

AUSGLEICHSLÄCHE GEMARKUNG NIEDERBERGKIRCHEN M1/1000



BEBAUUNGSPLAN GEMARKUNG METTENHEIM M1/1000

Präambel:

Die Gemeinde Mettenheim erlässt gem. § 2 Abs. 1, §§ 9, 10 und 12 des Baugesetzbuches (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.08.2020 BGBl. I S. 1728), Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) vom 14.08.2007 zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 23.12.2020, der Bauuntersuchungsverordnung (BauUNVO) vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786) und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) vom 22.08.1998 zuletzt geändert durch § 3 am 24.07.2020 (GVBl. S. 350) diesen vorhabenbezogenen Bebauungsplan als **Satzung**.

ZEICHENERKLÄRUNG:

Art und Maß der baulichen Nutzung

GEE eingeschränktes Gewerbegebiet FH= Firsthöhe
 0,8 Grundflächenzahl GRZ

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

Baugrenze Abgrenzung unterschiedlicher Firsthöhe

Verkehrsfläche

Ein- und Ausfahrt Sichtdreieck

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung, sowie Ablagerung

Fläche für Regenwasserbeseitigung Zweckbestimmung: Versickerung

Grünflächen

Grünfläche Bäume zu pflanzen
 Sträucher Sträucher Bestand

Hauptversorgungs - Hauptwasserleitungen

Stromleitung oberirdisch

Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Umgrenzung von Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Bestand Großseggenried
 Feucht- Nasswiese
 artenreiche Flachland-Mähwiese
 Kleingewässer

Sonstige Darstellungen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches Bebauung Bestand
 Flurstücksgrenze Flurstücksgrenze zur Vereinigung vorgesehen
 Flurstücknummer
 Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen St Zweckbestimmung: Stellplätze
 Berechn. höchstzul. Lärm Emissionswert am Tag nach E-DIN 45691 LEK tags
 Berechn. höchstzul. Lärm Emissionswert in der Nacht nach E-DIN 45691 LEK nachts
 befestigte Fläche

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN:

in Ergänzung der Planzeichen wird folgendes festgesetzt:

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1.0 Art der baulichen Nutzung

Das Bauland wird als eingeschränktes Gewerbegebiet gemäß § 8 BauUNVO festgesetzt. Zulässig sind die in § 8 BauUNVO aufgeführten Betriebe.
 ausnahmsweise zulässig sind:
 - Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter gem. § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauUNVO

abweichend zu § 8 BauUNVO wird ausgeschlossen:
 - Tankstellen
 - Anlagen für sportliche Zwecke

1.1 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung (GRZ) darf die in den jeweiligen Nutzungszusammensetzungen angegebenen Werte nicht überschreiten. Unabhängig davon beschränken die verbindlich dargestellten Baugrenzen die möglichen überbaubaren Flächen.

2.0 Versorgungsflächen

siehe Planskizze Tief- Wasser, Abwasser bzw. Versickerung

4.0 Regenwasserversickerung

Für die Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers ist eine wasserrechtliche Genehmigung durch das Landratsamt Mühldorf erforderlich. Dachflächen aus Kupfer oder verzinktem Blech mit mehr als 50m² Fläche müssen entweder werkstoffmäßig lackiert oder beschichtet sein. Die Antragsunterlagen sind möglichst mit dem Bauantrag einzureichen.

5.0 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

- Leitungsrecht: Stromleitung
 Das bereits bestehende Leitungsrecht bleibt unberührt.

BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1.0 Die maximale Firsthöhe der Gebäude wird auf 18,00 m festgesetzt. Die Gebäudehöhe ist von Oberkante Gelände zu messen. Die festgesetzte Firsthöhe gilt als Höchstgrenze, technische Aufbauten sind von der Höhenbeschränkung ausgenommen.

1.1 Die Abstandflächen gemäß Bayerischer Bauordnung und gemäß der kommunalen Satzung sind einzuhalten

2.0 Dachform

Zulässig sind Flachdächer bzw. geneigte Dächer mit einer Neigung von bis zu 35° und Tonnendächer.

Dachdeckungsmaterial:
 0° - 10° Kunststoffdachbahnen, bekieste Oberfläche bzw. extensiv begrünte Dachflächen (Flachdach)
 10° - 35° grobe Metalldeckung, rote Ziegeldeckung

2.1 Fassaden- und Dachgestaltung

Bei der Verwendung von Baumaterialien sowie der Farbgebung muss auf stark reflektierende Materialien verzichtet werden.

