

Planbezeichnung: Markt Manching
Bebauungsplan

**Niederstimm – „Am Anger“
VI. Änderung**

Planfertiger Böhmer Glaab Sandler Mittertrainer
Weißburger Platz 4
81667 München
Tel. 089-447712-3
Fax. 089-447712-40

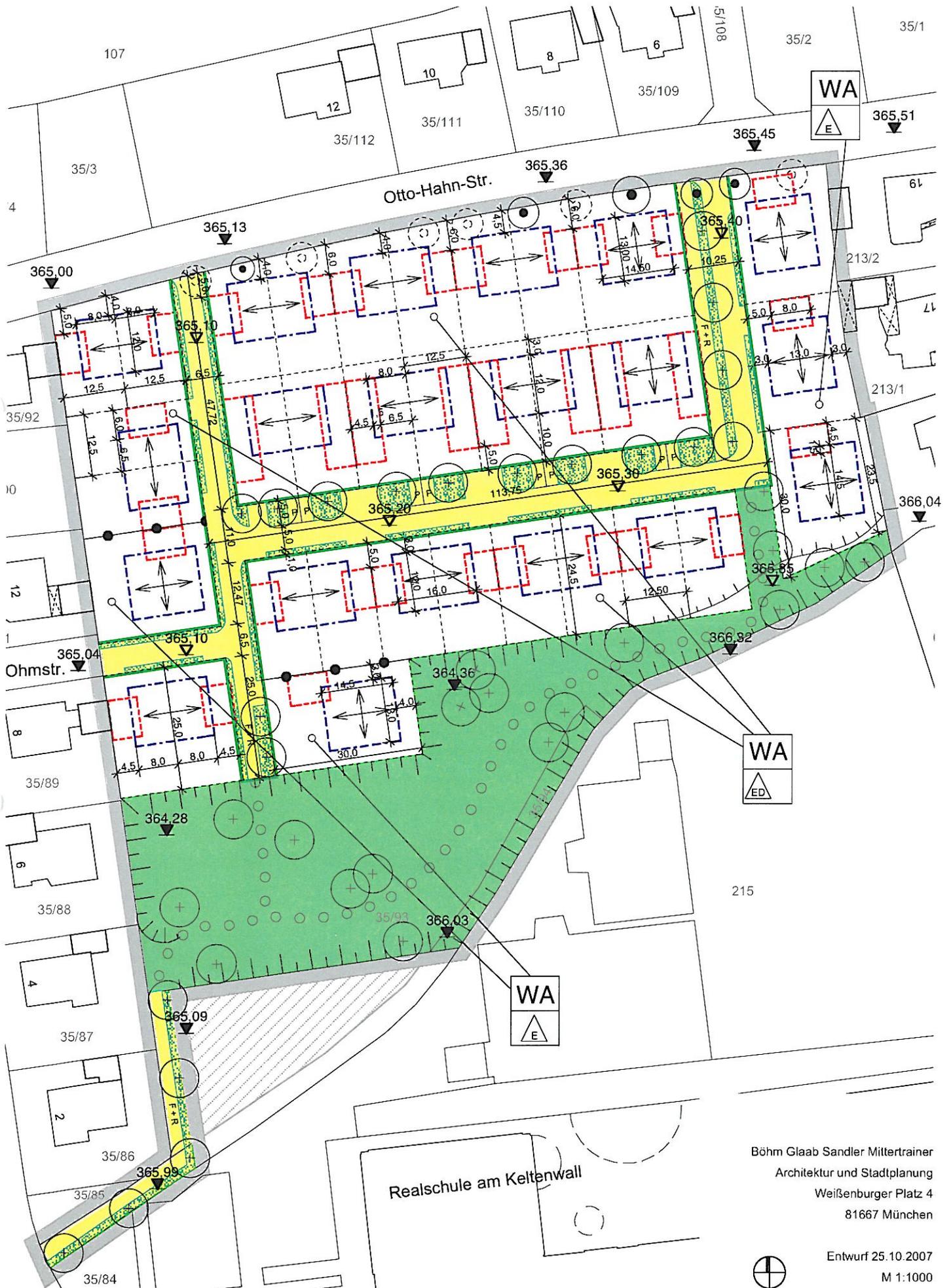
Plandatum Vorentwurf 04.07.2007
Entwurf 25.10.2007

