungen betreffen die Parzellen 1-4 am Tag bis zu 2 und in der Nacht um bis zu 6 dB(A).

Die o.a. Verkehrslärmbeeinträchtigungen wurden im Rahmen der gemeindlichen Abwägung mit der angepaßten Anordnung der Gebäude und durch die Festsetzung folgender zusätzlicher Schallschutzaufgaben für Wohngebäude als zumutbar abgewogen:

**Festsetzungen für Parzellen 1-4:**

- Die Dämmung der Außenwände darf ein bewertetes Schalldämmmaß von 49 dB(A) nicht unterschreiten.
- Die Fenster von Aufenthaltsräumen müssen mindestens der Schallschutzklasse III nach VDI 2719 entsprechen.
- Die Anordnung notwendiger Lüftungsfenster von lärmempfindlichen Aufenthaltsräumen wird in der Nordostfassade (straßenlärmabgewandt) empfohlen.
- Schlaf- und Kinderzimmer müssen mindestens ein Lüftungsfenster in der Nordostfassade aufweisen, oder sind über eine schallgedämmte Zwangsbelüftung ausreichend zu belüften ((zulässiger Rauminnenpegel 25 dB(A)).
- Im Freien ist ein abgeschirmter Aufenthaltsbereich (Terrasse) nachzuweisen.

## **1.4 GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN DURCH TEXT:**

(vgl. hierzu Hinweise Pflanzlisten - Ziff. 4.3 der Begründung:)

### **1.4.1 LANDSCHAFTSPFLEGE:**

#### **1.4.1.1 Schutz des Gehölzbestandes**

Reichen Baumaßnahmen näher als 5m an die gemäß Planzeichen 2.6.1 zu erhaltende Hecke heran, so ist im Bauantrag (auch Genehmigungsfreistellung) die Durchführung geeigneter Schutzmaßnahmen während der Bauzeit nachzuweisen. Die Hecke ist zu pflegen durch möglichst abschnittswisen Stockhieb.

#### **1.4.1.2 Fläche für Maßnahmen der Landschaftspflege (Ziff. 2.6):**

Nur standortgerechte heimische Pflanzen zulässig. Geeigneter Schutz während Baubetrieb erforderlich.

### **1.4.2 BEPFLANZUNG**

#### **1.4.2.1 Bepflanzung gemäß Planzeichen**

Dafür Es sind nur Obstgehölze oder obstähnliche standortheimische oder traditionell eingebürgerte Laubgehölze jeweils in Hochstammqualität zu pflanzen.

#### **1.4.2.2 Ausschluß von Pflanzen**

Buntlaubigen Formen, Säulen-, Kugel-, Hänge- und Trauerformen von Laubgehölzen sowie fremdländische und blau oder gelb gefärbte Nadelgehölze (z.B. Thujen, Scheinzypressen, Blaufichten usw.) dürfen entlang der Grundstücksgrenzen nicht verwendet werden. Nadelgehölze sind nur als Einzelexemplare unter 5m Wuchshöhe zulässig.

#### **1.4.2.3 Abstände Leitungen zu Bäumen:**

Unterirdische Leitungen mindestens 2,5 m Abstand zu Bäumen. Bei Unterschreitung sind geeignete Schutzvorkehrungen zu treffen.

Pflanzmaßnahmen in Leitungsbereichen sind rechtzeitig vor Beginn den zuständigen Versorgungsträgern zu melden.

### **1.4.3 WASSERHAUSHALT**

#### **1.4.3.1 Regenwasserspeicher, Sickerschacht, Oberflächenwasser:**

Es wird empfohlen, auf jedem Baugrundstück eine Regenwassersammelanlage mit mindestens 3,0 m<sup>3</sup> Speichervolumen anzulegen.

Überlauf in einen Sickerschacht.

#### **1.4.3.2 Entwässerung/Drainanschlüsse:**

Die Vorschriften des Merkblattes DIN 1986 sind anzuwenden.

Drainagen dürfen nicht an den Mischwasserkanal angeschlossen werden.



## 2. ZEICHENERKLÄRUNG FÜR DIE PLANLICHEN FESTSETZUNGEN

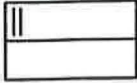
### 2.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG



Allgemeines Wohngebiet nach §4 BauNVO

### 2.2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

2.2.1



Max. 2 Vollgeschosse zulässig

a.) Erdgeschoß und 1 Dachgeschoß als Vollgeschoß

b.) oder sichtbares Untergeschoß, Erdgeschoß und ein ausgebauten Dachgeschoß als Nicht-Vollgeschoß (Hangbauweise)

Mittelstrich = vorgeschlagene Hauptfirstrichtung,

GRZ=0,4; GFZ=0,7

soweit sich nicht aus anderen Festsetzungen geringere Werte ergeben.

2.2.2



festgesetzte Hauptfirstrichtung

2.2.3



Garagen oder andere untergeordnete erdgeschossige Nebenanlagen. Mittelstrich = Firstrichtung ist nur für an der Grenze zusammengebaute Garagen festgesetzt

### 2.3 BAUWEISE, BAUGRENZEN

2.3.1



offene Bauweise

2.3.2



nur Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig

2.3.3



Baugrenze

### 2.4 VERKEHRSFLÄCHEN

2.4.1



Straßenverkehrsfläche mit Maßangabe und Straßenbegrenzungslinie

2.4.2



Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Grünstreifen

2.4.3



Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Gehweg, Grünstreifen

2.4.4



Belagwechsel, z.B. Schotterrassen, Granit od. graues Betonpflaster

## 2.5 GRÜNFLÄCHEN



Öffentliche Grünfläche

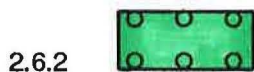


Private Grünfläche keine baulichen Anlagen zulässig, ausgenommen Einfriedung

## 2.6 FLÄCHEN UND MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ DER LANDSCHAFT



Umgrenzung von Flächen für den Erhalt des vorhandenen Bewuchses (Hecke, Gehölzbestand) gemäß Planbeschrieb



Fläche für das Anpflanzen gemäß Planbeschrieb



Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zur Pflege der Landschaft gemäß Planbeschrieb

## 2.7 SONSTIGE PLANZEICHEN



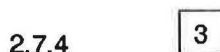
Grenze des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes



