

BEBAUUNGSPLAN

NR. 14 / II Bauabschnitt I

"SÜDLICH DER GEWERBESTRASSE"

GEMEINDE : METTENHEIM

LANDKREIS : MÜHLDORF AM INN

REGIERUNGSBEZIRK : OBERBAYERN



Präambel :

Die Gemeinde Mettenheim erlässt aufgrund des Baugesetzbuches BauGB § 10 in Verbindung mit den § 1,2,3,8,9 und der Bayerischen Bauordnung (Bay Bo) Art. 91 Abs.3, Art 5,6,9 und 10, sowie entsprechend der Gemeindeordnung des Freistaates Bayern (GO) Art. 23 diesen Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung als Satzung.

Erstellt : 04.07.2003

Ergänzt : 17.02.2004

Ergänzt am 24.05.2004 nach den redaktionellen
Änderungen des Landratsamtes Mühlendorf



HeiB

Architekten

Neumarkt-St.-Veit / Starnberg

Kellerweg 5, 84494 Neumarkt-St.-Veit

Fon / Fax 08639. 8544 / 8083

A. Festsetzungen

1. Grenzen



1.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

2. Art der Nutzung

MI

2.1 Mischgebiet nach Baunutzungsverordnung § 6; auf die Möglichkeit der Unterbringung von nicht wesentlich störendem Gewerbe wird hingewiesen !
Außerdem sind Schrottplätze und Vergnügungsstätten unzulässig.
Ferner sind unzulässig, Betriebe und Anlagen deren immissionswirksames flächenhaftes Emissionsverhalten einen flächenbezogenen Schalleistungspegel von 55 dB(A)/m² tags und/oder 40 dB(A)/m² nachts überschreitet.

3. Maß der baulichen Nutzung

0.4

3.1 Maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ)

II

3.2 Bebauung mit Erd- und Obergeschoß
Wandhöhe an der Traufseite minimal 5.50 m maximal 6.25 m, gemessen ab OK FFB im Erdgeschoß; die Wandhöhe wird bestimmt gem. Art. 6 Abs. 3 S. 2 BayBO

I + D

3.3 Erdgeschoß und Dachausbau als Vollgeschoß möglich !
Wandhöhe an der Traufseite maximal 4.50 m gemessen ab OK FFB im Erdgeschoß; die Wandhöhe wird bestimmt gem. Art. 6 Abs. 3 S. 2 BayBO

3.4 Höhenlage:

Fertige Fußbodenhöhe (OK. FFB) im EG,
maximal 30 cm über Straßenrand

4. Bauweise, Baugrenzen und Baulinien

Im gesamten Bereich des Bebauungsplanes wird die offene Bauweise nach § 22. Abs. 2 BauNV festgelegt.



4.1 Nur Einzelhäuser zulässig



4.2 Nur Doppelhäuser zulässig



4.4 Baugrenze



4.5 Baulinie

5. Dächer der Hauptgebäude



5.1 Satteldächer mit Dachneigungen von
23 – 28 Grad zulässig

I + D

5.2 Satteldächer mit Dachneigungen von
35 – 38 Grad zulässig



5.3 Firstrichtung zwingend

5.4 Die Dachdeckung hat mit naturroten Dach-
ziegeln oder Dachsteinen zu erfolgen.

5.5 Bei Dachneigungen ab 35 Grad sind als
Dachaufbauten Giebelgauben zulässig.
Die Breite der Gauben darf maximal 1.30 m
betragen.
Dacheinschnitte sind unzulässig.

6. Garagen und Nebenanlagen

Ga

6.1 Flächen für Garagen

6.2 Die Wandhöhe an der Traufseite gemessen gemäß Art. 6 Abs. 3 S. 2 BayBO darf maximal 3.00 m ab Oberkante Gelände betragen.

6.3 Es sind Satteldächer mit folgenden Dachneigungen zulässig:

Bei II ist bei den Garagen die Dachneigung (23 – 28 Grad) des Hauptgebäudes zu übernehmen.

Bei I + D und gleicher Firstrichtung von Garage und Hauptgebäude ist die Dachneigung des Hauptgebäudes (35 – 38 Grad) zu übernehmen.

Bei I + D und ungleicher Firstrichtung von Garage und Hauptgebäude ist die Garage mit einer Dachneigung von 25 Grad auszuführen.

Bei aneinander gebauten Garagen ist die Dachneigung der zuerst gebauten Garage zu übernehmen

7. Einfriedungen

Einfriedungen dürfen eine Höhe von 1.00 m nicht überschreiten; sie sind aus senkrechten Holzlatten und ohne Sockel herzustellen. Zwischen privaten Baugrundstücken sind auch Maschendrahtzäune zulässig. Garagenvorplätze sind straßenseitig von der Einfriedung freizuhalten!