Der **Markt Manching**

erlässt aufgrund §§ 1 bis 4 sowie §§ 8 ff Baugesetzbuch – BauGB-, der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke – BauNVO -, der Planzeichenverordnung – PlanzV -, sowie Art. 91 Bayerische Bauordnung – BayBO 1998, geändert in Art 81 in der seit 01.01.2008 geltenden Fassung der BayBO – und Art. 23 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern – GO diesen Bebauungsplan als

Satzung:

Die Satzung besteht aus Teil 1: Festsetzungen durch Planzeichen
und Teil 2: Festsetzungen durch Text



Böhm Glaab Sandler Mittertrainer
Architektur und Stadtplanung
Weißener Platz 4
81667 München

Entwurf 25.10.2007
M 1:1000

Teil 2

A FESTSETZUNGEN

1. Geltungsbereich



Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans

2. Art der baulichen Nutzung

- 2.1 **WA** Das Baugebiet ist als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

Allgemein zulässig sind Nutzungen gemäß § 4 Abs. 2 Nr.1 (Wohngebäude) und 2 (die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden) BauNVO, außer Schank- und Speisewirtschaften und nicht störende Handwerksbetriebe.

- 2.2 Nicht zulässig sind Nutzungen gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 3 (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke) und Abs. 3 BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen)

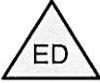
3. Maß der baulichen Nutzung

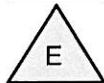
- 3.1 Im Baugebiet gilt eine maximal zulässige Grundflächenzahl von **0.4** bezogen auf das Nettobaugrundstück. Bei der Berechnung der Grundflächenzahl sind die Flächen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO einzubeziehen.

- 3.2 Im Baugebiet sind maximal zwei Vollgeschosse zulässig.

4. Bauweise, Überbaubare Grundstücksfläche

- 4.1 Es ist offene Bauweise festgesetzt.

- 4.2  Doppelhaus – und Einzelhausbebauung zulässig



nur Einzelhausbebauung zulässig

- 4.3  Abgrenzung unterschiedlicher Hausformen

- 4.4 Es ist nur 1 Wohneinheit pro Einzelhaus bzw. je Doppelhaushälfte zulässig.

- 4.5 Im Falle der Errichtung eines Doppelhauses müssen beide Haushälften zeitgleich errichtet werden.

- 4.6  Baugrenze

5. Höhen

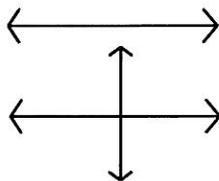
- 5.1 Die Höhen der Oberkante des Erdgeschoßrohfußbodens, gemessen in Bezug auf die Oberkante der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche (Straßenbegrenzungslinie), darf 0,3 m nicht überschreiten
- 5.2 Als höchstzulässige Wandhöhen werden festgesetzt:

Häuser mit 1 Vollgeschoß: max. 4,0 m
Häuser mit 2 Vollgeschossen: max. 6,0 m

Die Wandhöhen sind auf der Traufseite der Gebäude von der Oberkante des Erdgeschoßrohfußbodens bis zum Schnitt zwischen äußerer Wandflucht und Dachoberkante zu messen.

6. Bauliche Gestaltung

- 6.1 Dachformen und -neigungen
Für Haupt- und Nebengebäude (Garagen) sind nur geneigte Dächer mit folgenden Dachneigungen zulässig:
- a) Bebauung mit einem Vollgeschoß: mind. 30° bis max. 42°
 - b) Bebauung mit zwei Vollgeschossen: mind. 22° bis max. 42°
- Auf Nebengebäuden (Garagen) sind auch begrünte Flachdächer zulässig. Die Dachneigung von Satteldächern auf Nebengebäuden (Garagen) ist an die Dachneigung des Hauptgebäudes anzupassen. Der Dachüberstand an Giebel und Traufe inklusive Dachrinne wird auf max. 70 cm beschränkt.



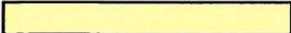
vorgeschriebene Ffirstrichtung für Haupt- und Nebengebäude
wahlweise zulässige Ffirstrichtung für Haupt- und Nebengebäude

Die Längsseite des Hauptgebäudes ist parallel zur Ffirstrichtung auszurichten.

