

GEMEINDE METTENHEIM
 LANDKREIS MÜHLDFORF A.INN

BEBAUUNGSPLAN

BG 17 "Isener Feld" Gumattenkirchen

M 1:1000

Der Bebauungsplan umfasst die innerhalb des gekennzeichneten Geltungsbereiches liegenden Flurstücke und Teilflächen von Flurstücken.

Die Gemeinde Mettenheim erlässt § 2 Abs. 1, §§ 9, 10, 13, 13 a und 13 b des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I, 3634), Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) vom 14.08.2007 zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 12.07.2017, der Baunutzungsverordnung (BauNVO) Neubekanntmachung vom 27.01.1990 in der ab 01.10.2017 geltenden Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) vom 22.08.1998 zuletzt geändert durch Art. 17a Abs. 2 des Gesetzes vom 13.12.2016 diesen

Bebauungsplan als Satzung

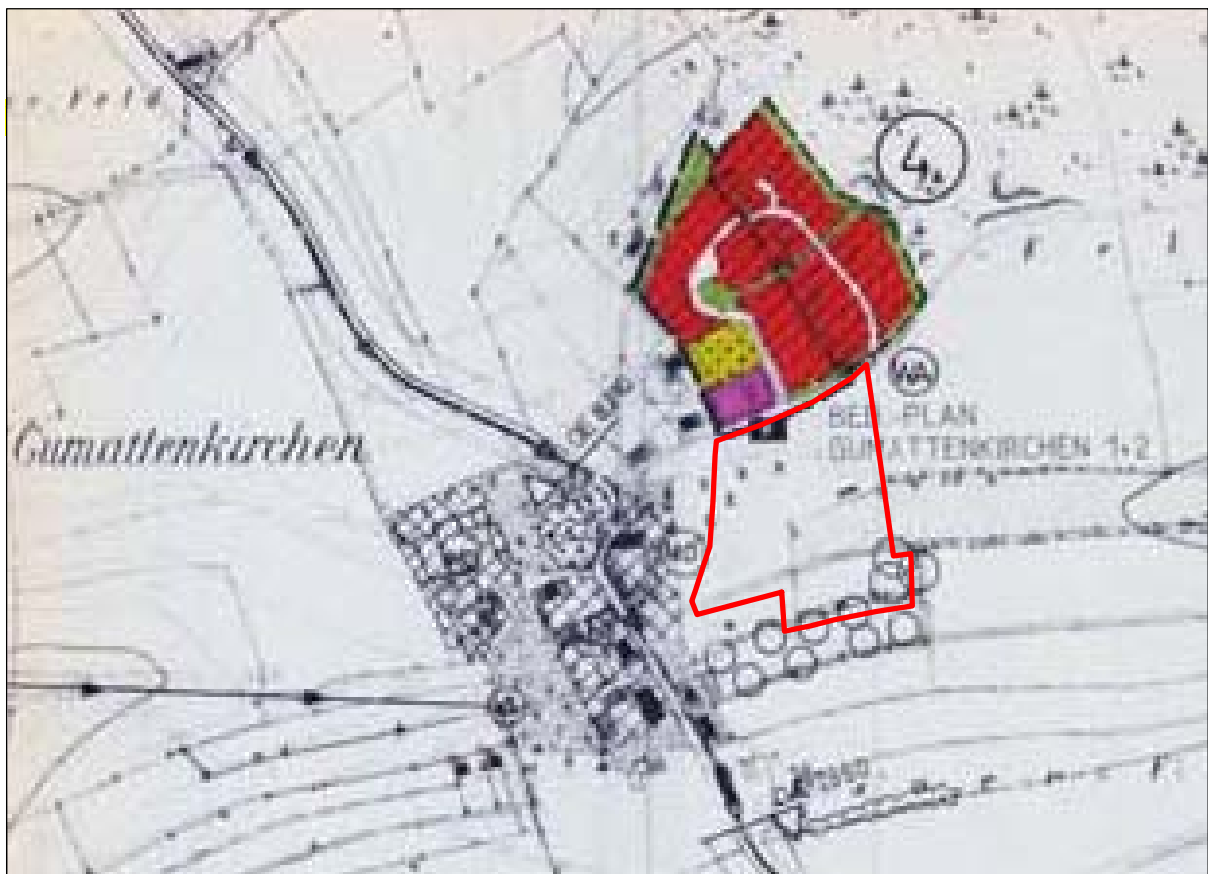
Fertigungsdaten:

Vorentwurf am **10.04.2018**

Entwurf am **18.07.2018**

Geändert Ä am

AUSSCHNITT aus dem FLÄCHENNUTZUNGSPLAN der GEMEINDE METTENHEIM
 M 1 : 5000 mit 1.+2. Änderung i.d.F.v. 11.09.2000



ENTWURFSVERFASSER:

THOMAS SCHWARZENBÖCK
 ARCHITEKT - STADTPLANER
 HERZOG-ALBR.-STR. 6 - 84419 SCHWINDEGG
 TEL 08082 / 9420.6 FAX 08082 / 9420.7
 E-MAIL info@schwarzenboeck.com


A) FESTSETZUNGEN

(Die Nummerierung erfolgt analog § 9 Abs. 1 Baugesetzbuch)



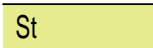
1. Art und Maß der Nutzung

- 1.1 **WA** Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO
Gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zugelassene Nutzungen werden ausgeschlossen.
- 1.2 Das Maß der baulichen Nutzung ist durch die maximal überbaubare Fläche, die maximale Geschossfläche und durch die festgesetzte Zahl der Geschosse fixiert:
Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO): **max. 0,50** und
Geschossflächenzahl (§ 20 BauNVO): **max. 0,60**
Die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen als Vollgeschossen einschließlich der zugehörigen Treppenträume und einschl. ihrer Umfassungswände sind bei Ermittlung der Geschosßfläche mitzurechnen.
- 1.3 **U+D** Unter-, Erd- u. Dachgeschoss
- 1.4 **II** max. 2 „Vollgeschosse“
*(redaktioneller Hinweis zum Begriff „Vollgeschoss“:
Auf die Überleitungsvorschrift des Art. 83 Abs. 7 BayBO wird verwiesen.)*

2. Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise



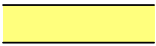

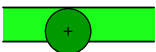
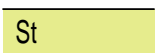
- 2.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgesetzt:
 Baugrenze gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO
Wintergärten dürfen die Baugrenze max. 2,0 m, insgesamt jedoch max. mit 12 m² Grundfläche, überschreiten.
- 2.2 Die Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO sind einzuhalten.
- 2.3 Die Zahl der Wohneinheiten wird auf max. 2 WE/Wohngebäude begrenzt.
- 2.5 Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO bis max. 50 m³ Brutto-Rauminhalt und einer Gesamtlänge von max. 5 m je Grundstücksgrenze sind auch außerhalb der Baufenster in Grenz- bzw. grenznaher Bebauung zulässig, wenn die Anforderungen nach Art. 6 Abs. 9 und Art. 28 Abs. 2 Nr. 1 BayBO erfüllt werden.
3. entfällt

4. Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebengebäude

- 4.1  Flächen-Umgrenzung für Garagen, ebenfalls zulässig sind Garagen innerhalb der Baugrenzen. Nachbargaragen in Grenzbebauung sind mit einheitlicher Dachform auszubilden. Die Straßenfront muss trauf- und profilgleich ausgebildet werden. Der zuerst eingereichte Bauantrag ist bindend.
- 4.2  Garagenzufahrt in Pfeilrichtung, Stauraumtiefe mind. 5,0 m
- 4.3  Fläche für Stellplätze, Stellplatztiefe mind. 5,0 m
- 4.4 Folgender Stellplatzschlüssel pro Wohneinheit wird festgesetzt:
mind. 1,5 Stellplätze pro Wohneinheit, errechnete Ergebnisse mit Dezimalstellen sind auf volle Zahlen aufzurunden. Die Garagenzufahrt kann als Stellplatz nicht angerechnet werden.

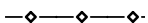
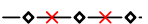
5.-10. entfällt

11. Verkehrsflächen und Erschließung

- | | | |
|------|---|--|
| 11.1 |  | Öffentliche Straßenverkehrsfläche als verkehrsberuhigter Bereich, Wohnstrasse im Sinne der StVO |
| 11.2 |  | Öffentliche Straßenverkehrsfläche |
| 11.3 |  | Öffentlicher Fußweg, nur teilversiegelt mit Leitungstrassen für Kanal, Wasser u. Strom etc. |
| 11.4 |  | Öffentliche Fläche, Feldzufahrt nur teilversiegelt |
| 11.5 |  | Öffentlicher Mehrzweckstreifen für Ver- u. Entsorgungsleitungen; die Anlage mit Schotterrassen, Rasenfugen-Pflaster o.ä. erfolgt als Erschließungsmaßnahme durch die Gemeinde. |
| 11.6 |  | Private Flächen als straßenseitige Vorgartenzone mit Pkw-Stellplätzen, Hauszugang und Garagenzufahrt. Diese Vorgartenbereiche sind von den Grundstückseigentümern gärtnerisch anzulegen und in gepflegtem Zustand zu halten. |
| 11.7 | | Grundstückszugänge und -zufahrten, Fußwege, Stellplätze und Garagenvorplätze sind funktionsabhängig so zu befestigen, dass ein möglichst geringer Abflussbeiwert erreicht wird. Wasserdurchlässige Beläge wie Rasenfugenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrassen und wassergebundene Decken sind zu bevorzugen. |

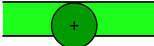

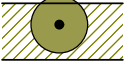


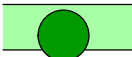
12. entfällt

13. Führung von Versorgungsanlagen und Leitungen

- | | | |
|------|---|---|
| 13.1 |  | Vorhandene, unterirdisch verlegte Entwässerungsanlagen für Schmutz- u. Regenwasserkanal |
| 13.2 |  | Vorhandene, unterirdisch verlegte Entwässerungsanlagen, im Zuge der Erschließung in öffentliche Verkehrsflächen zu verlegen |

14. entfällt

15. Grünordnung

- 15.1  Öffentlicher Grünstreifen als Straßenbegleitgrün für Leitungstrassen, angelegt als extensive Wiese. Die Wiese wird ab dem 1. Juli 2* im Jahr gemäht. Das Mähgut ist abzutransportieren. Bei Grundstücks- u. Garagen-Zufahrten sind in erforderlicher Breite Schotterrassen oder Pflaster zulässig.
- 15.2  Baum Bestand, zu erhalten
- 15.3  Baum- und Strauch- Bestand zu erhalten u. während der Bauphase mit Schutzzaun zu sichern vor Ablagerungen oder Abgrabungen.
- 15.4  Pflanzgebot für öffentliche Flächen u. straßenseitige Vorgartenzonen:
Straßenbaum, neu zu pflanzen gemäß Artenliste.
Dargestellte Straßenbäume sind in ihrer Lage zugunsten der Grundstückszufahrten verschiebbar, in Verteilung und Gesamtanzahl sind sie jedoch verbindlich zu pflanzen.
- 15.5  Pflanzgebot auf privaten Flächen:
Baum, neu zu pflanzen gemäß Artenliste.
Die Plandarstellung enthält für den Standort einen unverbindlichen Vorschlag. Die Baumstandorte können gemäß der individuellen Gartengestaltung verschoben werden.
- 15.6 Je angefangener 200 m² Grundstücksfläche ist mind. ein Baum gemäß Artenliste oder ein Obstbaum zu pflanzen.
- 15.7  Ortsrandeingrünung auf privaten Grundstücksflächen:
Entlang der östlichen und südlichen Gebietsgrenze ist auf den privaten Grundstücken durch die jeweiligen Grundstückseigentümer eine arten- und strukturreiche Hecke als Ortsrandeingrünung zu pflanzen aus Bäumen, Kleinbäumen und Sträuchern gemäß Artenliste.
Diese Randeingrünung ist dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Eine Versiegelung oder eine Überbauung dieser Flächen mit baulichen Anlagen jeder Art ist unzulässig.
- 15.8 Unbefestigte Flächen auf Privatgrundstücken sind zu begrünen, gärtnerisch zu gestalten, mit heimischen Sträuchern gemäß Artenliste zu bepflanzen und zu pflegen.
- 15.9 Die nach den Festsetzungen neu zu pflanzenden Gehölze sind zu pflegen und zu erhalten. Bei alters- oder krankheitsbedingtem Ausfall sind sie gemäß den Bebauungsplan-Festsetzungen zu ersetzen.
- 15.10 Die Pflanzung der Gehölze der privaten Grünflächen ist spätestens ein Jahr nach Errichtung der Gebäude vorzunehmen.
- 15.11 Die Pflanzung der Gehölze der öffentlichen Grünflächen und der Straßenbäume ist mit der Anlage der Erschließung vorzunehmen.
- 15.12 Artenliste der zu pflanzenden Gehölze:
Es sind autochthone (gebietsheimische) Gehölze zu verwenden.
Großbäume: Größe mind. 3xv, H, mDB, STU 14-16 cm
Acer platanoides - Spitzahorn
Acer pseudoplatanus - Bergahorn
Tilia cordata - Winterlinde
Mittelgroße Bäume: Größe mind. 3xv, mDB, STU 12-14 cm
Acer platanoides - Spitzahorn
Alnus incana - Grauerle
Carpinus betulus - Hainbuche
Corylus colurna - Baumhasel
Prunus avium - Vogelkirsche

