



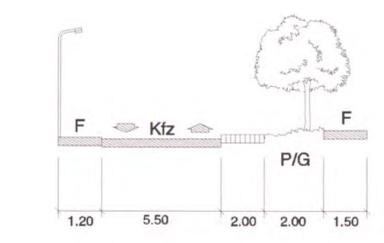
Markt Manching

Bebauungsplan Nr. 55
Westenhausen Süd II

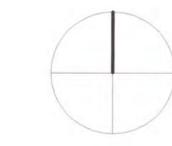
Planfertiger
 Böhm • Glaab • Sandler & Partner
 Wörthstraße 13
 81667 München
 Tel. 089/447712-3
 Fax 089/447712-40

Plandatum
 Entwurf 23.11.2000
 geändert 06.11.2001

Teil 1



M = 1 : 1.000



Planbezeichnung: Markt Manching
Bebauungsplan

Nr. 55 Westenhausen Süd II

Planfertiger Böhmer • Glaab • Sandler & Partner
Wörthstraße 13
81667 München
Tel. 089-447712-3
Fax. 089-447712-40

Plandatum Vorentwurf 23.11.2000
Entwurf 06.11.2001

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 – 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

Teil 2

A FESTSETZUNGEN

1. Geltungsbereich



Geltungsbereich

2. Art der baulichen Nutzung

2.1 Das Baugebiet ist als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Allgemein zulässig sind Nutzungen gemäß § 4 Abs. 2 Nr.1 und 2 BauNVO, außer Schank- und Speisewirtschaften.

2.2 Nicht zulässig sind Nutzungen gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 3 und Abs. 3 BauNVO

3. Maß der baulichen Nutzung

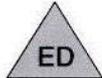
3.1 Im Baugebiet gilt eine maximal zulässige Grundflächenzahl von **0.3** bezogen auf das Nettobaugrundstück (ohne Fläche mit Pflanzgebot, Fests. 10.5).

3.2 Im Baugebiet ist ein Vollgeschoß (= Erdgeschoß) zulässig. Das Dachgeschoß darf bei Einhaltung der sonstigen Festsetzungen ein zusätzliches Vollgeschoß i.S. der BayBO werden.

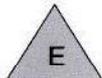
4. Bauweise, Überbaubare Grundstücksfläche

4.1 Es ist offene Bauweise festgesetzt. Gesonderte Festsetzungen werden durch Planzeichen getroffen.

4.2



Einzelhaus und Doppelhausbebauung zulässig



nur Einzelhausbebauung zulässig

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

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

4.5



Abgrenzung unterschiedlichen Maßes der Nutzung

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 Wandhöhe werden 4,0 m festgesetzt.
Die traufseitigen Wandhöhen sind von der Oberkante des Erdgeschoßrohfußbodens bis zum Schnitt zwischen äußerer Wandflucht und Dachoberkante zu messen.

6. Bauliche Gestaltung

6.1 Baukörper und Dachformen

- 6.1.1 Baukörper sind auf lang gestreckten, rechteckigen Grundflächen zu errichten.
6.1.2 Für Haupt- und Nebengebäude (Garagen) sind Satteldächer zulässig. Auf Nebengebäuden (Garagen) sind auch begrünte Pultdächer zulässig

- 6.1.3  vorgeschriebene Firstrichtung

Die Längsseite des Gebäudes ist parallel zur Firstrichtung auszurichten.

- 6.1.4 Die maximal zulässige Kniestockhöhe beträgt 0,5 m. Die Kniestockhöhe ist von der Oberkante des Obergeschoßrohfußbodens bis zum Schnitt zwischen äußerer Wandflucht und der Dachsparrenunterkante zu messen.
6.1.5 Die Gesamtlänge von seitlichen Außenwänden von Nebengebäuden (Garagen) ist auf maximal 8,0 m beschränkt.

6.2 Dachneigung

- 6.2.1 Zulässig sind Dachneigungen zwischen 35° und 40° bei Hauptgebäuden.
6.2.2 Die Dachneigung von Nebengebäuden (Garagen) muss bei Satteldächern an die Dachneigung des Hauptgebäudes angeglichen werden. Für Pultdächer ist eine Dachneigung zwischen 10° und 20° zulässig. Für die Bedachung von Nebengebäuden (Garagen) gilt eine höchstzulässige Firsthöhe von 5,8 m, bezogen auf die Oberkante des Bodens bzw. der Bodenplatte.