Garagen mit Zufahrt in Pfeilrichtung, verbindlich einzuhalten



Vorschlag für die Teilung der Grundstücke im Rahmen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung







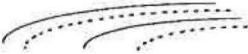
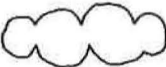


durchgehende Nummerierung der Parzellen



Baum aufgrund getroffener Festsetzungen zu pflanzen (Standortvorschlag)



### 3. HINWEISE

- 3.1  bestehende Flurstücksgrenzen mit Grenzstein
- 3.2  Flurstücknummern
- 3.3  Bestehendes Wohngebäude
- 3.4  Bestehendes Nebengebäude
- 3.5  Höhengichtlinien
- 3.6  vorhandene Hecke
- 3.7  vorhandener Baum
- 3.8  20KV-Obag Freileitung mit beidseitigem Sicherheitsstreifen
- Innerhalb der Sicherheitszone der Freileitung befinden sich überbaubare Flächen. Eine Bebauung innerhalb der Sicherheitszone ist nur bedingt und höhenmäßig beschränkt, möglich. Von allen Bauten, die in dieser Zone angeordnet sind, benötigt das OBAG-Regionalzentrum Deggendorf, Wiesenstraße 8, 94469 - Deggendorf, Tel.: 0991/3607-0 die Bauanträge zur Überprüfung des Abstandes und zur Festlegung der erforderlichen Sicherheitsvorkehrungen während der Bauarbeiten.  
Dachflächen  $\leq$  15 Grad: Abstand mind. 5,0 m zum Leiterseil  
Dachflächen  $>$  15 Grad: Abstand mind. 3,0 m zum Leiterseil

# Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung **WA "Sandgrube Nord"**

Marktgemeinde: Metten  
Landkreis: Deggendorf  
Reg.-Bezirk: Niederbayern

## Verfahrensvermerke:


1. Aufstellungsbeschluss: 15.12.1998
2. Billigung des Vorentwurfes: 15.12.1998
3. Vorgezogene Bürgerbeteiligung: 24.12.1998 bis 01.02.1999
4. Billigungs- und Auslegungsbeschluss: 23.02.1999
5. Öffentliche Auslegung und Beteiligung  
der TÖB: 30.03.1999 bis 03.05.1999
6. Satzungsbeschluss: 11.05.1999, ergänzt am 13.07.1999
7. Ortsübliche Bekanntmachung

Markt Metten, den 16.07.1999

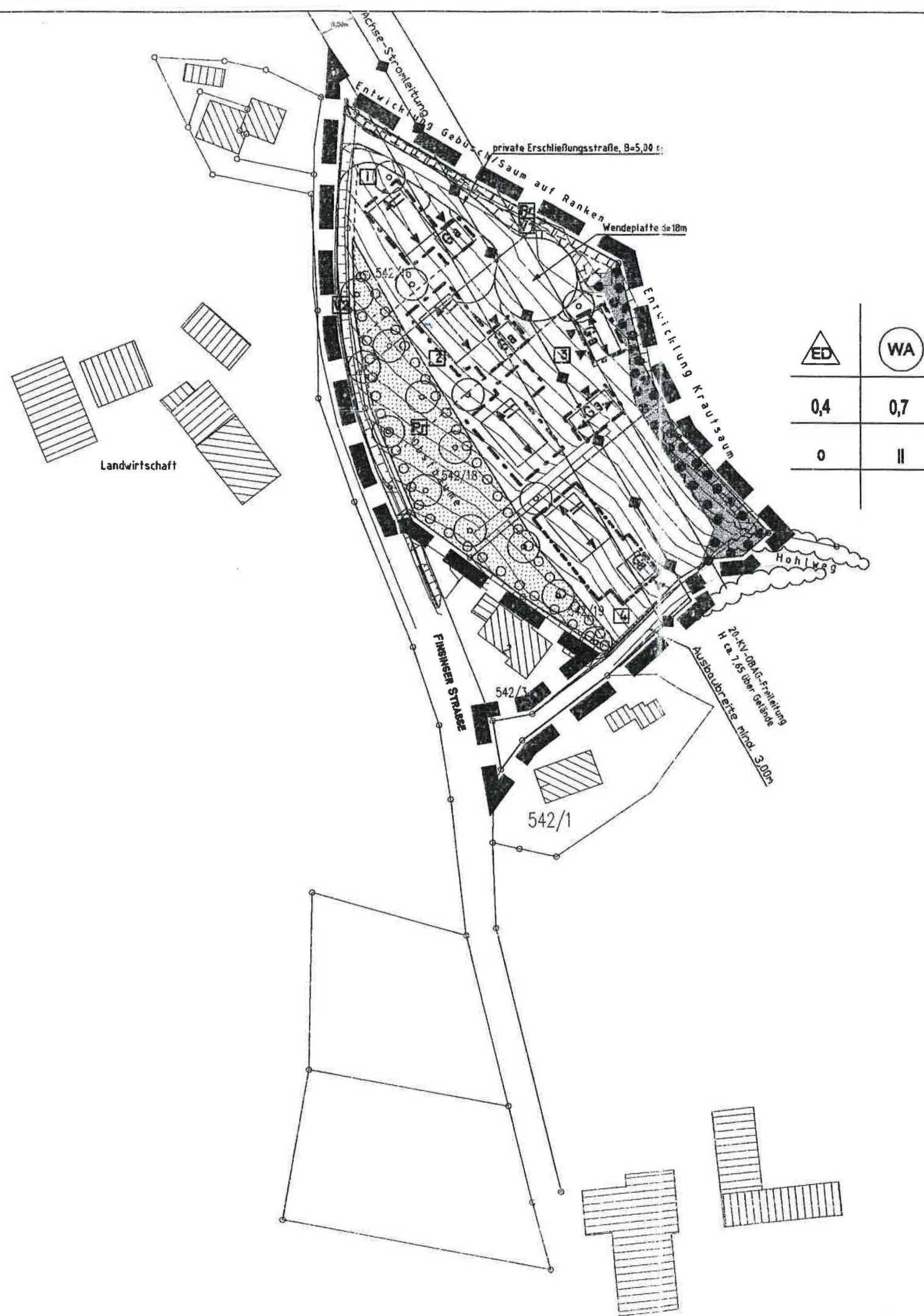
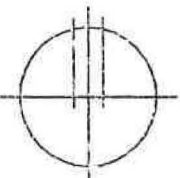
  