Kleinbäume: Größe mind. 3xv, mDB, STU 12-14 cm

Acer campestre - Feld-Ahorn
 Cornus mas - Kornelkirsche
 Crataegus in Arten - Weißdorn in Arten
 Fraxinus ornus – Blumenesche
 Prunus mahaleb - Steinweichsel
 Prunus padus - Traubenkirsche
 Pyrus pyraister - Wildbirne
 Sorbus aria - Mehlbeere
 Sorbus aucuparia - Eberesche

Obsthochstämme in lokaltypischen Sorten:

Größe mind. 3xv, mDB, STU 12-14 cm

Sträucher: Größe mind. 2xv, oB, 60-100 cm

Cornus sanguinea - Roter Hartriegel
 Cornus mas - Kornelkirsche
 Corylus avellana - Hasel
 Crataegus monogyna - eingriffeliger Weißdorn
 Euonymus europaeus - Pfaffenhütchen
 Hippophae rhamnoides - Sanddorn
 Ligustrum vulgare - Gemeiner Liguster
 Lonicera xylosteum - Rote Heckenkirsche
 Prunus spinosa - Schlehe
 Sambucus nigra - Holunder
 Salix in Arten - Weiden in Arten
 Viburnum opulus - Schneeball
 Rosa in Arten - Wildrosen in Arten
 Rubus in Arten - Brombeere, Himbeere in Arten
 Ziersträucher wie Flieder, Weigelie und Spierstrauch

Rankpflanzen und Kletterpflanzen:

Clematis in Arten und Sorten - Waldrebe in Arten und Sorten
 Hedera helix - Efeu
 Lonicera in Arten - kletternde Heckenkirsche in Arten
 Rosa in Sorten - Kletterrosen in Sorten
 Vitis in Arten - Weinrebe in Arten

Negativarten:

Fremdländische Nadelgehölze, z.B. Thuja-Hecken, Chamaecyparis
 Fremdländische rotlaubige Gehölze, z.B. Berberis i.S.

16.-25.

entfällt

26. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Die Aufstellung dieses Bebauungsplanes erfolgt gemäß § 13b Satz 1 BauGB im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB.

Von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB wird gemäß §§ 13 Abs.3 u. 13a Abs. 1 BauGB abgesehen. Die laut B-Plan zulässigen Vorhaben begründen keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung. Des Weiteren bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter.

27. Geltungsbereich



Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes

28. Vermessung



Vermessung in Metern, z.B. 4,5 m

29. Bauliche Gestaltung

In Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB werden gem. Art. 81 BayBO zur baulichen Gestaltung Festsetzungen getroffen.

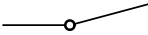
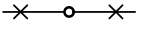
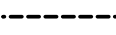

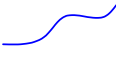




Höhenentwicklung der Gebäude:

- 29.01 Am östlichen (Parz.-Nrn. 15 bis 19) und südlichen (Parz.-Nrn. 20 bis 22) Rand des Baugebietes sind auf den Eingrünungsflächen Veränderungen des natürlichen Geländeverlaufes durch Abgrabungen und Anschüttungen unzulässig.
- 29.02 Sämtliche baulichen Anlagen sind so zu errichten, dass Veränderungen der natürlichen Geländeoberfläche max. im Rahmen der beigehefteten Höhenpläne u. Schemaschnitte erfolgen.
Im hängigen Gelände sind durch Anschluss-Zwänge an Bauwerke und öffentliche Verkehrsflächen bedingte Veränderungen des natürlichen Geländeverlaufes bis max. 1,20 m Höhe zulässig. Sie sind gleichmäßig verlaufend über das gesamte Grundstück niveaugleich anzuschließen an talseitige und seitliche Grundstücksgrenzen zu öffentlichen Flächen und zum äußeren Rand des Baugebietes.
Stützmauern aus Beton- oder Natursteinen (Tuffsteine, Kalkblöcke o.ä.) sind bis max. 1,20 m Höhe über Gelände zulässig.
Größere Höhendifferenzen sind terrassenförmig in Höhensprüngen von max. 0,60 m abgestuft unter einem Böschungswinkel von max. 45° auszubilden. Diese Stützmauern sind dauerhaft zu begrünen.
- 29.03 Sämtliche Veränderungen am Gelände sind sowohl im Grundriss als auch in allen Ansicht- u. Schnittzeichnungen bis über die Grundstücksgrenzen hinaus exakt darzustellen und zu bemaßen.
- 29.04 Die Höhenlage der Gebäude und Garagen wird wegen dem bewegten Gelände bei allen Parzellen bezogen auf die max. zulässige Oberkante Fertigfußboden im Erdgeschoß über NN, entsprechend den Vorgaben in den beigefügten Höhenplänen u. Schemaschnitten, die Bestandteil dieses Bebauungsplanes sind, festgesetzt.
Abweichende Lösungen, z.B. seitlicher Gebäudezugang, Geschossversatz (Split-Level o.ä.) sind zugelassen, wenn die in beigefügten Schemaschnitten dargestellte Baukörpereinbindung erfüllt und die festgesetzte Wandhöhe nicht überschritten wird.
Zwischen den Baukörpern innerhalb der Baufenster mögliche Garagen, ohne NN – Festsetzung der Höhenlage sind der Höhenlage am Straßenrand anzupassen.
Zur Sicherstellung der Einhaltung der Höhenlage der Wohn- und Nebengebäude wird im Sinne von Art. 68 Abs. 6 Satz 2 BayBO eine Abnahme der Absteckung und Höhenlage (Schnurgerüstabnahme) durch einen von der Gemeinde beauftragten Vermessungs-Ingenieur vor dem Humusabtrag mit einer zusätzlichen Kontrolle nach Herstellung der Bodenplatte bzw. Kellerdecke festgesetzt.