8. Verkehrsflächen

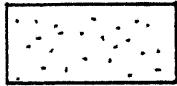


8.1 Straßenbegrenzungslinie und Begrenzung von Verkehrsflächen



8.2 Straßenverkehrsflächen mit Gehweg und Begleitgrün

9. Grünordnung



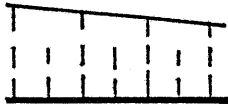
9.1 Öffentliche Grünflächen (Gestaltung nach Objektplänen der Gemeinde)

9.2 Zufahrten auf den Grundstücken sind mit wasserdurchlässigem Material auszuführen.

9.3 Als Bepflanzung ist je 200 m² Grundstücksfläche 1 standortheimischer Baum vorzusehen.

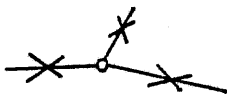
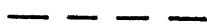
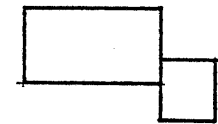
10. Schallschutzmaßnahmen

Parallel zur Bahnlinie München – Mühldorf ist eine Schallschutzwand in einem Abstand von 9 m zur Gleismitte des geplanten nördlichen Gleises anzuordnen. Die Schallschutzwand beginnt bei Bahn-km 70,560 und endet bei Bahn-km 70,720 in Verbindung mit dem geplanten Lärmschutzwall. Die Höhe der Wand beträgt 5,5 m über Schienenoberkante der geplanten Gleisanlagen.



10.1 Aufschüttung (Lärmschutzwall)

B. HINWEISE



4.5

102



1. vorgeschlagene Gebäude
2. vorgeschlagene Grundstücksgrenze
3. aufzuhebende Grundstücksgrenze
4. vorgeschlagene Anpflanzung mit standortheimischen Gehölzen (Gestaltung nach Objektplänen der Gemeinde)
5. Maßangabe in m
6. Parzellennummer
7. Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb des Baugebietes
8. Oberflächen

Im Bereich der Baumaßnahme sind möglichst wasserdurchlässige Beläge zu verwenden
Eventuell anfallendes gesammeltes Niederschlagswasser ist möglichst flächig zu versickern.

9. Behandlung von Niederschlagswasser

Flächen zwischen Wohngebäuden:

Das anfallende gesammelte Niederschlagswasser von Dach-, Hof- und Straßenflächen ist nach den Anforderungen der Niederschlagswasser-Freistellungsverordnung NWFreiV und den „Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser“ (TRENGW) zu versickern. (in der Regel eine Muldenversickerung) auszuführen. Abweichungen davon sind nur in begründeten Ausnahmefällen zulässig. Die Anlagen sind genehmigungspflichtig.

Gewerbegebäude /- flächen:

Das anfallende Niederschlagswasser von Hof- und Fahrflächen ist mit entsprechender Gefälleführung über Muldenversickerung (bewachsene Rasenmulden mit mindestens 30cm bewachsenem Oberboden) nach den Vorgaben des ATV-DVWK-Arbeitsblattes A 138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“ zu versickern. Davon abweichende Lösungen müssen im Bauantrag begründet werden und aus zwingenden Gründen möglich.

Das Niederschlagswasser der Dachflächen ist über Muldenversickerung (siehe oben) zu versickern. Ist dies z.B. aus Platzgründen nicht oder nicht vollständig möglich, so kann über eine Rohr- / Rigolenversickerung oder über Sickerschächte lt. ATV-DVWK - Arbeitsblatt A138 versickert werden.

Für Niederschlagswasser von blanken (nicht beschichteten oder lackierten) Metalldächern mit einer Fläche von mehr als 50 m² muss in jedem Fall beim Landratsamt Mühldorf a. Inn eine wasserrechtliche Erlaubnis beantragt werden.

9. Lärmeinwirkung

Die detaillierte Belastungssituation durch Lärmeinwirkungen im Bebauungsplangebiet kann dem Lärmgutachten vom *Büro Möhler + Partner* vom *04.11.03 + 16.03.04* Nr. *700-1613 + Ergänzung* entnommen werden.





10. Denkmalschutz

Es wird hingewiesen, dass eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht an das Bayerisch Landesamt für Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde (Landratsamt Mühldorf a. Inn) gemäß Art. 8 Abs. 1-2 DSchG unterliegen.

11. Erschütterungsschutz und sekundärer Luftschall

Im Bereich des Bebauungsplans Nr. 14/II „Südlich der Gewerbestraße“ der Gemeinde Mettenheim ist durch technische und konstruktive Vorkehrungen sicherzustellen, dass hinsichtlich der Einwirkungen durch Erschütterungen die Anhaltswerte der DIN 4150, Teil 2, für Mischgebiete von

nachts $KB_{FT} = 0.07$ bzw.

der Einwirkungen des sekundären Luftschalls die Immissionsrichtwerte für Geräuschübertragungen innerhalb von Gebäuden oder bei Körperschallübertragung gemäss TA Lärm, Abschnitt 6.2 vom 26. August 1998,

tag 35 dB(A)

nachts 25 dB(A)

nicht überschritten werden. Kurzzeitige Pegelspitzen dürfen die Immissionsrichtwerte der TA Lärm um nicht mehr als 10 dB(A) überschreiten.

Mettenheim, 24.05.2004



Gründl

1. Bürgermeister