3.0 Werbeträger

Werbeträger sind nur am Ort Leistung zulässig und bleiben der Einzelgenehmigung vorbehalten. Unzulässig sind Werbeanlagen mit 'laufenden' Bildern, Schriften oder Zeichen, sich bewegend oder blinkende Werbeanlagen, die in die freie Landschaft wirken.

4.0 Beleuchtungsanlagen

Beleuchtungsanlagen müssen so angebracht werden, dass diese die Verkehrsteilnehmer auf den öffentlichen Verkehrsflächen nicht blenden. Eine Beeinträchtigung der Sicherheit des Verkehrs durch einen unerwünschten Ablenkungseffekt darf nicht erfolgen.

5.0 Einfriedungen

Einfriedungen mit einer Höhe von 1,40m bis 2,20m sind zulässig. Als Einfriedungen sind nur Metallzäune als Draht- oder Stahlgitterzaun zulässig.

IMMISSIONSSCHUTZ

Die schalltechnische Beurteilung des Bebauungsplanes kann dem Schallgutachten Nr. 5920 vom 10.03.2021 des Ing. Büros Goritzke Akustik entnommen werden.

GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind zu begrünen und zu pflegen. Dabei gilt folgendes:

Leitungsstrassen sind von Bepflanzungen mit Bäumen und Sträuchern freizuhalten.
 Die Pflanzung ist durch Windschutzzaun vor Verbis zu schützen
 Entwicklung einer extensiven Wiese durch:
 Auffassung der landschaftlichen Nutzung, Bodenabmagerung, Saatgutübertragung mit autochthonem Saatgut
 extensive Pflege:
 Abtransport des Mähgutes, keine Düngung

1.0 Einfriedung westliche und südliche Grundstücksgrenze:

Zweireihige Pflanzung, Pflanzen- und Reihenabstand 2m, versetzte Reihen. In der zweiten Reihe zusätzlich heimische Laubbäume der 1., 2. und 3. Ordnung. Abstand zw. den Bäumen 9m. Abstand zur Grundstücksgrenze: Bäume 4m.

2.0 Einfriedung östliche und nördliche Grundstücksgrenze:

Einreihige Pflanzung, Pflanzenabstand 1,5 m. An den beiden nördlichen Grenzbepflanzungen sind je drei Bäume 3. Ordnung zu pflanzen. Abstand zur Grundstücksgrenze: Bäume 4m.

Sträucher:

AL	30	Amelanchier lamarckii	Eisenbirne
Cs	30	Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Cm	30	Cornus mas	Kornelkirsche
Cmo	30	Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weiß-Dorn
Ee	30	Euonymus europaeus	Pflaumlinden
Lv	30	Ligustrum vulgare	Gemeiner Liguster
Rc	23	Rosa canina	Hunds-Rose
Rr	24	Rosa rugosa	Apfel-Rose
Sn	30	Sambucus nigra	schwarzer Holunder
Vi	30	Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

Bäume:

Qualität: 1. Ordnung: Höchststamm 3xv mB 14-16
 2. +3. Ordnung: v Heister ab 6cm Umfang 150-200

Bäume 1. Ordnung

Ap	7	Acer platanoides	Spitz-Ahorn
----	---	------------------	-------------

Bäume 2. und 3. Ordnung

Ac	5	Acer campestre	Feld-Ahorn
Al	5	Alnus incana	Grau-Erle
Cb	6	Carpinus betulus	Hainbuche
Sa	6	Sorbus aucuparia	Eberesche

3.0 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung:

Die Ausgleichsmaßnahmen sind, auf einer externen Fläche, Flurnummer 1630/0, Gemarkung Niederbergkirchen, zu erbringen. Die Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung nach §21 Abs. 1 BNatschG i. V. m. § 1a Abs. 3 BauGB ist beim vorliegenden Bebauungsplan anzuwenden.