- 29.05 Die Wandhöhe bemisst sich wegen der Geländeunterschiede ab Oberkante-Erdgeschoss-Fertigfußboden bis UK-Dachsparren an der traufseitigen Gebäudeaußenwand und wird wie folgt festgesetzt:
U+D max. 4,00 m
II max. 5,60 m
Für Bemessung der Abstandsflächen ist die in Art. 6 Abs. 4 BayBO definierte Wandhöhe ab OK- Gelände maßgeblich.
- 29.06 **Gestaltung des Daches:**
Es sind nur Satteldächer zulässig, die Dachflächen sind rechteckig auszubilden, Dacheinschnitte sind unzulässig, der Dachfirst muss in Längsrichtung der Gebäude verlaufen und ist in Gebäudemitte zu legen.
- 29.07 Die Dachneigung wird von **23 bis max. 30 Grad** festgesetzt, ungleiche Neigungswinkel der Dachflächen sind unzulässig.
- 29.08 Als Dacheindeckung sind für Wohngebäude naturrote, rotbraune oder anthrazitgraue Ziegel oder Dachsteine zulässig.
Neben Satteldächern sind für Garagen und Nebengebäude auch Flachdächer sowie flach geneigte Sattel- oder Pultdächer mit Neigung < 10°, mit Extensivbegrünung, Faserzementplatten oder beschichteten Profilblechen zulässig;
für Anbauten (Wintergärten o.ä.) sind auch Glasdächer zulässig.
Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie auf Dächern sind zulässig, die Dachkanten dürfen nicht überschritten werden.
- 29.09 Dachgauben sind nicht zulässig.
- 29.10 Pro Haus ist max. 1 Quer- bzw. Zwerchgiebel zulässig.
Die Quergiebelbreite darf max. 1/3 der Gebäudelänge betragen, der Quergiebel-First muss mind. 0,50 m unter dem Hauptgebäude-First liegen.
- Einfriedungen:**
- 29.11 Bei Einfriedungen entlang der Straßenseite muss als Grünstreifen ein Grenzabstand von mind. 0,50 m eingehalten werden.
- 29.12 Einfriedungen sind nur bis zu einer maximalen Höhe von **1,0 m** zulässig als Holzzäune mit senkrechter Lattung (Staketenzaun), Maschendrahtzäune mit Hinterpflanzung aus heimischen Sträuchern oder als Metallgitterzäune mit senkrechten Stäben.
Alle Einfriedungen sind mit mindestens 10 cm Bodenfreiheit herzustellen. Einfriedungssockel, die über das Gelände herausragen, sind unzulässig.
- 29.13 Einfriedungen und/oder Hecken zu angrenzenden, landwirtschaftlich genutzten Flächen an der östlichen Baugebietsgrenze sind nur mit mind. 1 m Abstand von der Grundstücksgrenze zulässig.

B) NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND HINWEISE

8

	Bestehende Grundstücksgrenzen
	Aufzuhebende Grundstücksgrenzen
	Vorgeschlagene Grundstücksgrenzen im Rahmen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung
	Vorhandener öffentlicher Fußweg, teilversiegelt gefördert mit öffentl. Mitteln
	Höhenschichtlinie, z.B. 463,00 NN
7/8	Flurstücknummer, z.B. 7/8,
	Vorhandene Wohngebäude
	Vorhandene Nebengebäude
	Vorgeschlagene Bebauung
	Parzellen-Nummer, z.B. 3

Erschließungs- voraussetzungen:

Die Gebäude sind vor Bezugsfertigkeit an die zentrale Wasserversorgungsanlage sowie an die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage anzuschließen.

Anfallendes Niederschlagswasser von Dach-, Hof- und Fahrflächen ist in den gemeindlichen Regenwasserkanal einzuleiten.

Die Stromversorgung der Häuser erfolgt durch Erdkabelanschluss.

Beseitigung von Oberflächenwasser

Flächen von Zugängen und Zufahrten, Vorplätzen und Stellplätzen etc. müssen auf dem eigenen Grundstück entwässert werden. Laut Entwässerungssatzung der Gemeinde dürfen private Flächen nicht auf öffentliche Flächen entwässert werden.

Hinweise zur Hangbebauung und

möglichen Gefahren aus Starkregenereignissen:

Das Baugebiet befindet sich in hängigem Gelände. Das Gelände fällt vom höchsten bis zum tiefsten Punkt nach Osten im Mittel um ca. 5 bis 8 m ab.

Auf den Höhenplan und die Schemaschnitte mit Geländehöhen und die Ausführungen in Ziff. 2 der Begründung „Angaben zum Plangebiet“ (s. Seite 11) sowie nachfolgende Empfehlungen zur Vermeidung evtl. Folgeschäden wird ausdrücklich hingewiesen:

Im Planungsgebiet muss bedingt durch die Hanglage und „Starkregenereignisse“ (Gewitter, Hagel etc.) mit flächenhaftem Abfluss von Wasser (und evtl. Schlamm sowie Erosionserscheinungen) und flächiger Überflutung von Straßen und Privatgrundstücken gerechnet werden. Daher sind für sogenannte „Starkregen-Ereignisse“, die bedingt durch Klimaänderung an Häufigkeit und Intensität weiter zunehmen und flächendeckend auch in ebenem Gelände auftreten können, auf den Baugrundstücken entsprechende Vorkehrungen gegen wild abfließendes Wasser zu treffen.

Wohngebäude und Garagen sollen so errichtet werden, dass zwischen den Baukörpern das Oberflächenwasser ungehindert ablaufen kann.