6.3 Dachaufbauten

- 6.3.1 Dachflächenfenster sind bis zu einer Größe von 1,5 qm Glasfläche zulässig. Der Abstand nebeneinander liegender Dachflächenfenster muss mindestens 0,8 m, zur Giebelwand mindestens 1,2 m betragen. Die Summe aller Breiten von Dachflächenfenstern darf 1/3 der jeweiligen Fassadenbreite, bei Doppelhäusern 1/3 der Fassadenbreite pro Hauseinheit, nicht überschreiten.
6.3.2 Die Errichtung von Gauben zur Belichtung von Aufenthaltsräumen im Dachgeschoß ist zulässig. Dabei darf das Außenmaß einer Dachgaube eine Breite von 1,40 nicht überschreiten. Seitliche Verglasungen sind unzulässig. Der Abstand nebeneinander sitzender Gauben muss mindestens 0,8 m, zur Aussenkante der Giebelwand mindestens 1,2 m betragen. Die Errichtung eines Zwerchbaus (Giebelseite bündig mit der Traufwand) pro Gebäude ist zulässig. Der Abstand zu Außenkante der Giebelwand muss mindestens 1,2 m betragen. Die Summe aller Dachgaubenbreiten bzw. die Breite des Zwerchbaus darf 1/3 der jeweiligen Fassadenbreite, bei Doppelhäusern 1/3 der Fassadenbreite pro Hauseinheit, nicht überschreiten. Der Dachüberstand von Gauben und Zwerchbau ist auf das konstruktive Mindestmaß zu beschränken.

- 6.3.3 Dachgauben und Zwerchbau eines Hauses sind in ihrem äußeren Erscheinungsbild (Dachneigung, Material, Farbgebung) dem Hauptdach anzupassen und einheitlich auszuführen.
- 6.3.4 Pro Dachseite eines Einzelhauses sowie eines Doppelhauses dürfen Dachgauben, Zwerchbau und Dachflächenfenster nicht gleichzeitig angebracht werden, ausgenommen ist ein Ausstiegsfenster von maximal 0,6 qm Glasfläche
- 6.3.5 Dacheinschnitte und Dachbalkone sind unzulässig
- 6.4 **Materialien**
 Außenwände von Haupt und Nebengebäuden (Garagen) sind als verputzte, weiß oder pastellfarben gestrichene, Mauerflächen und/oder Holzverschalte Flächen auszubilden. Holzblockhäuser sind unzulässig.
 Für die Dachdeckung sind nur naturrote Dachziegel oder ziegelrote Betondachsteine zu verwenden. Vordächer und Gauben können auch mit Kupfer oder Zinkblech gedeckt werden.
- 6.5 **Grenzbebauung**
 An den gemeinsamen Grundstücksgrenzen ist nur ein profil- und höhengleicher Zusammenbau bei Doppelhausbebauung und Nebengebäuden (Garagen) zulässig. Gebäude in Kommunbebauung sind in ihrem äußeren Erscheinungsbild (Material, Farbgebung) anzupassen. Die Dachdeckung ist einheitlich auszuführen.
- 6.6 **Wintergärten**
 Wintergärten sind nur innerhalb des Bauraumes zulässig. Sie sind mit Pultdach an das Hauptgebäude anzufügen. Der Pultfirst muss über die gesamte Länge an der Wand des höheren Baukörpers anliegen Wintergärten sind als verglaste Skelettkonstruktionen auszuführen. Spiegelglas ist unzulässig.
- 6.7 **Geländeänderungen**
- 6.7.1 Geländeabgrabungen vor Gebäuden sind unzulässig.
- 6.7.2 Das Gelände ist grundsätzlich auf Straßenniveau anzuschütten. Zur südlichen Grundstücksgrenze ist das angeschüttete Niveau mit einem Böschungswinkel von max. 1 : 2 an das südliche, tiefere Niveau anzugleichen. Dabei ist mit dem Böschungsfuß zur südlichen Grundstücksgrenze ein Abstand von mindestens 3,0 m einzuhalten. Stützmauern sind nicht zugelassen.