Schmid,  
1. Bürgermeister

Datum: Vorentwurf, 15.12.1998  
Entwurf, 23.02.1999, 05.05.1999  
Satzung 11.05.1999, 13.07.1999

  
Architekturbüro Hans Köckert  
Hans-Holbein-Str. 23  
94469 Deggendorf  
Tel.: 0991/28393, Fax 28394

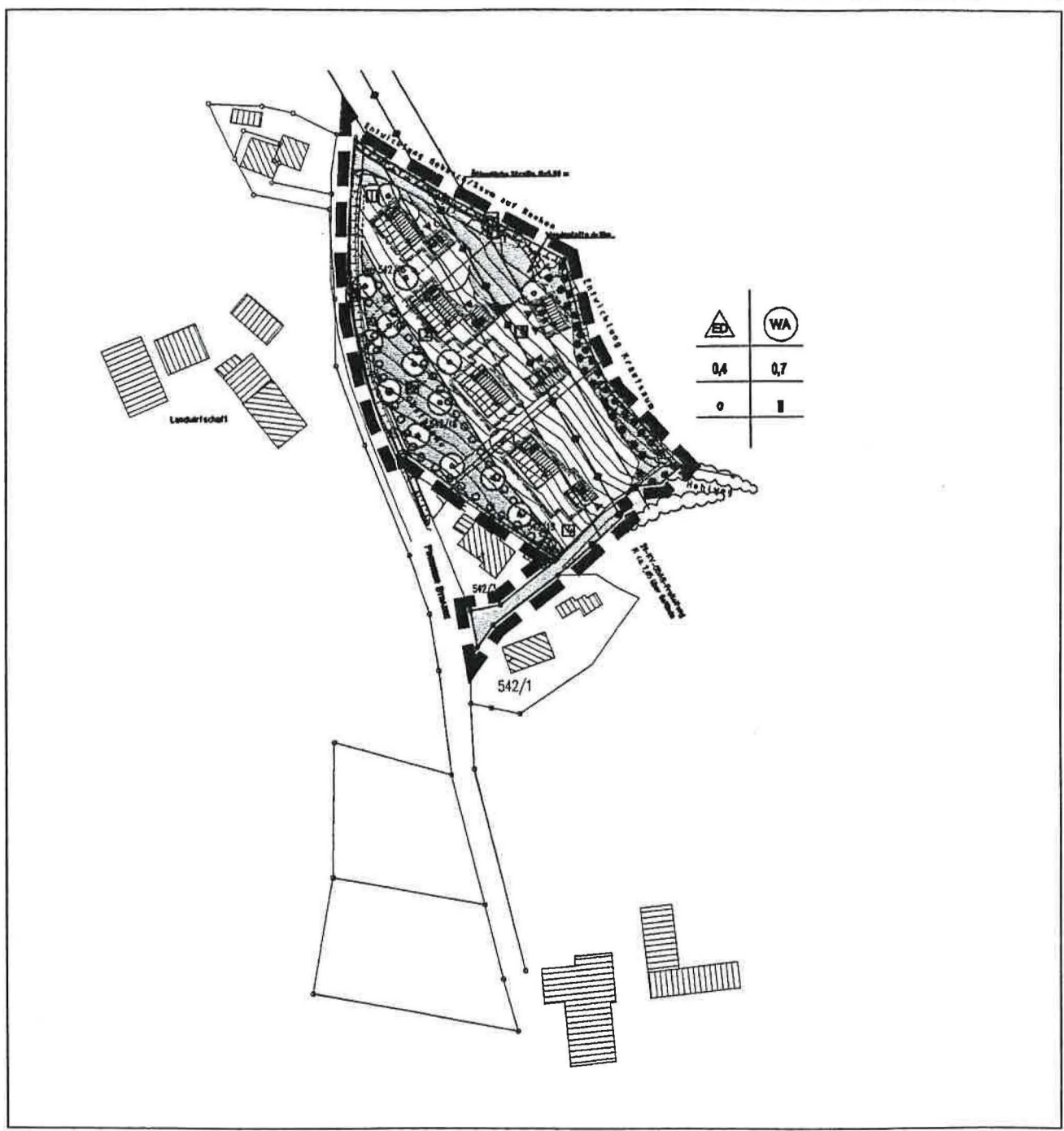
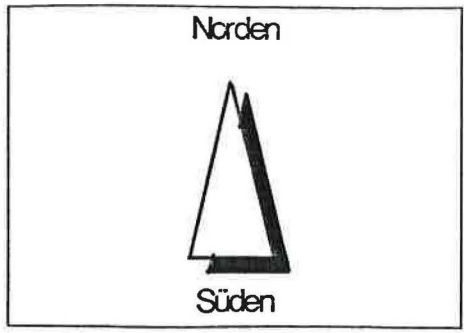
Landchaftsarchitekten  
J.Gamhartner + U.Schober  
94469 Deggendorf  
Tel.: 0991/4028, Fax -4633