- 6.2 Dachaufbauten
- 6.2.1 Die Errichtung von Gauben oder eines Zwerchbaus zur Belichtung von Aufenthaltsräumen im Dachgeschoß ist bei einer Dachneigung zwischen 35° bis 42° zulässig. Der Dachüberstand von Gauben und Zwerchbau ist auf das konstruktive Mindestmaß zu beschränken.
- 6.2.2 Die Errichtung von Solaranlagen ist zulässig.
- 6.3 Kommunbebauung
Gebäude in Kommunbebauung (Grenzbebauung an gemeinsamen Grundstücksgrenzen von Doppelhäusern und Nebengebäuden) ist nur profil- und höhengleich zulässig. Die Gebäude sind in ihrem äußeren Erscheinungsbild (Außenfassaden, Farbgebung) anzupassen. Die Dachdeckung ist einheitlich auszuführen.

- 6.4 Nebengebäude (Garagen)
Nebengebäude sind nur innerhalb der nach 8.2 festgesetzten Flächen zulässig. Es gelten die Bestimmungen des Art. 6 Abs. 9 BayBO. Nebengebäude sind in ihrem äußeren Erscheinungsbild (Außenfassaden, Farbgebung, Dachdeckung bei geneigten Dächern) an das Hauptgebäude anzupassen.
- 6.5 Wintergärten
Wintergärten sind nur innerhalb des Bauraumes zulässig. Sie sind mit Pultdach an das Hauptgebäude anzufügen.
- 6.6 Geländeänderungen
Das Gelände ist grundsätzlich auf Straßenniveau anzuschütten. Geländeabgrabungen vor Gebäuden sind unzulässig.

7. Verkehrsflächen

- 7.1  öffentliche Straßenverkehrsfläche mit gemischter Nutzung
- 7.2 F+R Fuß- und Radweg
- 7.3 P Parkbucht
- 7.4  Straßenbegrenzungslinie

Die Besucherstellplätze im Bereich der öffentlichen Straßenverkehrsfläche sind mit versickerungsfähigen Belägen herzustellen.

8. Garagen und Stellplätze

- 8.1 Pro Wohneinheit sind 2 Stellplätze nachzuweisen.
- 8.2 Garagen und überdachte, offene Stellplätze sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche bzw. nur in den hierfür gekennzeichneten Flächen zulässig.

 Umgrenzung von Flächen für Garagen und überdachte sowie offene Stellplätze

Offene Stellplätze im Bereich der Privatgrundstücke sind mit versickerungsfähigen Belägen herzustellen.

9. Einfriedung

- 9.1 Einfriedungen sind bis max. 1,2 m Höhe zulässig. Die Errichtung von Mauern sowie Sockeln ist nicht zulässig. Schalt- Verteiler- und Grundstücksanschlusskästen, die der Versorgung der privaten Grundstücke dienen, sind in die Einfriedung zu integrieren.

10. Grünordnung

10.1  öffentliche Grünfläche

10.2  Baumbestand zu erhalten



Baumbestand zu beseitigen

10.3 Die unbebauten Grundstücksflächen, auch innerhalb der Baugrenzen – soweit sie nicht für andere zulässige Nutzungen benötigt werden – sind nach Art. 5 Abs.1 BayBO als Grünfläche zu nutzen und zu bepflanzen. Die Pflanzungen sind spätestens 1 Jahr nach Bezugsfertigstellung durchzuführen.

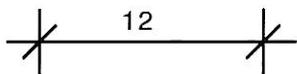
10.4 Im Bereich der öffentlichen Grünfläche als auch der Privatgärten ist pro 200 qm Grundstücksfläche ein Laubbaum zu pflanzen. Für die Pflanzungen sind heimische Arten in Anlehnung an die potenziell natürliche Vegetation zu verwenden (siehe empfohlene Pflanzliste, Begründung zum Bebauungsplan).

10.5 Für die Bepflanzung gelten folgende Mindestpflanzgrößen
Bäume Hochstamm, mind. 3 x verpflanzt m.B., StU 12 – 14 cm
Sträucher mind. 2x verpflanzt, Höhe 100 - 150 cm

11. Versorgungsleitungen

Versorgungsleitungen sowie Telekommunikationsleitungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB sind unterirdisch zu führen.

12. Vermaßung



Maßzahl in Metern; z.B. 12,0 m

13. Abstandsflächen

Die Abstandsflächen gemäß Art. 6 BayBO sind einzuhalten.