7. Verkehrsflächen

- | | | |
|-----|---|----------------------------------|
| 7.1 |  | gemischt genutzte Verkehrsfläche |
| 7.2 | F | Fußweg |
| 7.3 | P | Parkbucht |
| 7.4 |  | Straßenbegleitgrün |
| 7.5 |  | Straßenbegrenzungslinie |

8. Garagen und Stellplätze

- 8.1 Der Stellplatzbedarf bestimmt sich nach der jeweils gültigen Stellplatzverordnung der Gemeinde
- 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, offene Stellplätze

Offene Stellplätze dürfen auch direkt an die Straßenbegrenzungslinie und mit der Längsseite an die Grundstückszufahrt angrenzend bis zu einer Breite von 2,5 m errichtet werden

- 8.3 Die Stellplatzflächen und Zufahrten für Kraftfahrzeuge sowie Gehflächen auf den Baugrundstücken sind mit Wasserdurchlässigen Belägen, wie z.B. Rasenpflaster, Schotterrasen oder Kies auszubilden

9. Einfriedung

- 9.1 Einfriedungen sind zur öffentlichen Verkehrsfläche hin als Zäune mit senkrechten Holzlatten bis zu einer Höhe von 1,0 m zulässig. An allen übrigen Grundstücksgrenzen sind Einfriedungen mit grünem Maschendrahtzaun in gleicher Höhe zulässig und zu hinterpflanzen. Die Errichtung von Mauern sowie die Errichtung von Zaunsockeln sind nicht zulässig. Im Bereich gemeinsamer Grundstückszufahrten ist auf Einfriedungen zu verzichten.
- 9.2 Schalt- Verteiler- und Grundstücksanschlusskästen, die der Versorgung der privaten Grundstücke dienen, sind in die Einfriedung zu integrieren.

10. Grünordnung

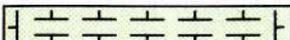
- 10.1  öffentliche Grünfläche

- 10.2  zu pflanzende Bäume

Bei den in der Planzeichnung festgesetzten Bäumen sind geringfügige Abweichungen in der räumlichen Anordnung unter Beibehaltung der Pflanzdichte zulässig

- 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 Pro 200 qm Grundstücksfläche ist ein Laubbaum zu Pflanzen. Die im Plan festgesetzten Bäume können angerechnet werden. Für die Pflanzungen sind heimische Arten in Anlehnung an die potenziell natürliche Vegetation zu verwenden. (siehe empfohlene Pflanzliste, Begründung zum Bebauungsplan).

- 10.5  Fläche mit Pflanzgebot

- 10.6 Auf den mit Pflanzgebot belegten Flächen sind Bäume gemäß Festsetzung und abschnittsweise Sträucher in lockeren Gruppen zu pflanzen. Für die Bepflanzung sind heimische Arten

in Anlehnung an die potentiell natürliche Vegetation zu verwenden (siehe empfohlene Pflanzliste, Begründung zum Bebauungsplan).

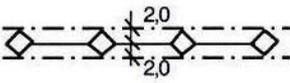
- 10.7 Für die Bepflanzung gelten folgende Mindestpflanzgrößen
Bäume Hochstamm, 3 – 4x verpflanzt m.B., StU 14 – 16 cm
Sträucher mind. 2x verpflanzt, Höhe 100 - 150 cm
- 10.8 Für die mit einem Pflanzgebot belegten Baugrundstücke gilt: dem Bauantrag ist ein Freiflächengestaltungsplan, der aus diesen Festsetzungen entwickelt ist, beizugeben.

11. Immissionsschutz

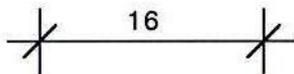
Bauteile, die Aufenthaltsräume nach außen abschließen, müssen ein bewertetes Schalldämm-Maß von mindestens 40 dB aufweisen. Fenster müssen mindestens den Anforderungen der Schallschutzklasse 4 entsprechen.

12. Versorgungsleitungen

- 12.1 Versorgungsleitungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB sind unterirdisch zu führen.

- 12.2  Schutzstreifen von beidseits 2,0 m entlang der Hauptwasserleitung der Emgsadener Gruppe mit Pflanzverbot für Bäume und Sträucher

13. Vermaßung

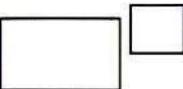


Maßzahl in Metern; z.B. 16,0 m

14. Abstandsflächen

Die Abstandsflächen gemäß Art. 6 BayBO sind einzuhalten.