Zur Vermeidung evtl. Folgeschäden aus der genannten Gefährdung wird den Bauherrn empfohlen, die Gebäude so zu errichten und die Gartengestaltung so vorzunehmen, dass der Abfluss des Niederschlagswassers vom Gebäude weg orientiert ist und Außenwände und Lichtschächte oder sonstige Öffnungen entsprechend abgedichtet und abgesichert werden.

Dabei soll lt. WWA- Empfehlung die Rohfußbodenoberkante der Gebäude im EG mindestens ca. 25 cm über OK- Gelände bzw. Straße liegen und bis zu dieser Höhe die Keller inkl. aller Öffnungen, Lichtschächte, Zugänge, Installationsdurchführungen u.dgl. wasserdicht und auftriebsicher ausgebildet werden und Lichtgräben für Kellerausbauten so konstruiert sein, dass weder Grund- noch Oberflächenwasser zutreten kann.

Auf die Möglichkeit zum Abschluss einer Elementarschadensversicherung (Flyer des STMUV „Voraus denken – elementar versichern“ www.elementar-versichern.de und die Empfehlungen der „Hochwasserschutzfibel des Bundesbauministeriums“ www.bmub.bund.de/P3275 wird ergänzend hingewiesen.

Regenerative Energien:

Bezüglich Förderung, regenerativer Energien wird empfohlen, sich vorab mit dem Landratsamt Mühldorf am Inn und dem Wasserwirtschaftsamt Rosenheim abzustimmen, da der geologische Aufbau und die Grundwasserverhältnisse des Standorts entscheidend die grundsätzlichen Möglichkeiten der thermischen Nutzung des Untergrundes bestimmen.

Immissionen:

Die Bewirtschaftung angrenzender landwirtschaftlich genutzter Flächen ist ohne Einschränkungen zu dulden, sofern diese nach ortsüblichen Verfahren und guter fachlicher Praxis durchgeführt wird.

Grünordnung:

Die Grenzabstände laut Nachbarrechtsgesetz sind zu beachten gem. Art. 47 und 48 des Ausführungsgesetzes zum BGB vom 20.07.1982 (Grenzabstand von Bäumen, Sträuchern usw.).

Meldepflicht:

Es wird darauf hingewiesen, dass eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht an das Bay. Landesamt f. Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde (UDB) gem. Art. 8 Abs. 1 u. 2 BayDSchG unterliegen. Aufgefundene Gegenstände u. Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach Anzeige unverändert zu belassen, wenn die UDB die Gegenstände nicht vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

Kartengrundlage:

Amtliches Katasterblatt M 1 : 1000
Digitale Flurkarte (DFK) von Gde. 05.10.2017
Vermessungsamt Mühldorf a. Inn Stand: ca. Dez. 2016
Lage der Bestandskanäle und
Geländehöhen von IB- Behringer+Partner, Mühldorf v. 21.03.2018

Maßentnahme:

Planzeichnung zur Maßentnahme nur bedingt geeignet; keine Gewähr für Maßhaltigkeit. Bei Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen.

C) Verfahrensvermerke zur B-Planaufstellung im beschleunigten Verfahren nach § 13b i. Verb. mit §§ 13 u. 13a BauGB

1. **Aufstellungsbeschluss und Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung:**

Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom **13.03.2018** die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß §§ 13, 13a und 13b BauGB mit der Gelegenheit zur Unterrichtung und Äußerung und dem Hinweis, dass keine Umweltprüfung durchgeführt wird, hat in der Zeit vom bis einschließlich stattgefunden.

2. **Öffentliche Auslegung:**

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde in der Fassung vom **18.07.2018** mit der Begründung und dem Hinweis, dass keine Umweltprüfung durchgeführt wird, gemäß **§ 3 Abs. 2 BauGB** in der Zeit vom bis einschließlich öffentlich ausgelegt.

Dies wurde am ortsüblich bekannt gemacht.

3. **Beteiligung der Behörden:**

Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom **18.07.2018** wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß **§ 4 Abs. 2 BauGB** in der Zeit vom bis einschließlich beteiligt.

4. **Satzungsbeschluss:**

Die Gemeinde hat mit Beschluss des Gemeinderats vom den Bebauungsplan in der Fassung vom gemäß **§ 10 Abs. 1 BauGB** als Satzung beschlossen.

Mettenheim, den

Siegel

.....
Stefan Schalk, 1. Bürgermeister

5. **Ausgefertigt:**

Mettenheim, den

Siegel

.....
Stefan Schalk, 1. Bürgermeister

6. **Bekanntmachung:**

Die Bekanntmachung nach **§ 10 Abs. 3 BauGB** erfolgte ortsüblich durch Aushang am Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den ortsüblichen Dienstzeiten in den Amtsräumen im Rathaus der Gemeinde Mettenheim zu jedermanns Einsicht bereitgehalten.

Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3, Satz 1 und 2 und Abs. 4, der §§ 214 und 215 BauGB ist hingewiesen worden (§ 215 Abs. 2 BauGB).

Der Bebauungsplan tritt mit der Bekanntmachung in Kraft (§ 10 Abs. 3, Satz 4 BauGB).

Mettenheim, den

Siegel

.....
Stefan Schalk, 1. Bürgermeister

D) Begründung zur B-Planaufstellungder **GEMEINDE METTENHEIM**

Vorentwurf 10.04.2018

Entwurf **18.07.2018**

für das Gebiet:

**BG 17 "Isener Feld"
Gumattenkirchen****1. Planungsrechtliche Voraussetzungen:**

Der B-Plan wird nicht aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Mettenheim mit 1.+2. Änderung i.d.F.v. 11.09.2000 entwickelt.

Der Planbereich ist dort als „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellt, er befindet sich daher planungsrechtlich im Außenbereich.

Diese Bauleitplanung dient ausschließlich der Zulässigkeit von Wohnnutzungen im Sinne von § 4 Abs. 1 u. 2 BauNVO, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile und Bebauungsplangebiete nach § 30 BauGB anschließen.

Der Schwellenwert von 10.000 m² für die zulässige Grundfläche gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO wird nicht erreicht.