# BEBAUUNGSPLAN MIT INTEGRIERTER GRÜNORDNUNG WA "Sandgrube Nord"

MARKTGEMEINDE: METTEN  
LANDKREIS: DEGGENDORF  
REG.-BEZIRK: NIEDERBAYERN



## Städtebauliche Übersicht

Architekturbüro  
Hans Köckeis  
Hans-Holbein-Str. 23  
  
94469 Deggendorf  
Tel. 0991/28393

Landschaftsarchitekten  
J.Garnhartner + Schober  
BöhmerwaldStr. 42  
  
94469 Deggendorf  
Tel. 0991/4028

**TEIL D.**  
**BEGRÜNDUNG**  
DATUM: 11.05.1999

**INHALTSANGABE**

1. Vorbereitende Bauleitplanung
  - 1.1 Flächennutzungsplan
  - 1.2 Landschaftsplan
2. Bestandsaufnahme und Bewertung
  - 2.1 Geltungsbereich
  - 2.2 Lage
  - 2.3 Landschaftliche Gegebenheiten
  - 2.4 Städtebauliche Situation
  - 2.5 Grundstücksverhältnisse
3. Planungen und Gegebenheiten
  - 3.1 Art und Maß der baulichen Nutzung
  - 3.2 Verkehr
  - 3.3 Versorgung
    - 3.3.1 Trink- und Brauchwasser
    - 3.3.2 Elektroversorgung
    - 3.3.3 Post- und Fernmeldeanlagen
  - 3.4 Entsorgung
    - 3.4.1 Abwasserbeseitigung
    - 3.4.2 Abfallbeseitigung
  - 3.5 Grünflächen
  - 3.6 Wasserwirtschaft
    - 3.6.1 Wasserflächen
    - 3.6.2 Hochwasser
    - 3.6.3 Grundwasser
    - 3.6.4 Schutzgebiete
  - 3.7 Landwirtschaft und Wald
    - 3.7.1 Landwirtschaft
    - 3.7.2 Wald
  - 3.8 Denkmalschutz
  - 3.9 Aufschüttungen/Abgrabungen
  - 3.10 Immissionsschutz
  - 3.11 Brandschutz
4. Grünordnungsplan
  - 4.1 Planungsziele zur Landschaftsplanung
  - 4.2 Zweckmäßigkeit der Planung/Auswirkung
  - 4.3 Hinweise: Pflanzlisten
5. Städtebauliche Zielsetzungen
  - 5.1 Anlaß der Planung
  - 5.2 Ziel und Zweck des Bebauungsplanes
  - 5.3 Lösung der Planungsaufgabe
    - 5.3.1 Erschließung
    - 5.3.2 Städtebauliches Konzept
6. Flächenbilanz
7. Kosten und Finanzierung
8. Nachfolgelasten
9. Verfahrensablauf



## **1. Vorbereitende Bauleitplanung**

### **1.1 Flächennutzungsplan**

Der für eine Wohnbebauung (WA) vorgesehene Bereich ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan als WA-Fläche ausgewiesen.

Der Bebauungsplan wurde demnach aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Marktgemeinde Metten entwickelt.

### **1.2 Landschaftsplan**

Der Landschaftsplan ist in den Flächennutzungsplan integriert und sieht entlang der GV-Straße im Westen eine orts- und landschaftsbildprägende Bepflanzung vor. Die Gehölzbestände im Nordosten sind zu schützen.

## **2. Bestandsaufnahme und Bewertung**

### **2.1 Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich umfaßt die Grundstücke FINr. 542/16, 542/18, 542/19, Teilfläche aus 544/2 der Gemarkung Metten mit einer Gesamtfläche von ca. 6090 qm.

### **2.2 Lage**

Das Gebiet liegt in einem aus verschiedenen Distanzen einsehbaren Südwesthang unterhalb der Hügelkuppe des Paulusbergs an der Gemeindeverbindungsstraße nach Buchberg.

### **2.3 Landschaftliche Gegebenheiten**

Die vorgeschlagene Fläche wird im Süden von einem Hohlweg mit begleitender Baumhecke, im Osten von einer Hecke auf einer Geländestufe begrenzt, die nach Norden in einen Ranken ausläuft. Diese Flächen sind durch die amtliche Biotopkartierung Bayern erfaßt. Der Landschaftsplan schlägt den Schutz der Gehölzbestände nach Artikel 12 BayNatschG vor. Der Ranken hat seine Biotopqualität bereits weitgehend eingebüßt. Die Biotope sind durch angemessene Planung sicherbar. Derzeit wird die Neubaufäche als Fläche für die Landwirtschaft genutzt.

### **2.4 Städtebauliche Situation**

Im Bereich der geplanten Baufläche besteht derzeit eine lockere Streubebauung, z.T. aus bewirtschafteten landwirtschaftlichen Anwesen. Diese stellen zusammen mit den ortsrandtypischen Landschaftselementen (Obstwiese, Hecken, Hohlweg) eine ausgeprägte Ortsrandsituation dar. Sie leitet auf den dichter gebauten Ort mit stärkerem Ausbau der GV-Straße hin. Das ebenfalls im Flächennutzungsplan südlich auf der gegenüberliegenden Seite der GV-Straße dargestellte Allgemeine Wohngebiet soll nach Angabe der Grundstücksbesitzer umgehend realisiert werden.

### **2.5 Grundstücksverhältnisse**

Die relevanten Grundstücke innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich im Privatbesitz. Bezüglich der Infrastruktureinrichtung wird mit dem Erschließungsträger ein Erschließungsvertrag ausgearbeitet werden.

## **3. Planungen und Gegebenheiten**

### **3.1 Art und Maß der baulichen Nutzung**

Allgemeines Wohngebiet WA.

Das Maß der baulichen Nutzung beträgt GRZ 0,4 und GFZ 0,7

### **3.2 Verkehr**

Das Baugebiet liegt direkt an der GV-Straße nach Buchberg.

### **3.3 Versorgung**

#### **3.3.1 Trink- und Brauchwasser**

Die Versorgung mit Trinkwasser erfolgt durch Anbindung an das bestehende Netz der WBW (Wasserversorgung Bayerischer Wald).

#### **3.3.2 Elektroversorgung**

Die elektrische Versorgung des Baugebietes erfolgt durch Anbindung an das bestehende Netz der OBAG.

Die Anschlüsse der einzelnen Wohngebäude erfolgen mit Erdkabel. Bei der Errichtung der Bauten sind Kabeleinführungen vorzusehen. Auskunft über Anordnung und Größe der Einführungen erteilt das Regionalzentrum Deggendorf.

Damit sich nach Möglichkeit die Kabelverlegungsarbeiten mit dem Bau der Erschließungsstraßen und -wege koordinieren lassen, ist rechtzeitig, d.h. ca. 6 Monate vor Baubeginn das OBAG-Regionalzentrum, Wiesenstraße 8, 94469 Deggendorf zu verständigen.

Bei allen mit Erdarbeiten verbundenen Vorhaben innerhalb des Baugebietes ist das OBAG-Regionalzentrum zu verständigen. Um Unfälle und Kabelschäden zu vermeiden, müssen die Kabeltrassen örtlich genau bestimmt und die erforderlichen Sicherheitsvorkehrungen festgelegt werden.