B Hinweise

1.  bestehende Grundstücksgrenze
2.  vorgeschlagene Grundstücksgrenze
3.  aufzuhebende Grundstücksgrenze
4. 992/1 Flurstücknummer, z. B. 992/1
5.  bestehendes Haupt- / Nebengebäude
6.  Hauptwasserleitung der Emgsadener Gruppe

7. Die Bauvorhaben sind vor Bezug an die öffentliche Wasserversorgung und die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage anzuschließen. Die Grundstücksentwässerungsanlagen sind nach den allgemeinen anerkannten Regeln der Technik zu erstellen. Unverschmutztes Niederschlagswasser von Dach- und Verkehrsflächen, ist auf dem Jeweiligen Grundstück zu versickern. Für die Versickerung von Niederschlagswasser ist die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) mit den dazu eingeführten Technischen Regeln (TRENGW) zu beachten.

8. Das Plangebiet liegt im Bauschutzbereich des Flughafens Ingolstadt/Manching nach § 12 Abs. 2 und Abs. 3 Ziff. 1a Luftverkehrsgesetz (LuftVG). Die Errichtung von Bauwerken darf von der für die Erteilung der Baugenehmigung zuständigen Behörde im Bereich des § 12 Abs. 2 LuftVG in jedem Fall, im Bereich des § 12 Abs. 3 Ziff. 1a bei Überschreiten der dort genannten Begrenzungen, nur mit Zustimmung der Wehrbereichsverwaltung VI – Militärische Luftfahrtbehörde – genehmigt werden (§ 12 Abs. 2 Satz 1, Abs. 3 Ziff. 1a LuftVG). Bei der Bepflanzung mit Bäumen ist eine maximale Wuchshöhe von 25 m über Grund nicht zu überschreiten.
Das Aufstellen von Kränen als Errichtung anderer Luftfahrthindernisse i.S.v. § 15 Abs. 1 Satz 1 LuftVG i.V.m. §§ 12 ff LuftVG bedarf im Bereich des § 12 Abs. 2 LuftVG immer, im Bereich des § 12 Abs. 3 Ziff. 1a LuftVG nur bei Überschreiten der dort genannten Begrenzungen der besonderen Genehmigung der Wehrbereichsverwaltung VI – Militärische Luftfahrtbehörde – (§ 15 Abs. 2 Satz 3 LuftVG).
Unterlagen über den Bauschutzbereich liegen beim Landratsamt Pfaffenhofen a.d.Ilm/Stadt Ingolstadt auf.

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

10. Als Einfriedung zu öffentlichen Verkehrsflächen hin sind Holzzäune erwünscht.

11. Auf die Meldepflicht gemäß Art. 8 DSchG wird hingewiesen.

12. Die Bewirtschaftung angrenzender landwirtschaftlich genutzter Flächen darf nicht beeinträchtigt werden. Lärm-, Geruchs- und Staubemissionen auch abends und am Wochenende auf Grund der Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen sind zu dulden.

13. 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 27. März 2002



1. Bürgermeister Huch

Planfertiger

München, den 27. März 2002



Böhm • Glaab • Sander & Partner

VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans wurde vom Marktgemeinderat Manching am 23. November 2000 gefasst und am 05. Juli 2001 ortsüblich bekanntgemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung zum Bebauungsplan-Vorentwurf in der Fassung vom 15. Mai 2001 hat in der Zeit vom 13. Juli 2001 bis 14. August 2001 stattgefunden (§ 3 Abs. 1 BauGB).

Die frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplan-Vorentwurf in der Fassung vom 15. Mai 2001 hat in der Zeit vom 06. Juli 2001 bis 20. August 2001 stattgefunden (§ 4 Abs. 1 BauGB).

Die öffentliche Auslegung des vom Marktgemeinderat Manching am 29. November 2001 gebilligten Bebauungsplan-Entwurfs in der Fassung vom 06. November 2001 hat in der Zeit vom 27. Dezember 2001 bis 28. Juni 2002 stattgefunden (§ 3 Abs. 2 BauGB).

Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan in der Fassung vom 06. November 2001 wurde vom Marktgemeinderat Manching am 26. März 2002 gefasst (§ 10 Abs. 1 BauGB).