B Hinweise

1.  bestehende Grundstücksgrenze

2.  vorgeschlagene Grundstücksgrenze

3. 35/93 Flurstücknummer, z.B. 35/93

4.  bestehendes Haupt- / Nebengebäude

5.  Straßenbegleitgrün (Vorschlag)
-  Baumpflanzung (Vorschlag)
6.  Böschung
7.  öffentlicher Fuß- u. Radweg (Vorschlag)
8.  Höhenkote Bestand, z.B. 365,36
9.  Höhenkote Planung (Vorschlag), z.B. 365,40

10. Die Bauvorhaben sind vor Bezug an die öffentliche Wasserversorgung und die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage anzuschließen.

11. Versickerung

11.a Privatgrundstücke

Unverschmutztes Niederschlagswasser von Dach- und Verkehrsflächen ist auf dem jeweiligen Grundstück zu versickern. Nach Ergebnis des Bodengutachtens (Verf.: Diplom-Geologe Stanislaus Gamperl, Schrobenhausen, März 2007) ist der oberflächennah anstehende Auelehm nicht ausreichend durchlässig. Die Versickerungsanlage muss daher über einem einzubringenden Austauschboden angeordnet werden. Dieser muss aus Sand oder Kiessand mit einem Durchlässigkeitsbeiwert (kf) zwischen 5×10^{-3} und 5×10^{-6} m/s bestehen. Für die Bauparzellen, bei denen aufgrund der Höhenangleichung an das Niveau des öffentlichen Straßenraums eine Aufschüttung von mehr als einem Meter erfolgt, kann auf einen Bodenaustausch verzichtet werden.

Die Versickerung muss über Mulden, oder falls dies nicht möglich ist und es der Grundwasserflurabstand erlaubt, über Rigolen erfolgen. Diese sind als Rohrrigolen mit vorgeschalteter Sedimentationsanlage herzustellen. Der Mindestabstand der Unterkante der Sickeranlage vom vorläufig geschätzten Bemessungswasserstand MHGW (363,2 m.ü.NN) von 1m ist einzuhalten.

Für die erlaubnisfreie Versickerung von Niederschlagswasser ist die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) mit den dazu eingeführten Technischen Regeln (TRENGW) und das Arbeitsblatt DWA-A 138 zu beachten. Sollte die NWFreiV nicht anwendbar sein, so ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Diese ist so rechtzeitig zu beantragen, dass vor Einleitungsbeginn das wasserrechtliche Verfahren durchgeführt werden kann. Bei der Planung sind dann das Merkblatt DWA-M 153 und das Arbeitsblatt DWA-A 138 zu berücksichtigen.

11.b Öffentliche Straßenverkehrsfläche

Die Entwässerung der Straßenverkehrsflächen wird über ein Mulden- Rigolensystem erfolgen. Die Rigolen sind als Rohrrigolen mit vorgeschalteter Sedimentationsanlage herzustellen.

Nach Ergebnis des Bodengutachtens (Verf.: Diplom-Geologe Stanislaus Gamperl, Schrobenhausen, März 2007) ist der oberflächennah anstehende Auelehm nicht ausreichend durchlässig. Die Versickerungsanlage muss daher über einem einzubringenden Austauschboden angeordnet werden. Dieser muss aus Sand oder Kiessand mit einem Durchlässigkeitsbeiwert (kf) zwischen 5×10^{-3} und 5×10^{-6} m/s bestehen. Für die Bereiche der Verkehrsfläche, bei denen aufgrund der Höhenangleichung eine Aufschüttung von mehr als einem Meter erfolgt, kann auf einen Bodenaustausch verzichtet werden. Der Mindestabstand der Unterkante der Sickeranlage vom vorläufig geschätzten Bemessungswasserstand MHGW (363,2 m.ü.NN) von 1m ist einzuhalten.

Entsprechende Versickerungsflächen werden im Zusammenhang mit dem hinweislich vorgesehenen Begleitgrün geschaffen. Die Bereiche, in denen Baumpflanzungen vorgesehen sind, dürfen nur mit Mulden ausgebildet werden.

Für die erlaubnisfreie Versickerung von Niederschlagswasser ist die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) mit den dazu eingeführten Technischen Regeln (TRENGW) und das Arbeitsblatt DWA-A 138 zu beachten. Sollte die NWFreiV nicht anwendbar sein, so ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Diese ist so rechtzeitig zu beantragen, dass vor Einleitungsbeginn das wasserrechtliche Verfahren durchgeführt werden kann. Bei der Planung sind dann das Merkblatt DWA-M 153 und das Arbeitsblatt DWA-A 138 zu berücksichtigen.