Der Geltungsbereich wird von einer 20-kV-Mittelspannungsfreileitung überspannt. Die Lage der Leitung wurde vom Ing.-Büro Sterr und Zinth, Deggendorf exakt ermittelt und in den BP übernommen. Innerhalb der Sicherheitszone der Freileitung befinden sich überbaubare Flächen. Eine Bebauung ist nur bedingt und höhenmäßig beschränkt, möglich. Von allen Bauten, die in dieser Zone angeordnet sind, benötigt das OBAG-Regionalzentrum Deggendorf, Wiesenstraße 8, 94469 - Deggendorf, Tel.: 0991/3607-0 die Bauanträge zur Überprüfung des Abstandes und zur Festlegung der erforderlichen Sicherheitsvorkehrungen während der Bauarbeiten.

Bereits eine Annäherung an elektrische Anlagen ist mit Lebensgefahr verbunden. Auf Beachtung der Unfallverhütungsvorschriften der Berufsgenossenschaft der Feinmechanik und Elektrotechnik für elektrische Anlagen und Betriebsmittel (VBG 4) und die darin aufgeführten VDE-Bestimmungen wird hingewiesen. Nähere Auskünfte erteilt das OBAG-Regionalzentrum.

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan wird der OBAG zugesandt.

#### Hinweise:

⇒ Die VDE 0210 ist zu beachten:

- \* Dachflächen  $\leq$  15 Grad: Abstand mind. 5,0 m zum Leiterseil
- \* Dachflächen  $>$  15 Grad: Abstand mind. 3,0 m zum Leiterseil

⇒ Die Ziele der kommunalen AGENDA 21 sind zu berücksichtigen:

- \* Verbrauchsreduzierung durch energiesparendes Bauen
- \* Rationelle Energieversorgung durch das Ausschöpfen von technischen Einrichtungen
- \* Möglichkeiten zur Einsparung von Strom sind zu berücksichtigen



### **3.3.3 Post- und Fernmeldeanlagen**

Die Versorgung erfolgt durch Anbindung an das bestehende Netz.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Fernmeldenetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, daß Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich der Deutschen Telekom, Niederlassung Bayreuth, Bezirksbüro Netze, Werkstr. 31 in 94447 Plattling, so früh wie möglich, mindestens 6 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

## **3.4 Entsorgung**

### **3.4.1 Abwasserbeseitigung**

Die ordnungsgemäße Abwasserbeseitigung erfolgt durch Anschluß an den gemeindlichen Mischwasserkanal.

- Hofflächen sind grundsätzlich in das Grundstück zu entwässern und möglichst zur Versickerung zu bringen.
- Drainagen dürfen nicht in den Mischwasserkanal eingeleitet werden.
- Die Kellerentwässerung hat über die Rückstauenebene (=Kanalschachtdeckel) zu erfolgen.
- Allgemein ist auf wild abfließendes Wasser zu achten, insbesondere darf durch Änderungen des Niederschlagsabflusses und der Vorflutsituation keine Beeinträchtigung Dritter erfolgen.

**3.4.2 Abfallbeseitigung**

Die Abfallentsorgung erfolgt über den Zweckverband Abfallwirtschaft Donau-Wald (ZAW).

**3.5 Grünflächen**

Verkehrsgrünflächen und private Grünflächen sind im Bebauungsplan der jeweiligen Situation entsprechend dargestellt.

**3.6 Wasserwirtschaft****3.6.1 Wasserflächen**

entfällt

**3.6.2 Hochwasser**

entfällt

**3.6.3 Grundwasser**

Laut Aussage des Erschließungsträgers ist mit Auftreten von Schichtenwasser im Bereich der Keller zu rechnen. Entsprechende Abdichtungsmaßnahmen der Keller sind zu treffen.

**3.6.4 Schutzgebiete**

entfällt

**3.7 Landwirtschaft und Wald****3.7.1 Landwirtschaft**

Im Norden, Westen und Nordosten befinden sich landwirtschaftliche Flächen, welche auch künftig landwirtschaftlich genutzt werden. Vorsorglich wird darauf hingewiesen, daß mögliche Beeinträchtigungen durch die ordnungsgemäße Bewirtschaftung dieser landwirtschaftlichen Nutzflächen ortsüblich sind und insofern von den künftigen Bewohnern des Baugebietes hinzunehmen sind.

**3.7.2 Wald**

entfällt

**3.8 Denkmalschutz**

Im Gelände des Baugebietes sind keine Denkmäler bekannt.

Da jedoch nicht ausgeschlossen werden kann, daß sich hier oberirdisch nicht mehr sichtbare und daher unbekannte Bodendenkmäler in der Erde befinden, wird ausdrücklich darauf hingewiesen, daß die entsprechenden Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes einzuhalten sind. Bei Erdarbeiten zu Tage kommende Keramik-, Metall- oder Knochenfunde sind umgehend dem Landratsamt Deggendorf oder dem Bayr. Landesamt für Denkmalpflege Archäol. Außenstelle Landshut zu melden.

**3.9 Aufschüttungen / Abgrabungen**

Relevante Geländeänderungen sind nicht vorgesehen.

**3.10 Immissionsschutz****3.10.1 Landwirtschaft auf FINr. 542**

Wie mit der Gemeinde abgestimmt, sollte im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes die Verträglichkeit der angrenzenden Landwirtschaft zum Baugebiet untersucht werden:

Auf dem landwirtschaftlichen Nebenerwerbsbetrieb wird im Wesentlichen eine Rinderhaltung betrieben. Die auf der Hofstelle vorhandenen Einrichtungen, die für Geruchs-