Markt Manching, den 27. März 2002

.....
(Huch, 1. Bürgermeister)

2. Die Übereinstimmung des Bebauungsplans mit dem am 26. März 2002 gefassten Satzungsbeschlusses wird bestätigt.



Markt Manching, den 27. März 2002

.....
(Huch, 1. Bürgermeister)

3. Die ortsübliche Bekanntmachung der Satzung des Bebauungsplans erfolgte am 28. März 2002; 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 06. November 2002 in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB).



Markt Manching, den 27. März 2002

.....
(Huch, 1. Bürgermeister)

WESTENHAUSEN



Übersichtsplan: Ausschnitt Flächennutzungsplan Maßstab 1 : 5.000

Markt Manching

Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 55 Westenhausen Süd II

umfassend Teilflächen der Grundstücke Fl.Nr. 81/31 111, 111/1, 112, 115, 117, 132
sowie das gesamte Grundstück Fl.Nr. 122, Gemarkung Westenhausen

In der Fassung vom 06.11.2001

Planfertiger:
Böhm • Glaab • Sandler & Partner
Wörthstraße 13
81667 München
Tel. 089/447712-3
Fax. 089/447712-40

1. Anlass und Ziel

Um dem steigenden Bedarf an Baugrundstücken im Ortsteil Westenhausen, insbesondere auch von Seiten einheimischer Bürgerinnen und Bürger, gerecht zu werden, will der Markt Manching eine angemessene Entwicklung der Siedlungsbereiche am südlichen Ortsrand ermöglichen. Hierzu soll die nördlich der St.-Wendelin-Straße realisierte Bebauung südlich der St.-Wendelin-Straße fortgeführt werden und damit der Ortsrand eingefasst bzw. abgerundet werden. Das Planungsgebiet ist im rechtsgültigen Flächennutzungsplan als Wohngebiet mit Eingrünung zum Ortsrand ausgewiesen.

Die Bebauung soll dem Bestand entsprechen und die Baugrundstücke hauptsächlich für Einfamilien- und Doppelhausformen in offener Bauweise ausgewiesen werden. Es ist beabsichtigt, einen Teil der Baugrundstücke im Einheimischenmodell zu vergeben.

Als Vorgabe für die Erschließung des Planungsgebietes ist die Lage der bestehenden Hauptwasserleitung der Ernsgadener Gruppe zu berücksichtigen. Ferner soll durch die Erschließung des östlich der Hauptstraße gelegenen Baugebietes keine erneute Erschließungsbeitragspflicht für die nördlich des heutigen Feldweges bereits erschlossenen und bebauten Grundstücke aus den Bebauungsplänen Süd-Ost I und II entstehen.

2. Verfahren

Der Markt Manching hat am 23.11.2000 die Aufstellung des Bebauungsplans Westenhausen Süd II beschlossen. Mit der Erarbeitung der Planung wurde das Planungsbüro Böhm • Glaab • Sandler & Partner, München, beauftragt. Nach der Erarbeitung und Diskussion grundlegender Erschließungs- und Bebauungsmöglichkeiten wurde ein Bebauungsplan-Vorentwurf in der Fassung vom 23.11.2000 erstellt, mit dem das Verfahren nach § 4 (1) BauGB eingeleitet wurde. Der vom Marktgemeinderat am 29.11.2001 gebilligte Entwurf in der Fassung vom 06.11.2001 wird im Rahmen des Verfahrens gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegt.

3. Planungsgebiet

Das Planungsgebiet liegt im Süden des Ortsteils Westenhausen. Es umfasst ein Fläche von ca. 2,45 ha und ist wie folgt umgrenzt:

im Norden: St.-Wendelin-Straße und nördliche Grundstücksgrenze Feldweg Fl.Nr. 132
im Osten: Feldweg Fl.Nr. 123
im Süden: südliche Grundstücksgrenze FL.Nr. 122, auf gleicher Höhe Richtung Westen
im Westen: Grundstück FL.Nr. 111

An der Nordseite der St.-Wendelin-Straße sowie des Feldweges Fl.Nr. 132 schließt ein Neubaugebiet mit Einfamilienhaus- und Doppelhausbebauung (I+D) an. Mit dem neuen Baugebiet Westenhausen Süd II wird südlich der heutigen Bebauung eine neue Parzellenreihe entstehen, die den neuen südlichen Ortsrand bildet.

Nach Süden besteht offene Flurlandschaft bis zur Bahnlinie Regensburg - Ingolstadt, die in ca. 200 m Abstand zur Südgrenze des Planungsgebietes verläuft und der Bundesstraße B16 die ebenfalls südlich parallel zur Bahnlinie verläuft. Die von den genannten Quellen für Verkehrslärm führen zu einer Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005 für den Nachtzeitraum.