Berechnung der erforderlichen Ausgleichsfläche:

1. Ausgleich einer bestehenden Hecke:	Kategorie II
Einstufung des Plangebietes vor der Bebauung:	Typ A
Einstufung des Gebietes entsprechend der Planung:	Typ A

Ermittlung des Umfangs der erforderlichen Ausgleichsflächen:

Bestehende Hecke:	171 m²
Kompensationsfaktor:	1,0
Ausgleich:	171 m²

2. Ausgleich der Streuobstwiese (bestehende Ausgleichsfläche):

Einstufung des Plangebietes vor der Bebauung:	Kategorie II
Einstufung des Gebietes entsprechend der Planung:	Typ A

Ermittlung des Umfangs der erforderlichen Ausgleichsflächen:

Erweiterungsfläche:	3.528 m²
Kompensationsfaktor:	1,0
Ausgleich:	3.528 m²

Gesamtausgleichsfläche: Ausgleich 1 + 2: 3.699 m²

Beschreibung des Ist-Zustandes der aufzuwertenden Fläche:

Die geplante Ausgleichsfläche befindet sich nicht im Planungsbereich, sondern auf der Flurnummer 1630/0 der Gemarkung Niederbergkirchen. Es handelt sich aktuell um brachliegendes Grünland und wird im Nordosten vom Mesinger Bach begrenzt.
 Das Grundstück besteht aus zwei Teilbereichen:
 Bereich West:
 Ca. 3.400 m² Fläche, artenarmes Grünland, geprägt durch das 'Rote Straußgras'
 Bereich Ost:
 Ca. 4.300 m² Fläche, grundwasserhohe Böden (torfig), artenarme Brennesselfur, sowie stark degenerierte Feucht- bzw. Nasswiesengesellschaften, von 'Weißem Straußgras' dominiert; Im nördlichen Teil befindet sich, im Übergang zum Feuchtwald, ein nicht aufwertbares Großseggenried. Größe: Ca. 1.000 m²

Entwicklung im Zuge der Ausgleichsflächenbewirtschaftung:

Bereich West (399 m²):
 Entwicklung einer artenreichen Flachland-Mähwiese
 Vorgehensweise:
 - Herstellung eines feinkörnigen Substrats (z.B. mit Kreisellegge)
 - Walzen
 - Ansaat über Ansaatstreifen, oberflächlich (Lichtkeimer) mit zertifiziertem, gebietsweitem Saatgut (z.B. Mischung „Blühendes Inntal")
 - Walzen

Bereich Ost (3.300 m²):
 Wiederherstellung einer Feucht- bzw. Nasswiese. Herstellung von drei Kleingewässern in den grundwasserreichen Bereichen, zur Anreicherung der Biotopdiversität.
 Gewässergröße:
 1 Stück ca. 100-200 m²
 2 Stück ca. 30-50 m²
 Tiefe: 50-80 cm Ufer flach auslaufend
 Schaffung von Lebensräumen für Amphibien (Laichgewässer) und Libellenarten.

Pflege:
 Ein mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmendes Pflege- und Gestaltungskonzept ist durch ein Fachbüro auszuarbeiten.
 Extensive Pflege durch 1 (bis 2) malige Mahd pro Jahr, nicht vor dem 01. Juli. Das Mähgut ist abzutransportieren. Alternativ kann die Fläche, in Abstimmung mit der unB, extensiv beweidet werden. Der Einsatz von Düngemittel- und Pflanzenschutzmitteln ist untersagt.

4.0 Außenbeleuchtung:

Zulässig als Außenbeleuchtung ist die umweltfreundliche und energiesparende Natriumdampfbeleuchtung („HSE"), alternativ LED-Beleuchtung

VERFAHRENSVERMERKE:

1. **Aufstellungsbeschluss:**
 Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gemäß § 12 BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ortsblich bekannt gemacht.

Mettenheim, den
 -Siegel- Eisner, 1. Bürgermeister

2. **Beteiligung der Öffentlichkeit:**
 Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit der Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung hat in der Zeit vom bis einschließlich stattgefunden.

Mettenheim, den
 -Siegel- Eisner, 1. Bürgermeister

3. **Beteiligung der Behörden:**
 Die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom bis einschließlich unterrichtet und zur Äußerung aufgefordert.

Mettenheim, den
 -Siegel- Eisner, 1. Bürgermeister

4. **Öffentliche Auslegung:**
 Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wurde in der Fassung vom mit der Begründung und den vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen in der Zeit vom bis einschließlich öffentlich ausgestellt. Dies wurde am ortsblich bekannt gemacht.

