

Dr.-Ing. Stefan Hajek
Architekt – Stadtplaner
Dipl.-Ing. Univ.
MA (AA London)
Tannenstraße 2
83536 Gars – Haiden

Telefon 08073 – 575
Telefax 08073 – 3713

Entwurf
10.08.2020
geändert / redaktionell
angepaßt und ausgefertigt

**Begründung
zur 8. Änderung Bebauungsplan
„Ortsrandergänzung Mettenheim – Dorf“
nach § 13 BauGB
im vereinfachten Verfahren ohne Umweltprüfung**

Plangebiet Mettenheim

der Gemeinde Mettenheim, Landkreis Mühldorf am Inn.

Im Rahmen des vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 Baugesetzbuch.

A. Anlass und Erfordernis der Planung

Die Gemeinde Mettenheim möchte im landwirtschaftlich geprägten Dorfzentrum bedarfsgerechtes Wohnen und die betriebliche Entwicklung der landwirtschaftlichen Höfe ermöglichen. Die Gebäudegröße wurde dabei an die großzügigen Hofstellen angepasst um die bauliche Charakteristik des Dorfes, welche durch große Hofstrukturen / Gebäude geprägt ist.

Der Bebauungsplan „Ortsrandergänzung Mettenheim – Dorf“ soll im Bereich der Parzelle 9 den Erfordernissen angepasst werden.

Mit der Ergänzung des Bebauungsplanes in diesen Bereichen soll der bestehende Bebauungsplan ergänzt werden.

Die Aufstellung wird im vereinfachten Verfahren ohne Umweltprüfung nach § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB durchgeführt.

Die Art der baulichen Nutzung und das Maß der baulichen Nutzung, sowie die überbaubare Grundstücksfläche wurden dabei an die vorhandene bauliche Struktur angepasst.

Entwurfsverfasser für den Bebauungsplan

Dr.-Ing. Stefan Hajek
Architekt und Stadtplaner
Tannenstraße 2
83536 Gars-Haiden

B. Rahmenbedingungen und Planungsvorgaben

Planungsrechtliche Voraussetzung

Der Bebauungsplan wurde aus einem rechtswirksamen Flächennutzungsplan entwickelt. Die 8. Änderung bezieht sich nur auf die Parzelle 8, auf der bereits ein Wohngebäude zulässig war.

C. Beschreibung des Planungsgebiets

Entfernungen

Katholische Kirche	300 m
Grundschule	300 m
Versorgungsläden	1.400 m

Das Planungsgebiet befindet sich am nordwestlichen Ortsbereich.
Die Parzelle liegt im unmittelbaren Bereich der Hofstelle.

Der Geltungsbereich umfasst das Grundstück	
Flurnummer (Teilfläche) 31	2.260 m ²
Grundfläche Wohngebäude mit Garage	390 m ²
Größe (Erschließung) ca.	520 m ²

D. Konzeption und Ziele aus städtebaulicher und landschaftsplanerischer Sicht

Art der baulichen Nutzung.

Die Art der baulichen Nutzung entspricht dem bestehenden Bebauungsplan.

Maß der baulichen Nutzung

Das höchstzulässige Maß der baulichen Nutzung für den Neubau wird wie folgt definiert.

Zulässige Grundfläche des Baufeldes (Wohngebäude neu mit Garage integriert)	390 m ²
Zahl der Vollgeschosse	II

Die Bebauung orientiert sich an der bestehenden Bebauung der großen Hofstellen.
Durch die Begrenzung der zulässigen Grundfläche wird der Versiegelungsgrad beschränkt.

Zufahrten, Wege und Stellplätze, Terrassen sind wasserdurchlässig herzustellen.
Rodungen sind außerhalb der Brutzeit (01.03. bis 30.09.) durchzuführen.

Im Baugebiet sind vorgesehen

1 Wohngebäude II mit 2 Vollgeschossen,

Es ist damit zu rechnen, dass das Gebäude innerhalb von 5 Jahren – ab Inkrafttreten des Bebauungsplanes – gebaut wird. Eine Änderung der Einwohnerzahl im Vergleich zum vorhandenen Bebauungsplan wird nicht erwartet.

Schätzung (ca.)

Bruttobauland ca. (incl. wasserdurchlässiger Flächen)	2.260 m ²
Flächen vor Garagen / Stellflächen ca. (inkl. Hofzufahrt)	520 m ²
Grünflächen / nicht versiegelte Flächen versiegelt durch Gebäude, Garagen	
Gebäude mit Garagen	350 m ²

Das Baugebiet wird über private Erschließungsstraßen an die Gemeindestraße angeschlossen.

Die Wasserversorgung ist durch den Anschluß an die vorhandene zentrale Wasserversorgung sichergestellt.

Die Abwässer werden abgeleitet durch die zentrale Kanalisation der Gemeinde Mettenheim. Das anfallende Niederschlagswasser von Dach-, Hof- und Straßenflächen ist nach Vorgaben der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung vor Ort zu versickern (erlaubnisfrei).

Die Stromversorgung ist durch den Anschluß an das Versorgungsnetz der EON AG gesichert.

Die Beseitigung der Abfälle ist durch den Landkreis Mühldorf am Inn sichergestellt.

Die Erschließung ist von der Gemeinde Mettenheim sichergestellt.

Die Nachfolgelasten können von der Gemeinde Mettenheim getragen werden.

Die Verwirklichung des Bebauungsplanes läßt keine Beeinträchtigung der Lebensumstände der in Mettenheim wohnenden und arbeitenden Menschen erwarten.

Nach Kenntnis der Gemeinde Mettenheim bestehen im vorgesehenen Baugebiet keine Verdachtsmomente bezüglich Altlasten.

E. Kultur- und Sachgüter

Denkmalschutz – entfällt

F. Gestalterische Ziele der Grünordnung

Die Ziele der bestehenden Grünordnung werden übernommen.

Bei der Gestaltung der festgesetzten privaten Grünflächen sind die textlichen Festsetzungen der gültigen Grünordnung zu beachten.

G. Alternative Planungsmöglichkeiten

entfällt

H. Sonstiges – Hinweise

Die Hinweise des Bebauungsplanes „Ortsrandergänzung Mettenheim – Dorf“ werden übernommen.

Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Die Änderung des Bebauungsplanes „Ortsrandergänzung Mettenheim – Dorf“ verfolgt das Ziel die baurechtlichen Voraussetzungen für die Bebauung der Parzelle 9 des bestehenden Bebauungsplanes zu schaffen.

Dabei wird die Aufstellung im vereinfachten Verfahren ohne Umweltprüfung nach § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB durchgeführt.

Gars-Haiden, den 10.08.2020

Mettenheim, den

Dr.-Ing. Stefan Hajek

Architekt – Stadtplaner

Josef Eisner

Entwurfsverfasser

1. Bürgermeister