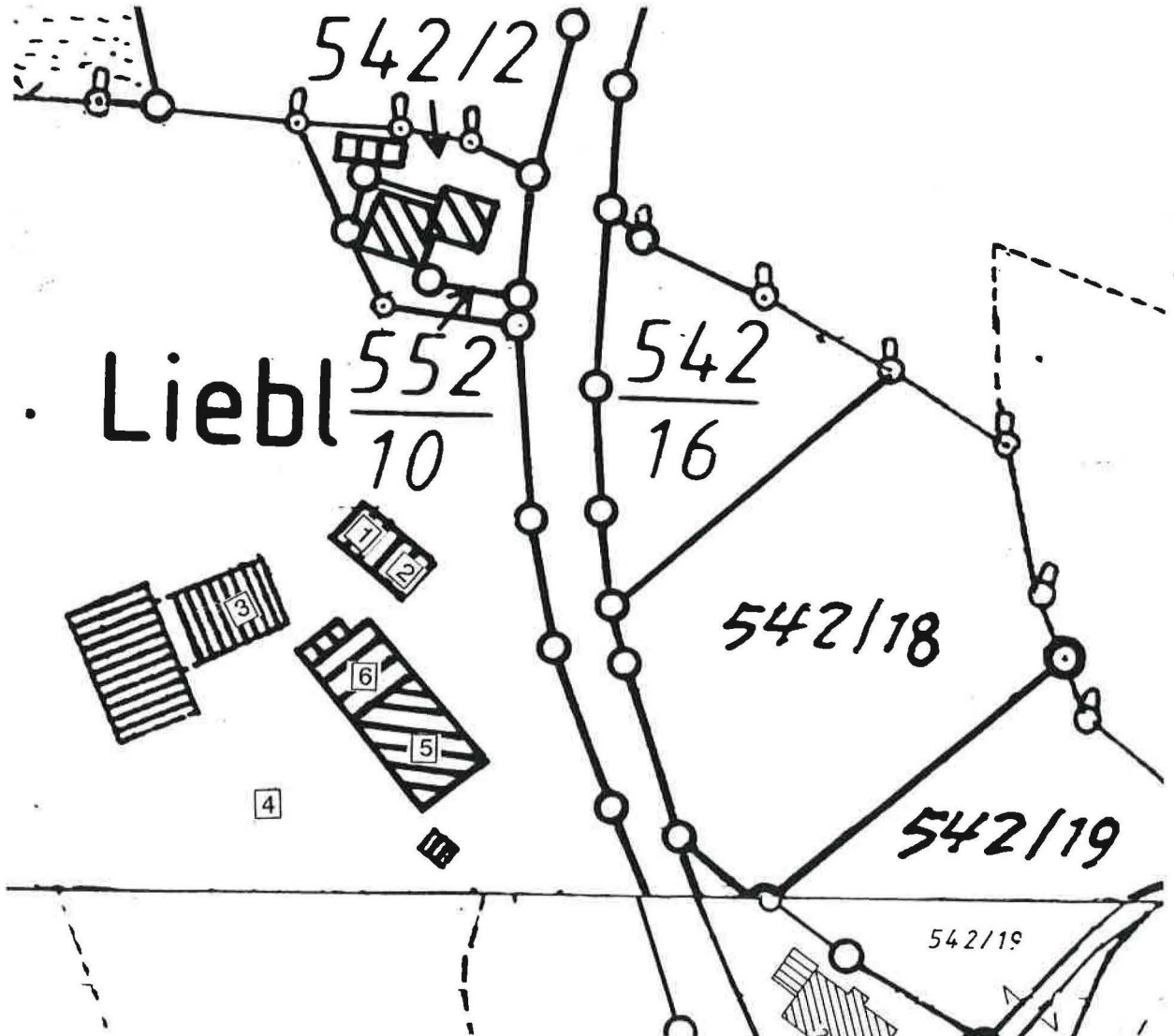


und Lärmemissionen von Bedeutung sein können, wurden im Rahmen einer Ortseinsicht erhoben, und sind im nachfolgenden Lageplan dargestellt.

Bei der erfaßten Rinderstallung für ca. 10 Kühe und 10 Kälber sind in Richtung auf das Planungsgebiet keine *notwendigen* Lüftungsfenster angeordnet. Der Abstand der Stallung zu den Wohngebäuden beträgt außerdem mehr als 45m.

Die Zufahrt zur Hofstelle erfolgt entweder vom Nordosten über die Gemeindeverbindungsstraße bzw. direkt auf die umliegenden Felder. Lärm- und Geruchsbeeinträchtigungen durch den Fahrverkehr auf den Freiflächen bzw. durch die Zwangsentlüftung der Rinderstallung sind am Planungsgebiet grundsätzlich nicht in einem über das ortsübliche Maß hinausgehenden Umfang zu erwarten.

Lageplan:



- 1 Garagen/
- 2 Schleppergaragen
- 3 Heu-Futter-Stallung
- 4 Misthaufen
- 5 Wohngebäude
- 6 Stallung  
im EG Rinderstallung ca. 20 Stk  
im OG Wohnung

### 3.10.2 Straßenlärm

Wie mit der Gemeinde Metten abgestimmt, sollte im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes die Verkehrslärmeinwirkungen auf das Baugebiet durch die Finsinger Str. untersucht werden.

In der DIN 18005 sind für ein allgemeines Wohngebiet die Orientierungswerte von tagsüber 55 dB(A) und nachts von 45 dB(A)

für Lärmeinwirkungen von Verkehrsanlagen angegeben:

Nach Rücksprache mit dem Straßenbauamt Deggendorf werden zur näherungsweise Bestimmung der DTV Werte die Verkehrsströme in der Zeit zwischen 16.30 Uhr und 17.30 Uhr mit dem Faktor 10 multipliziert und auf das Jahr 2010 mit dem Faktor 1,14 hochgerechnet:

Die daraus resultierenden Verkehrsangaben sind mit den berechneten Beurteilungspegeln in der folgenden Tabelle angegeben. Die Berechnungen wurden für freie Schallausbreitung (keine Abschirmungen) und eine Immissionshöhe von 6m über Fahrbahnniveau durchgeführt.

Verkehrsweg: Bereich:	Finsinger Str. Metten, Abzweigung Baugebiet Sandgrube		
DTV <sub>(1995)</sub>	Kfz/24h	750	
DTV <sub>(2010)</sub>	Kfz/24h	855	
zulässige Höchstgeschw.	km/h	50	
		tagsüber	nachts
Lkw-Anteil	%	7	7
L <sub>m,e</sub> in dB(A)		56,4	50,1
L <sub>s</sub> in dB(A)	s= 8 m	56,7	50,3
L <sub>s</sub> in dB(A)	s= 20 m	52,9	46,6
L <sub>s</sub> in dB(A)	s= 30 m	50,8	44,5

Die Überschreitung der Orientierungswerte von tagsüber 2 und nachts max. 6 dB wird durch folgende Festsetzungen im Bebauungsplan berücksichtigt:

- ausreichende Schalldämmung für die Außenwände und Fenster von Wohnräumen
- Orientierung der notwendigen Lüftungsfenster oder den Einbau von schalldämmten Zwangslüftungen insbesondere in Schlaf- und Kinderzimmer,
- Ausweisung eines abgeschirmten Aufenthaltsbereiches, z.B. geeigneter Terrassenbereich mit entsprechender Abschirmung (Wintergarten, Abschirmwand) zur Straße.