Mettenheim, den
 -Siegel- Eisner, 1. Bürgermeister

5. **Beteiligung der Behörden:**
 Den Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange wurde gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis einschließlich Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Mettenheim, den
 -Siegel- Eisner, 1. Bürgermeister

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

Mettenheim, den
 -Siegel- Eisner, 1. Bürgermeister

BEBAUUNGSPLAN

METTENHEIM GEWERBEBEGIBT

HARTHAUSEN 13

BEBAUUNGSPLAN MIT GRÜNORDNUNGSPLAN ENTPR.
 § 30 ABS. 1 UND 3, § 9 BAUGB
 AUFSTELLUNG EINES BEBAUUNGSPLANES FÜR DAS BETRIEBSGELÄNDE BAUMERT

ÜBERSICHT

GRUNDLAGEN:

KATASTERAUSZUG VOM 16.02.2021

PLANUNG:

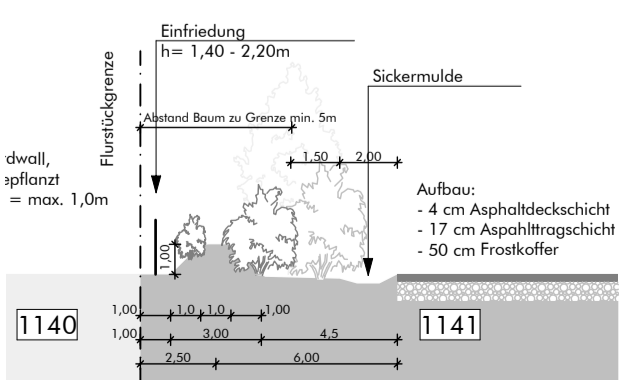
SPITZNER ARCHITEKTUR

KILIAN SPITZNER ARCHITEKT
 FRANKENSTRASSE 7
 D-93059 REGENSBURG
 Tel. +49-941-502796-0

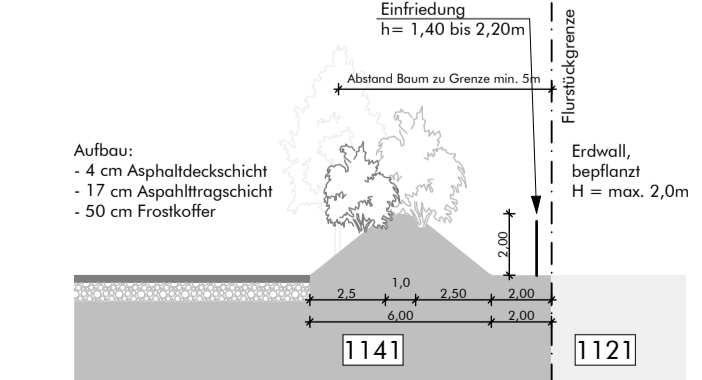
GRUNDSTÜCK:

Flurst. Nr. 1141, 1141/1, 1143
 Gemarkung: Mettenheim

<p>PLAN</p> <p>PROJEKTNR.:</p> <h1 style="margin: 0;">P114</h1> <p>PLANNR.:</p> <h1 style="margin: 0;">BP-01</h1> <p>VERSION</p> <h1 style="margin: 0;">G</h1>	<p>PROJEKT:</p> <p>METTENHEIM GEWERBEBEGIBT</p> <p>HARTHAUSEN 13</p> <p>PLANINHALT:</p> <p>VORHABENSBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN MIT GRÜNORDNUNGSPLAN</p>	<p>ZAHLEN -> VORABZUG BUCHSTABEN -> FREIGEGEBEN</p> <table border="0" style="width: 100%;"> <tr> <td>MASZSTAB: 1:250, 1:1000</td> <td>DATUM: 12.03.2021</td> <td>GEZEICHNET: s.scheller</td> </tr> <tr> <td>DATEINAME: P114-BP-XX.pln</td> <td>GRÖSSE: 0,90 x 0,60</td> <td></td> </tr> </table>	MASZSTAB: 1:250, 1:1000	DATUM: 12.03.2021	GEZEICHNET: s.scheller	DATEINAME: P114-BP-XX.pln	GRÖSSE: 0,90 x 0,60	
MASZSTAB: 1:250, 1:1000	DATUM: 12.03.2021	GEZEICHNET: s.scheller						
DATEINAME: P114-BP-XX.pln	GRÖSSE: 0,90 x 0,60							



SCHNITT S1 M1/250



SCHNITT S2 M1/250