Das Baugebiet liegt ferner in der Lärmschutzzone Ci des Manchinger Militärflughafens entsprechend dem Regionalplan Ingolstadt (Stand 22.01.1991).

4. Planung

4.1 Planungskonzept

Ziel der Planung ist eine maßvolle Bauentwicklung, die der exponierten Lage am Ortsrand von Westenhausen durch eine qualitätvolle städtebauliche und grünordnerische Gestaltung Rechnung trägt.

Das Baugebiet orientiert sich hinsichtlich Baustruktur und Wohndichte am bestehenden Siedlungscharakter der benachbarten Bereiche. Im Hinblick auf die Vermeidung einer Erschließungsbeitragspflicht gem. § 127 ff BauGB für die nördlich des heutigen Feldweges bebauten Grundstücke wurde zwischen den bebauten Grundstücken und der neuen Erschließungsstraße ein breiter öffentlicher Grünstreifen angeordnet. Ebenso ist dadurch die Zugänglichkeit der bestehenden Hauptwasserleitung gewährleistet.

4.2 Art der Nutzung

Das Planungsgebiet wird als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt. Allgemein zulässig sind nur Wohngebäude. Zur Vermeidung von Störungen der Wohnnutzung, insbesondere durch KFZ-Verkehr, sind Schank- und Speisewirtschaften, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zulässig.

4.3 Maß der Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Höheneinstellung

Ein verträgliches Maß für die Bebaubarkeit der Grundstücke soll durch folgende Festsetzungen sichergestellt werden :

- eine maximal zulässige Grundflächenzahl von 0,3 bezogen auf das Baugrundstück,
- Bauräume mit Baugrenzen (überbaubare Grundstücksfläche) pro Baugrundstück,
- ein Vollgeschoß (= Erdgeschoß) im Baugebiet; Dachgeschoß darf bei Einhaltung der sonstigen Festsetzungen ein zusätzliches Vollgeschoß i.S. der BayBO werden,
- Beschränkung der zulässigen Zahl der Wohneinheiten pro Einzelhaus bzw. Doppelhaushälfte auf eine Wohneinheit,
- eine höchstzulässige Wandhöhe von 4,0 m.

Die Bauweise ist größtenteils in Doppelhaus- oder Einzelhausbebauung zulässig. In den Bereichen beiderseits des Feldweges Fl.Nr. 112, der westlichen Nord-Süd-Grünverbindung sowie westlich der Hauptstraße (Fl.Nr. 117) werden aufgrund der für Doppelhäuser ungünstigen Grundstückszuschnitte bzw. der gewünschten Durchlässigkeit Einzelhausbebauung festgesetzt.

Zur Vermeidung von willkürlichen Abgrabungen bzw. Anschüttungen wegen des bestehenden abfallenden Geländes zwischen St.-Wendelin-Straße / neuer östlicher Erschließungsstraße und dem Baugebiet südlich dieser Straßen werden Festsetzungen zur Höheneinstellung der Baukörper und Ausbildung der Böschungen getroffen.

4.4 Bauliche Gestaltung

Durch die Festsetzungen zur baulichen Gestaltung und Materialwahl soll sowohl ein harmonisches Gesamterscheinungsbild des Baugebiets erreicht als auch den Bauwerkern Spielräume zur individuellen Baugestaltung aufgezeigt werden.

Die Firstrichtung ist vorgeschrieben und berücksichtigt den städtebaulichen Kontextes des Ortsrandes. Um eine gute Proportion der Gebäude zu erreichen, wird festgesetzt, dass Baukörper nur auf lang gestreckten, rechteckigen Grundflächen zu errichten sind. Die Längsseite des Gebäudes ist parallel zur Firstrichtung auszurichten.

Mit dem Ziel, eine Baukörpergestaltung in ortstypischen Proportionen sicherzustellen, wird die Kniestockhöhe auf maximal 50 cm beschränkt.

In Entsprechung zum Planungskonzept sind Satteldächer mit einer Deckung aus naturroten Dachziegeln oder ziegelroten Betondachsteinen herzustellen. Als Dachneigungen für Hauptgebäude ist eine Dachneigungen zwischen 35° und 40° Grad zulässig.