Netto-Bauland lt. Flächenaufgliederung =	12.240 m ²	
bei GRZ 0,35 ergibt sich eine max. Grundfläche von	4.284 m²	< 10.000 m²

Die Belange des Natur- u. Artenschutzes wurden vorab mit der Fachbehörde im LRA-Mü abgestimmt. Nach deren Rücksprache mit dem BN ist aufgrund der Kulisse am Standort des Baugebietes nicht mit dem Vorkommen sap-relevanter Vogelarten der offenen bis halboffenen Agrarlandschaft zu rechnen. Die als Baugebiet neu auszuweisende Fläche ist als Ackerfläche kartiert, somit sollte such Artenschutz sonstiger Art nicht betroffen sein.

Die Belange des Immissionsschutzes wurden vorab mit der Fachbehörde im LRA-Mü abgestimmt. Nach deren Angaben hat der westlich vom Baugebiet angesiedelte Landwirt seine Tierhaltung aufgegeben. Da zudem Vorverhandlungen bezüglich Abbruch der Hofstelle zwecks Schaffung neuer Wohnbauflächen laufen, ist eine Berücksichtigung in dieser Planung nicht erforderlich.

Wohnnutzung: Gemäß Festsetzung Ziff. A.1.1 werden die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zugelassene Nutzungen ausgeschlossen. Das Baugebiet ist ausschließlich für eine Wohnnutzung und wohnähnliche Einrichtungen vorgesehen. Die in § 4 Abs. 3 BauNVO aufgeführten Einrichtungen und Betriebe würden sich in das von Wohnbebauung geprägte Umfeld am Ortsrand von Gumattenkirchen nicht einfügen.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt daher als Bebauungsplan durch „**Einbeziehung von Außenbereichsflächen**“ nach § 13b BauGB im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB i.V.m. § 13 BauGB.

Die Darstellung der B-Planfläche als Wohnbaufläche im Flächennutzungsplan der Gemeinde Mettenheim ist im Zuge der nächsten FNP-Änderung anzupassen.

2. Angaben zum Plangebiet:

Das Plangebiet des Bebauungsplanes liegt am südöstlichen Ortsrand von Gumattenkirchen. Es schließt im Westen und Norden an vorhandene Bebauung an.

Das im Norden angrenzende Baugebiet „Gumattenkirchen 1+2“ ist größtenteils bereits bebaut, noch freie Grundstücke sind im Besitz von Privatpersonen und sollen zeitnah bebaut werden.

Das neue Baugebiet wird von Süden über die vorhandene Straße zur Kläranlage und von Norden über die Kramer Straße erschlossen. Im Osten geht das Baugebiet in die freie Kulturlandschaft über, im Süden wird es von einer Steuobstwiese begrenzt.

Das Plangebiet beinhaltet die Grundstücke mit den Fl-Nrn. 7/8, 74/2 und Teilflächen der Fl-Nrn. 74 u. 74/4 der Gmkg. Gumattenkirchen.

Das Gelände fällt um ca. 5-8 m nach Osten ab, zum Grundwasserstand und zur Sickerfähigkeit des Untergrundes sind Gutachten vorgesehen, das Ergebnis wird im weiteren Verfahren in der Begründung ergänzt.

Aufgrund der Erkenntnisse von benachbarten Bauvorhaben ist davon auszugehen, dass eine Versickerung nicht möglich ist und der max. Grundwasserstand tiefer als ca. – 5.00 m unter GOK liegen dürfte.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes

ist **keine** Bebauung vorhanden

und folgender Baumbestand vorhanden:

Am südlichen Rand des Baugebietes schließt grenznah eine Streuobstwiese bei FI-Nr. 74/2 an. Im östlichen Teil der FI-Nr, der als öffentl. Grünfläche ausgewiesen wird, ist zu erhaltender Bestand mit Bäumen, Kleinbäumen u. Sträuchern vorhanden.

Der Planbereich hat insgesamt eine Fläche von **ca. 1,5810 ha**.

3. Ziel und Zweck des Bebauungsplanes:

Mit diesem Bebauungsplan soll die Rechtsgrundlage und die städtebauliche Ordnung für den im Plan begrenzten Geltungsbereich neu geschaffen werden.

Mangels Verkaufsbereitschaft von Grundstücksbesitzern und freien Flächen, die im rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan als Bauflächen ausgewiesen sind, muss die Gemeinde zur Sicherstellung ihrer kommunalen Pflichten und zur Weiterentwicklung der Gemeinde neue Flächen ausweisen, die in absehbarer Zeit verfügbar sind. Für die Gemeinde Mettenheim ist es daher sehr wichtig kurzfristige Möglichkeiten zur Baulandausweisung zu nutzen.

Die Gemeinde Mettenheim verfügt derzeit über kein einziges Wohnbaugrundstück im gesamten Gemeindebereich. Dies gilt auch für Gewerbeflächen.

Die Grundstücke der Gemeinde im Baugebiet 16 – Holzfeld sind bereits alle veräußert. Alle noch unbebauten Grundstücke befinden sich im Privatbesitz. Teilweise liegen hierzu bereits Bauanträge der neuen Eigentümer vor. Aus Sicht der Gemeinde ist davon auszugehen, dass bis Ende 2018 nur noch max. 10-15 unbebaute Wohnbaugrundstücke in Privatbesitz im Gemeindebereich vorhanden sein werden, die jedoch für die Gemeinde nicht verfügbar sind.

Des Weiteren verfügt die Gemeinde weder über leerstehende Bausubstanz, Brach- noch sonstige Flächen, die zur Innenentwicklung genutzt werden könnten.

Bezüglich Nachverdichtung gab es bisher nur vereinzelte Anfragen, die von der Gemeinde durch B-Planänderung bzw. entsprechende Stellungnahme nach § 34 BauGB positiv unterstützt wurden und auch künftig unterstützt werden.

Auf der Gemeinde lastet daher im Hinblick auf den beabsichtigten 2-gleisigen Ausbau der Bahnlinie München-Mühldorf und die geplante Fertigstellung der Bundesautobahn A94 im Jahr 2019 ein großer Siedlungsdruck. Den laufenden Anfragen nach Baugrundstücken konnte in den letzten Jahren mangels Flächen nur mit Einschränkungen nachgekommen werden. Dadurch sind in den letzten Jahren bereits viele „nachgeborene“ Mettenheimer in Nachbargemeinden abgesiedelt, wo Grundstücke verfügbar waren. Diese Abwanderung schwächt die Dorfgemeinschaft. Örtliche Vereine, insbesondere die örtliche freiwillige Feuerwehr, beklagen und befürchten weiteren Mitgliederschwund der in Folge zur Einschränkung der Leistungsfähigkeit führen könnte.