### 3.11 Brandschutz

Um die benötigten Löschwassermengen sicherzustellen, sind bei der Planung der zentralen Wasserversorgungsanlage die Techn. Regeln Arbeitsblatt W 405 „Bereitstellung von Löschwasser für die öffentliche Trinkwasserversorgung“ des DVGW zu beachten. Es sind möglichst Überflurhydranten nach DIN 3222 einzubauen. Reicht die Leistung der öffentlichen Wasserversorgung nicht aus sind unterirdische Löschwasserbehälter mit einem ausreichendem Fassungsvermögen einzuplanen.



## 4 Grünordnungsplan

### 4.1 Planungsziele zur Landschaftsplanung

Das festgesetzte Baugebiet liegt an einem exponierten Südwesthang. Deshalb wurde bereits im Deckblatt zum Flächennutzungs- und Landschaftsplan eine besondere Bepflanzung im Südwesten dargestellt. Diese soll geeignet sein, die Bebauung auf mittlere und große Distanzen verträglich in die Siedlungslandschaft einzufügen.

Im Osten und Norden befinden sich eine Hecke auf einer niederen Böschung bzw. ein Ranken mit sehr spärlichem Strauchbewuchs. Beide sind als Biotop Nr. 7143-380 durch die amtliche Kartierung Bayern erfaßt. Der Ranken hat seine Qualität bereits weitgehend eingebüßt. Ziele sind die Erhaltung und Sicherung bzw. Wiederherstellung der vorhandenen Biotopstrukturen. Diese Ziele wurden bereits im Rahmen des Deckblatts zum Flächennutzungs- und Landschaftsplan formuliert. Der vorhandene Hohlweg mit Begleitvegetation am südöstlichen Rand des räumlichen Geltungsbereiches (Biotop Nr. 7143-380) wird durch die Planung nur randlich berührt.

### 4.2 Zweckmäßigkeit der Planung/Auswirkungen

Der vorhandene Weg entlang der Nordgrenze des Baugebietes und Grünordnungsplanes soll nach Süden zur Erschließungsstraße verbreitert werden. Damit ist der Ranken nördlich davon zu erhalten. Er soll in seiner Biotopqualität verbessert werden. Die Durchführung dieser Maßnahmen i.S. des Art. 1AGBauGB obliegt primär der Gemeinde, kann aber auch übertragen werden.

Die Sicherung des Gehölzbestandes soll durch die flächenmäßige Bildungs-Festsetzung sowie durch abgerückte Baugrenzen realisiert werden. Für ein zulässiges (Neben-) Gebäude war dies nicht erreichbar. Dort sind Schutzmaßnahmen festgesetzt, die ggf. vom Verursacher aufzuzeigen und durchzuführen sind.

Die Festsetzung einer Grünfläche im Südwesten soll diesen weit einsehbaren Raum von Bebauung freigehalten und die erforderliche Bepflanzung sichern. Aufgrund des Maßstabs der zulässigen Gebäude ist eine lockere Bepflanzung mit hochstämmigen Bäumen geeignet, diese auf mittlere bis große Distanzen verträglich einzubinden. Zusammen mit der Bindung an Obstgehölze können diese auch eine Verbesserung im Naturhaushalt leisten. Sie sind als Maßnahme i.S. des Art. 1 AGBauGB anzusehen.

Eine Festsetzung von Ausgleichsmaßnahmen i.S. § 1a BauGB ist deshalb nicht erforderlich.

### 4.3 Hinweise: Pflanzlisten

- B2L:** dem Standort angemessene, heimische und traditionell eingebürgerte Laubbäume 2. und 3. Wuchsordnung, geeignet für Wohngebiete

Feld-Ahorn	Acer campestre
Sand-Birke	Betula pendula
Hainbuche, Weißbuche	Carpinus betulus
Eingrifflicher Weißdorn	Crataegus monogyna
Walnuß	Juglans regia
Holz-Apfel	Malus sylvestris
Vogel-Kirsche, Wild-Kirsche	Prunus avium
Trauben-Kirsche	Prunus padus
Silber-Weide	Salix alba
Eberesche, Vogelbeere	Sorbus aucuparia

- BO:** Regionaltypische Obstbäume und obstähnliche Laubbäume, geeignet für Wohngebiete

Apfel	
Birne	
Quitte	
Kirsche	
Zwetschge	
Sauerkirsche	
Rot-Dorn	Crataegus laevigata 'Pauls Sc'.
Walnuß	Juglans regia
Holz-Apfel	Malus sylvestris
Vogel-Kirsche, Wild-Kirsche	Prunus avium
Trauben-Kirsche	Prunus padus
Eberesche, Vogelbeere	Sorbus aucuparia
Mährische Eberesche	Sorbus aucuparia 'Edulis'

- BV:** dem Standort angemessene, für den straßenseitigen Hausbereich geeignete Bäume

Apfel	
Birne	
Quitte	
Kirsche	
Zwetschge	
Feld-Ahorn	Acer campestre
Spitz-Ahorn	Acer platanoides
Rot-Dorn	Crataegus laevigata 'Pauls Sc'.
Walnuß	Juglans regia
Holz-Apfel	Malus sylvestris
Trauben-Kirsche	Prunus padus
Eberesche, Vogelbeere	Sorbus aucuparia
Mährische Eberesche	Sorbus aucuparia 'Edulis'

- BS:** dem Standort angemessene, für Straßenräume geeignete Bäume

Spitz-Ahorn	Acer platanoides
Apfel	
Birne	
Stiel-Eiche	Quercus robur
Eberesche, Vogelbeere	Sorbus aucuparia
Winter-Linde Sorte Rancho	Tilia cordata 'Rancho'

## 5. Städtebauliche Zielsetzung

### 5.1 Anlaß der Planung:

Im Marktgebietbereich Metten besteht ein Mangel an verfügbarem Bauland. Aufgrund eines Antrages von Privat wurde der Flächennutzungs-/Landschaftsplan im vorgesehenen Geltungsbereich für die Nutzung als Wohnbauflächen vorbereitet und die Aufstellung eines Bebauungsplanes beschlossen.