Zur Belichtung des Dachgeschosses sind Gauben bzw. pro Gebäude ein Zwerchbau zulässig. Ferner sind Dachflächenfenster unter Einhaltung der festgesetzten Maßgaben zulässig. Im Sinne der Planungsziele werden für Abmessungen und Anzahl der zulässigen Gauben pro Fassadenbreite - bzw. bei Doppelhäusern pro Fassadenbreite einer Hauseinheit - Höchstwerte sowie für die Abstände untereinander und zur Giebelwand Mindestwerte festgesetzt. Für die Errichtung eines Zwerchgiebels gelten diese Maßgaben sinngemäß.

Pro Dachseite dürfen Dachgauben, Zwerchgiebel und Dachflächenfenster nicht gleichzeitig verwendet werden (ausgenommen Ausstiegsfenster bis max. 0,6 qm Glasfläche).

4.5 Verkehrserschließung, Garagen und Stellplätze

Das Straßenprofil der St.-Wendelin-Straße wird nach Süden mit einem zusätzlichem straßenbegleitenden Grünstreifen und einem Fußweg ergänzt.

Der Feldweg auf Fl.Nr. 132 wird im Bereich des Baugebiets aufgehoben. Der landwirtschaftliche Verkehr wird über die neue Erschließungsstraße geleitet und östlich wieder auf den vorhandenen Feldweg geführt.

Die befestigten Parkbuchten entlang des Grünstreifens St.-Wendelin-Straße und der Grünfläche entlang der neuen östlichen Erschließungsstraße sollen durchlässig für die Versickerung von Niederschlagswasser ausgeführt werden (z.B. Schotterterrassen, Rasengittersteine o.ä.).

Die erforderliche Zahl der nachzuweisenden Kfz-Stellplätze bemisst sich nach der gültigen Stellplatzverordnung des Markt Manching. Garagen und überdachte, offene Kfz-Stellplätze sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bzw. nur im Bereich der gekennzeichneten Flächen auf den Baugrundstücken unterzubringen. Offene Stellplätze können auch an die Straßenbegrenzungslinie und mit der Längsseite an die Grundstückszufahrt angrenzend bis zu einer Breite von 2,5 m hergestellt werden.

4.6 Grünordnung

Zur räumlichen Gliederung des Baugebiets werden im Bereich des bestehenden Wegkreuzes an der Straßeneinmündung St.-Wendelin-Straße/Hauptstraße und auf Höhe der Einmündung Ahornstraße/St.-Wendelin-Straße öffentliche Grünflächen angeordnet. Weitere öffentliche Grünflächen schließen das Gebiet nach Osten und Westen ab.

Durch eine möglichst flächenschonende Anordnung der Bauräume für Wohngebäude und Garagen soll ein hoher Anteil für Frei- und Grünräume erreicht werden.

Mit dem Ziel, eine angemessene Ortsrandeingrünung sicherzustellen, werden die südlichen Randflächen der Baugrundstücke in einer Breite von 5 m mit einem Pflanzgebot belegt. Die festgesetzten Pflanzungen - einheimische Bäume und Sträucher - sind von den Bauherren spätestens 1 Jahr nach Bezugsfertigstellung durchzuführen. Bei der Ortsrandeingrünung sollten die Sichtbeziehungen zur offenen Flur erhalten bleiben (kulissenartige Bepflanzung).

Der durch das Baugebiet ausgelöste Ausgleichsflächenbedarf gemäß der Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz kann durch die Festsetzungen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans im Bereich des Privatgrüns mit Pflanzbindungen gedeckt werden.

Entsprechend dem Leitfaden "Grundsätze für die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung" werden für die bestehende Situation 21.540 qm Ackerfläche mit geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild sowie 2.960 qm durch Straßen und Feldwege versiegelte Flächen ermittelt. Aufgrund des festgesetzten Höchstmaßes für die Nutzung von GRZ 0,3 wird das Baugebiet mit Eingriffsschwere Typ B.I und einem Kompensationsfaktor von mind. 0,2 eingestuft. Dies ergibt für die ausgleichsrelevante Fläche von ca. 14.865 qm (siehe Flächenbilanz) eine Ausgleichsfläche von ca. 2.973 qm.