Damit die Nutzung der vorhandenen kommunalen Einrichtungen wie Kinderkrippe, Kindergarten und Schule etc. auch künftig gesichert ist, sieht sich die Gemeinde veranlasst, durch diese Bauleitplanung den Entwicklungstendenzen gerecht zu werden.

Beim Plangebiet handelt es sich auf Grund der Lage am südöstlichen Ortsrand von Gumattenkirchen, mit dem bereits vorhandenen Wohngebiet, um einen angebundenen Standort. Bedingt durch die Lage können im Sinne eines sparsamen Umganges mit Grund und Boden vorhandene Potentiale der öffentlichen Erschließung genutzt und wirtschaftliche Bauweisen ermöglicht werden.

Ein weiteres Ziel der Neuweisung von Wohnbauflächen ist, den Wohnbedürfnissen der Bevölkerung nachzukommen und sozial stabile Bewohnerstrukturen zu erhalten.

Aufgrund der Verfügbarkeit der Flächen, die bereits im Eigentum der Gemeinde sind bzw. durch Ankaufsverträge gesichert sind und dem dringenden Bedarf an Baugrundstücken hat sich der Gemeinderat dazu entschieden, mit Ausweisung der Fläche wie-

der Baulandreserven zu schaffen. Da für Wohnbauflächen in der Gemeinde Mettenheim erheblicher Bedarf besteht, ist diese Bauleitplanung städtebaulich begründet. Durch eine lockere, ortsplannerisch verträgliche Bauleitplanung soll eine maßvolle Bebauung mit 22 Wohnhäusern ermöglicht werden.

4. Geplante bauliche Nutzung:

Die Art der baulichen Nutzung wird im Bebauungsplan wie folgt festgesetzt:

Art der Nutzung n. BauNVO	Bruttofläche
---------------------------	--------------

WA- Allgem. Wohngebiet § 4 BauNVO	1,5810 ha
--	------------------

Im Baugebiet sind neu vorgesehen:

22 II- geschoßige Wohngebäude mit	ca. 30	Wohneinheiten u.
	ca. 30	Garagen- Stp.

Es ist damit zu rechnen, dass das Gebiet innerhalb von ca. 5 Jahren ab Inkrafttreten des Bebauungsplanes bebaut wird.

Bei durchschnittlicher Belegung von 3,0 Personen/Wohnung, werden dann ca. 90 Personen mit ca. 8-12 schulpflichtigen Kindern in dem Gebiet wohnen.

Flächenverhältnisse: s. Aufgliederung letzte Seite (Anhang)

5. Erschließung und Finanzierung:

Das Baugebiet erhält über vorhandene Gemeindestraßen und die Kreisstraße Mü 6 Anschluss an das überörtliche Wegenetz. Die Erschließung des Baugebietes erfolgt über eine Ringstraße.

Die **Wasserversorgung** ist sichergestellt durch Anschluss an die vorhandene zentrale Wasserversorgungsanlage **der Gemeinde**

Der Anschluss ist möglich ab ca. Sommer 2019

Die **Abwasser** werden abgeleitet durch Anschluss an die vorhandene zentrale Kanalisation **der Gemeinde**, Kanalnetz im Trenn – System.

Zur Rückhaltung und gesicherten Ableitung von Oberflächenwasser wird bei der Kläranlage ein Rückhaltebecken geplant und angelegt. Hierfür erfolgt gesondert ein wasserrechtliches Genehmigungsverfahren.

Der Anschluss ist möglich ab ca. Sommer 2019

Die **Stromversorgung** ist sichergestellt durch Anschluss an das vorhandene Versorgungsnetz des EVU- **Bayernwerk AG**

Der Anschluss ist möglich ab ca. Sommer 2019

Die **Abfall-Beseitigung** ist sichergestellt durch die Müllabfuhr des Landkreises.

Eine **Kostenschätzung** für die Erschließung des Baugebietes wird im Rahmen der Erschließungsplanung vom noch zu beauftragenden Ing- Büro aufgestellt.

Die **Finanzierung** ist wie folgt vorgesehen:

Die Gemeinde Mettenheim hat die Absicht einen Erschließungsträger zu beauftragen, die KAG- Kosten (Wasser u. Kanal) werden nach den örtlichen Beitrags- u. Gebührensatzungen umgelegt.

6. Verfahrenshinweise zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung:

Da der Schwellenwert von 10.000 m² Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO nicht erreicht wird und keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter bestehen, erfolgt die Aufstellung des Bebauungsplanes als Bebauungsplan durch „**Einbeziehung von Außenbereichsflächen**“ nach § 13b BauGB im Rahmen des beschleunigten Verfahrens nach § 13 a BauGB i.V.m. § 13 BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB.

7. Voraussichtliche Auswirkungen des Bebauungsplanes:

Durch die Ausweisung dieses neuen Baugebietes kann der dringliche Bedarf an Wohnbauflächen in der Gemeinde, überwiegend für die einheimische Bevölkerung, abgedeckt und ein geordnetes Wachstum der Gemeinde gesichert werden.

Es ist nicht zu erwarten, dass die Verwirklichung der Planung sich nachteilig auf die persönlichen Lebensumstände der in dem Gebiet wohnenden oder arbeitenden Menschen auswirken wird, ein Sozialplan nach § 180 BauGB ist daher nicht erforderlich.

8. Weitere Erläuterungen:

Das Planungsgebiet wurde bisher als Ackerfläche landwirtschaftlich genutzt. Altlasten sind der Gemeinde nicht bekannt.

Die **Begrenzung der Zahl der Wohneinheiten** (Ziff. A 2.4) wurde aus städtebaulichen Gründen aufgenommen. Eine höhere Ausnutzung würde zu Baukörpern führen, die sich in die dörflich geprägte Umgebungs-Bebauung am Ortsrand nicht einfügen.

Die **Höhenfestsetzungen nach Ziff. 29.01 bis 29.05** sind wegen dem stark bewegten Gelände mit NN-Kote für Oberkante Fertigfußboden im EG festgesetzt und nicht auf das natürliche Gelände bezogen.