### 5.2 Ziel und Zweck des Bebauungsplanes:

Unter Berücksichtigung der Vorgaben der Gemeinde und des Erschließungsträgers sollte ein kleines Neubaugebiet mit ausschließlich freistehender Einfamilienhausbebauung, der bereits vorhandenen Siedlungsstruktur angemessen, entstehen.

Grünflächenausweisungen sollen neben den räumlichen Funktionen insbesondere ökologische Funktionen übernehmen und dienen dabei auch als Ausgleich für die Eingriffe in Natur und Landschaft.

Der Bebauungsplan hat den Zweck, für seinen Geltungsbereich die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung zu schaffen. Er bildet die Grund-



lage für den Vollzug weiterer Maßnahmen, wie die Vermessung, Erschließung, Abrechnung und Bebauung des Gebietes.

### 5.3 Lösung der Planungsaufgabe:

#### 5.3.1 Erschließung

Insgesamt sollen die Erschließungsflächen auf das notwendige Maß beschränkt werden (geringe Versiegelung, kurze Wege, Minimierung der Erschließungsbeiträge).

Die Anbindung der Neubauflächen an das öffentliche Verkehrsnetz ausgehend von der geplanten Stichstraße auf die bestehende Gemeindeverbindungsstraße (Finsinger Str.) ist möglich. Auf die übersichtliche Gestaltung des Einmündungsbereiches ist besonders zu achten.

#### 5.3.2 Städtebauliches Konzept

Das geplante Wohngebiet integriert bereits vorhandene Gebäude und verbindet über die GV-Straße zum bereits dargestellten WA. Der Hof westlich der Straße, dessen Bewirtschaftung auch weiterhin gesichert scheint, mit seinen typischen Randelementen bleibt noch freigestellt. Um die Ortsrandsituation aufzunehmen soll zur GV-Straße nicht zu dicht angebaut werden (Darstellung einer Grünfläche/Obstwiesen). Aufgrund des geringen Flächenumfangs und der vorhandenen bzw. geplanten Grünstrukturen fällt das Baugebiet bezüglich der einsehbaren Hanglage geringer ins Gewicht. Die Horizontallinie wird unterschritten.

Eine Stichstraße mit Wendemöglichkeit erschließt das Baugebiet. Für Parzelle 4 ist die Zufahrt über den öffentlichen Hohlweg im Süden geplant.

Die Gebäude sind mit den Dachflächen nach den Höhenschichtlinien ausgerichtet:

- die Eingriffe in das Gelände werden minimiert
- die ruhigen Dachflächen wirken bezüglich der Einsehbarkeit der Hanglage weniger auffällig.

## 6. Flächenbilanz

6.1 Geltungsbereich ca. 6113 m<sup>2</sup>

### 6.2 Verkehrsflächen

Stichstraße	ca.	550 m <sup>2</sup>
Weg zu Parzelle 4	ca.	205 m <sup>2</sup>
Verkehrsgrünfläche West (Finsinger Str.)	ca.	230 m <sup>2</sup>

-----  
**Summe Verkehrsfläche** ca. 1015 m<sup>2</sup>

### 6.3 Grünflächen

Verkehrsgrünfläche Nord (Ranken)	ca.	230 m <sup>2</sup>
Entwicklung Krautsaum Nordosten	ca.	390 m <sup>2</sup>

-----  
**Summe Grünfläche** ca. 620 m<sup>2</sup>

6.4 **Nettobauland** ca. 4478 m<sup>2</sup>

### 6.5 Parzellengrößen (ca. Angaben)

Parzelle 1	623 m <sup>2</sup>
Parzelle 2	899 m <sup>2</sup>
Parzelle 3	1566 m <sup>2</sup>
Parzelle 4	1390 m <sup>2</sup>
<b>Summe Nettobauland</b>	<b>4478 m<sup>2</sup></b>

**Summe Grünfläche**ca. 620 m<sup>2</sup>**6.4 Nettobauland**ca. 4478 m<sup>2</sup>**6.5 Parzellengrößen (ca. Angaben)**

Parzelle 1	623 m <sup>2</sup>
Parzelle 2	899 m <sup>2</sup>
Parzelle 3	1566 m <sup>2</sup>
Parzelle 4	1390 m <sup>2</sup>
<b>Summe Nettobauland</b>	<b>4478 m<sup>2</sup></b>

**7. KOSTEN UND FINANZIERUNG (ÜBERSCHLÄGIG)**

Die Finanzierung der Erschließungsanlage übernimmt der Erschließungsträger.

**8. Nachfolgelasten**

Der Marktgemeinde Metten entstehen durch die Bebauung des Planungsgebietes voraussichtlich keine Folgekosten. Bezüglich der Kapazitäten bei Kindergarten, Schulen und Sporteinrichtungen fällt das Baugebiet nicht ins Gewicht.

**9. Verfahrensvermerke:**

- |  |  |            |
|--|--|------------|
| 1. Aufstellungsbeschuß                               |  | 15.12.1998 |
| 2. Billigungsbeschuß                                 |  | 15.12.1998 |
| 3. Vorgezogene Bürgerbeteiligung von                 | 24.12.1998 bis                                   | 01.02.1999 |
| 4. Billigungs- und Auslegungsbeschuß                 |  | 23.02.1999 |
| 5. Öffentliche Auslegung und Beteiligung der TÖB von | 30.03.1999 bis                                   | 03.05.1999 |
| 6. Satzungsbeschuß                                   | 11.05.1999, ergänzt durch Beschuß vom 13.07.1999 |            |
| 7. Ortsübliche Bekanntmachung                        |  | . .1999    |

Markt Metten, den . .1999

Schmid  
1.Bürgermeister

Datum:  
geändert:

Vorentwurf 15.12.1998  
Entwurf 11.05.1999, i.d.F.v. 13.07.1999

**ARCHITEKTURBÜRO**

Hans Köckeis, Hans-Holbein-Str. 23  
94469 Deggendorf, Tel.: 0991/28393  
Fax.: 0991/28394

**LANDSCHAFTSARCHITEKTEN**

J.Garnhartner + U.Schober Böhmerwaldstr. 42  
94469 Deggendorf, Tel.: 0991/4028  
Fax.: 0991/4633