Für die festgesetzten Baumpflanzungen werden folgende Baumarten empfohlen:

Birke	<i>Betula pubescens</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Feldahorn	<i>Acer campestre</i>
Mehlbeere	<i>Sorbus aria</i>
Eberesche	<i>Sorbus aucuparia</i>
Winterlinde	<i>Tilia cordata</i>
Wildapfel	<i>Malus silvestris</i>
Wildbirne	<i>Pyrus communis</i>
sowie alle Obstbäume als Hoch- oder Halbstamm	
Koniferen sind bei Neupflanzungen nicht zulässig.	

Pflanzgrößen: Hochstamm, 3 - 4x verpflanzt, m.B., StU 14 - 16
(siehe Festsetzung A.10.7)

Raumbildende Schutzpflanzungen entlang der seitlichen und hinteren Grundstücksgrenzen sind aus ökologischen Gründen sowie zur Bewahrung des Siedlungscharakters wichtig. Für die festgesetzten Strauchpflanzungen werden folgende Arten empfohlen:

Flieder in Sorten	<i>Syringa vulgaris</i> u. <i>S. chinensis</i> i.S.
Pfeifenstrauch	<i>Philadelphus</i> i.A.u.S.
Holunder	<i>Sambucus nigra</i>
Haselnuß	<i>Corylus avellana</i>
Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>
Heckenkirsche	<i>Lonicera xylosteum</i>
Schneeball	<i>Viburnum opulus</i>
Kornelkirsche	<i>Cornus mas</i>
Weißdorn	<i>Crataegus monogyna, laevigata</i>
Pfaffenhütchen	<i>Euonymus europaeus</i>
Liguster	<i>Ligustrum vulgare</i>
Koniferenhecken sind bei Neupflanzung nicht zulässig.	

Für geschnittene Hecken im Bereich der Vorgärten sind folgende Arten zu empfehlen:

Hainbuchen	<i>Carpinus betulus</i>
Liguster	<i>Ligustrum vulgare</i> "atrovirens"
Pflanzgrößen (Sträucher/Hecken):	2x verpflanzte Büsche (siehe Festsetzung A.10.7)

4.7 Ver- und Entsorgung

Das Baugebiet wird an die öffentliche Wasserversorgung, das öffentliche Abwasserentsorgungssystem und die zentrale elektrische Energieversorgung angeschlossen. Vor Bezug sind die Bauvorhaben an die öffentliche Infrastruktur anzuschließen. Es wird darauf hingewiesen, dass unverschmutztes Niederschlagswasser von Dach- und Verkehrsflächen auf dem jeweiligen Grundstück zu versickern ist.

4.8 Immissionsschutz

Aufgrund der genannten Lärmimmissionen durch Straßen-, Schienen- und Luftverkehr bestehen erhöhte schalltechnische Anforderungen für die Gebäude. Gemäß den Anforderungen an die Bebauung in der Umgebung von Verkehrsflughäfen und Militärflugplätzen - Schallschutz an Gebäuden (IMS v. 13. Okt. 1983, Nr. II B 5 - 9127-7.32) müssen die Bauteile, die Aufenthaltsräume nach außen abschließen, ein bewertetes Schalldämm-Maß von mindestens 40 dB aufweisen. Fenster müssen mindestens den Anforderungen der Schallschutzklasse 4 entsprechen.

5. Flächenbilanz

Fläche Geltungsbereich	24.500 qm	100 %
Verkehrsflächen	5.490 qm	22,4 %
Davon:		
Straßenbegleitgrün	1.510 qm	6,2 %
Versiegelte Verkehrsfläche	3.980 qm	16,2 %
Davon Bestand:	2.960 qm	
Ausgleichsflächenrelevant	1.020 qm (*)	
Öffentl. Grün	1.850 qm	7,6 %
Fläche Baugrundstücke	17.160 qm	70,0 %
davon Fläche mit Pflanzbindungen	3.315 qm	13,5 %
Nettobauland (*)	13.845 qm	56,5 %
Bruttogrundfläche bei GRZ 0,3 ca.	4.153 qm	
Bruttogeschosßfläche (inkl. Dachgeschoß) ca.	6.895 qm	
Ausgleichsrelevante Fläche Summe (*)	14.865 qm	
Ausgleichsflächenbedarf (Faktor 0,2)	2.973 qm	

Markt Manching, den 06. November 2001

München, den 06. November 2001


.....
(Huch) 1. Bürgermeister


.....
(Sandler) Planfertiger