Die Höhenfestsetzung der Baukörper erfolgt auf Grundlage der vorhanden Geländehöhen und der geplanten Ausbauhöhen am Straßenrand in enger Abstimmung mit dem Ing.-Büro das die Tiefbaumaßnahme plant. Nach Vorlage der endgültigen Straßenausbaupläne sind ggf. noch Höhenkorrekturen erforderlich.

Durch diese Höhenfestsetzung sollen unnötige Eingriffe in das Gelände vermieden und eine geordnete Höhenentwicklung im Baugebiet gesichert werden.

Die Gemeinde beabsichtigt ein Ingenieurbüro mit der **Schnurgerüstabnahme** vor dem Humusabtrag und einer zusätzlicher Kontrolle nach Herstellung der Bodenplatte bzw. Kellerdecke zu beauftragen.

Für die **max. Baukörperhöhen** nach Ziff. 29.05 wurde als Bezug das Maß von OK-Fertigfußboden im EG und die Unterkante der Dachsparren an der traufseitigen Gebäudeaußenwand festgelegt, da diese Maßbezüge gut kontrollierbar sind und keine Höhenkonflikte durch große Dämmstärken (z.B. bei Passivhäusern) auf den Dachflächen entstehen können.

Anhang:

1 Blatt Flächenaufgliederung

Weitere Bestandteile der Satzung, gesondert ausgefertigt:

- | | |
|--|---------------|
| 1 Planteil M 1:1000 | v. 18.07.2018 |
| 1 Höhenplan M 1:500 zu Ziff. 29.04
mit NN- Höhenfestsetzungen | v. 18.07.2018 |
| 2 Höhenpläne M 1:500 u. :200,
Schemaschnitte zu Ziffn. 29.02-05
mit Gebäude- u. Geländehöhen | v. 18.07.2018 |

Vorentwurf: 10.04.2018

Entwurf: 18.07.2018

Satzung i.d.F.v.

Ausgefertigt:

Der Entwurfsverfasser:

Mettenheim, den

.....
Thomas Schwarzenböck
Architekt, Stadtplaner

.....
Stefan Schalk, 1.Bürgermeister

**BEBAUUNGSPLAN, BG 17 "ISENER FELD" GUMATTENKIRCHEN
i.d.F.v. 18.07.2018**

ENTWURF

BH: **GEMEINDE METTENHEIM**

Zusammenstellung der ca. - Flächen lt. CAD-Berechnung:

Nr.	Bezeichnung	Grundstücks-Teilflächen von Fl-Nrn.				Fläche-Gesamt	Grundstücks-Teilflächen		Flächen-Summe	Gesamt-Su	% -Verh.
		7/8	7/12	74	Gd-Str. 7/14		Bauland	Eingrünung			
01	Parz. 01	560				560 m²	500 m²	60 m²	560 m²		
02	Parz. 02	520				520 m²	460 m²	60 m²	520 m²		
03	Parz. 03	520 m²				520 m²	465 m²	65 m²	520 m²		
04	Parz. 04	505 m²				505 m²	435 m²	70 m²	505 m²		
05	Parz. 05	570 m²				570 m²	515 m²	55 m²	570 m²		
06	Parz. 06	550 m²				550 m²	550 m²	0 m²	550 m²		
07	Parz. 07	550 m²				550 m²	550 m²	0 m²	550 m²		
08	Parz. 08	550 m²				550 m²	550 m²	0 m²	550 m²		
09	Parz. 09	540 m²				540 m²	540 m²	0 m²	540 m²		
10	Parz. 10	494 m²		56 m²		550 m²	550 m²	0 m²	550 m²		
11	Parz. 11	553 m²		2 m²		555 m²	555 m²	0 m²	555 m²		
12	Parz. 12	391 m²		109 m²		500 m²	500 m²	0 m²	500 m²		
13	Parz. 13			500 m²		500 m²	500 m²	0 m²	500 m²		
14	Parz. 14			500 m²		500 m²	500 m²	0 m²	500 m²		
15	Parz. 15	610 m²				610 m²	490 m²	120 m²	610 m²		
16	Parz. 16	550 m²				550 m²	440 m²	110 m²	550 m²		
17	Parz. 17	550 m²				550 m²	440 m²	110 m²	550 m²		
18	Parz. 18	154 m²		396 m²		550 m²	440 m²	110 m²	550 m²		
19	Parz. 19			550 m²		550 m²	460 m²	100 m²	550 m²		
20	Parz. 20		655 m²			655 m²	510 m²	145 m²	655 m²		
21	Parz. 21		650 m²			650 m²	575 m²	75 m²	650 m²		
22	Parz. 22		655 m²			655 m²	575 m²	80 m²	655 m²		
	Zwischensumme-Netto-Bauland					12.240 m²	11.080 m²	1.160 m²	12.240 m²	Su-Nettobauland	
							90,52 v.H.	9,48 v.H.	100,0 v.H.	12.240 m²	
30	Öffentl. Verkehrsflächen 1 Innere Erschließung inkl. Begleitgrün	1.480 m²		345 m²			1.825 m²		1.825 m²		
31	Öffentl. Verkehrsflächen 2 Gde.- Straße zur Kläranlage				795 m²		795 m²		795 m²		
32	Öffentl. Verkehrsflächen für Fußweg-Süd, teilversiegelt			70 m²			70 m²		70 m²	17,01 v.H.	
33	Öffentl. Grünfläche Nord Böschung u. landw. Zufahrt	205 m²					205 m²		205 m²		
34	Öffentl. Grünfläche Süd Kanaltrasse, Streifen nordl. Gde-Straße	130 m²		150 m²			280 m²		280 m²		
35	Öffentl. Grünfläche Süd Baumbestand u. Streifen an Gde-Straße		395 m²				395 m²		395 m²	5,57 v.H.	
36							0 m²		0 m²		
							0 m²		0 m²	0,0 v.H.	
	ca.-Gesamt-Fläche der Fl-Nrn.	9.982 m²	2.355 m²	2.678 m²	795 m²	0 m²					
	ca. B-PLAN- BRUTTO-GESAMTFLÄCHE								15.810 m²	100,0 v.H.	

Schwindegg **18.07.2018**
Architekt Thomas Schwarzenböck