12. Im Bereich von Hochbaumaßnahmen und bei erforderlichen Erdbewegungen ist der Oberboden fachgerecht zur Wiederverwendung zu sichern.

13. Im Umgriff des Bebauungsplanes können sich vor- und frühgeschichtliche Siedlungsreste befinden. Der ungestörte Erhalt dieser Denkmäler vor Ort besitzt aus Sicht des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege Priorität. Weitere Planungsschritte sollten diesen Aspekt bereits berücksichtigen und Bodeneingriffe auf das unabweisbar notwendige Mindestmaß beschränken.

Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG.

Darüber hinaus sind Bodeneingriffe jeder Art (vgl. Art. 1 Abs. 1 und 2 BayDSchG) genehmigungspflichtig nach Art. 7 BayDSchG und daher unbedingt im Einzelfall mit der Dienststelle Ingolstadt des Bayer. Landesamtes für Denkmalpflege abzustimmen.

Vor Baubeginn ist bei der Dienststelle Ingolstadt des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege der Beginn des Oberbodenabtrags vom Träger des Vorhabens anzuzeigen und die mit der archäologischen Beobachtung beauftragte Fachkraft zu benennen. Eine aktuelle Liste qualifizierter Grabungsfirmen ist beim Bayer. Landesamt für Denkmalpflege erhältlich.

14. Die festgesetzten Baugrenzen sind in den Erdgeschoßgrundriss des Baugesuchs einzutragen.

Die Höhe der Oberkante des Erdgeschoßfußbodens sind als Koten über Normal Null im Gebäudeschnitt des Baugesuchs einzutragen.

Verwendete Planunterlagen

Auszug aus der Digitalen Flurkarte

Übersichtsplan: Ausschnitt Flächennutzungsplan Maßstab 1 : 5.000

Markt Manching

Manching, den 16. 12. 09.....


.....
1. Bürgermeister **Nerb H.**
1. Bürgermeister



Planfertiger

München, den 16. 12. 09.....


.....
Böhmer Glaab Sandler Mittertrainer

VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Marktgemeinderat hat in der Sitzung vom 24.05.2007 den Beschluss zur VI. Änderung des Bebauungsplans gefasst und am 26.07.2007 ortsüblich bekanntgemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).

Die frühzeitige Beteiligung der Bürger zum Vorentwurf der VI. Änderung des Bebauungsplans in der Fassung vom 04.07.2007 gemäß § 3 Abs. 1 BauGB hat in der Zeit vom 27.07.2007 bis 28.08.2007 stattgefunden.

Die frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zum Vorentwurf der VI. Änderung des Bebauungsplans in der Fassung vom 04.07.2007 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB hat in der Zeit vom 27.07.2007 bis 28.08.2007 stattgefunden.

Der Entwurf der VI. Änderung des Bebauungsplans in der Fassung vom 25.10.2007 wurde mit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 02.10.2009 bis 13.11.2009 öffentlich ausgelegt.

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zum Entwurf der VI. Änderung des Bebauungsplans in der Fassung vom 25.10.2007 gemäß § 4 Abs. 2 BauGB hat in der Zeit vom 02.10.2009 bis 13.11.2009 stattgefunden.

Der Satzungsbeschluss zur VI. Änderung des Bebauungsplanes in der Fassung vom 25.10.2007 wurde vom Marktgemeinderat Manching am 15.12.2009 gefasst (§ 10 Abs. 1 BauGB).

(Siegel)



Markt Manching, den 1.6.12.09

M.H.

(Nerb, 1. Bürgermeister)

2. Die Übereinstimmung der Änderungstextur des Bebauungsplanes mit dem am 15.12.2009 gefassten Satzungsbeschluss wird bestätigt.

(Siegel)



Markt Manching, den 1.6.12.09

M.H.

(Nerb, 1. Bürgermeister)

3. Die ortsübliche Bekanntmachung der Satzung der VI. Änderung des Bebauungsplans erfolgte am 18.12.2009; dabei wurde auf die Rechtsfolgen der §§ 44 und 215 BauGB sowie auf die Einsehbarkeit des Bebauungsplans hingewiesen. Mit der Bekanntmachung trat der Bebauungsplan in der Fassung vom 25.10.2007 in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB).

(Siegel)



Markt Manching, den 1.9.12.09

M.H.

(Nerb, 1. Bürgermeister)