



Markt Manching
 Bebauungsplan Pichl Ost
 1. Änderung

Planverfasser
 Böhm • Glaab • Sandler & Partner
 München
 Plandatum 18.10.2005
 Entwurf

M. 1 : 1.000

Kinderpielplatz

Planbezeichnung: Markt Manching
Bebauungsplan

“Pichl-Ost”

1. Änderung

Planfertiger: Böhm • Glaab • Sandler & Partner
Weißburger Platz 4
81667 München
Tel. 089-447712-3
Fax. 089-447712-40

Plandatum: 18.10.2005

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

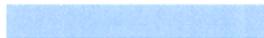
Teil 2

A Festsetzungen

Mit Inkrafttreten der 1. Änderung des Bebauungsplanes werden abweichende Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes in der Fassung vom 12.09.2000 aufgehoben. Die weiteren Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes in der Fassung vom 12.09.2000 bleiben in Kraft.

A 1 Festsetzungen durch Planzeichen

1 Geltungsbereich



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der 1. Änderung des Bebauungsplanes



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes in der rechtskräftigen Fassung vom 12.09.2000

B) Festsetzungen durch Text

1 Bauliche Gestaltung

Dachform:

Für Haupt- und Nebengebäude sind Satteldächer zulässig. Auf dem Grundstück Fl.Nr. 573/3 sind zusätzlich Walmdächer zulässig.

Verwendete Planunterlagen

Planunterlagen: Auszug aus der Digitalen Flurkarte

Maßnahme: Planzeichnung zur Maßnahme nur bedingt geeignet;
keine Gewähr für Maßhaltigkeit.

Markt Manching

Manching, den 18. Okt. 2005

Raith
1. Bürgermeister

Planfertiger

München, den 18. Okt. 2005

Böhm • Glaab • Sandler & Partner

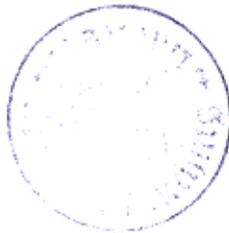
VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Beschluss zur Änderung 1 des Bebauungsplans wurde vom Marktgemeinderat Manching am 27.10.2005 gefasst und am 02.11.2005 ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).

Die öffentliche Auslegung des vom Marktgemeinderat Manching am 27.10.2005 gebilligten Bebauungsplan-Entwurfs Änderung 1 in der Fassung vom 18.10.2005 hat in der Zeit vom 10.11.2005 bis 24.11.2005 stattgefunden (§ 3 Abs. 2 BauGB).

Der Satzungsbeschluss zur Änderung 1 des Bebauungsplan in der Fassung vom 18.10.2005 wurde vom Marktgemeinderat Manching am 24.11.2005 gefasst (§ 10 Abs. 1 BauGB).

(Siegel)



Markt Manching, den 25.11.2005

.....
(Raith, 1. Bürgermeister)

2. Die Übereinstimmung der Änderungstextur des Bebauungsplans mit dem am 24.11.2005 gefassten Satzungsbeschluss wird bestätigt.

(Siegel)



Markt Manching, den 25.11.2005

.....
(Raith, 1. Bürgermeister)

3. Die ortsübliche Bekanntmachung der Satzung der Änderung I des Bebauungsplans erfolgte am 29.11.2005; 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 18.11.2005 in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB).

(Siegel)



Markt Manching, den 30.11.2005

.....
(Raith, 1. Bürgermeister)

Planbezeichnung:

Markt Manching
Bebauungsplan

“Pichl-Ost” 1. Änderung

Begründung

Planfertiger:

Böhm • Glaab • Sandler & Partner
Weißburger Platz 4
81667 München
Tel. 089-447712-3
Fax. 089-447712-40

Plandatum:

18.10.2005

1. Gegenstand der 1. Änderung

Der Marktgemeinderat beschloss am 27.10.2005 die Aufstellung der 1. Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Pichl-Ost“. Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Pichl-Ost“ umfasst die in dem Ortsteil Pichl liegenden Grundstücke Fl.Nr. 573/1 und 573/3.

Gegenstand der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Pichl-Ost“ ist die Änderung der Zulässigkeit von Einzel- und Doppelhausbebauung anstelle einer Hausgruppe auf dem Grundstück Fl. Nr. 573/1 sowie eine Änderung der zulässigen Dachform auf dem Grundstück Fl. Nr. 573/3.

2. Anlass der 1. Änderung

Der rechtskräftige Bebauungsplan sah für das Grundstück Fl. Nr. 573/1 bislang als Bauweise ausschließlich eine Hausgruppe vor. Da sich aufgrund der derzeitigen Marktlage dieser Bauungstyp nicht realisieren lässt, wurde in verschiedenen Entwurfsstudien geprüft, inwieweit durch eine alternative Bebauung eine ortsgestalterisch überzeugende Lösung unter Berücksichtigung der Ortsrandlage möglich ist. Es sollte insbesondere sichergestellt werden, dass die im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzte Ortsrandeingrünung beibehalten wird. Als Ergebnis der Entwurfsstudien wird im Rahmen der 1. Änderung für das Grundstück Fl. Nr. 573/1 als zulässige Bauweise nun ausschließlich Einzel- und Doppelhausbebauung festgesetzt.

Gemäß Satzung des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Pichl-Ost“ in der Fassung vom 12.09.2005 sind im gesamten Geltungsbereich für Hauptgebäude ausschließlich Satteldächer zulässig. Entsprechend der Entscheidung des Marktgemeinderates vom 27.10.2005 werden im Zuge der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Pichl-Ost“ für das Grundstück Fl. Nr. 573/3 die zulässigen Dachformen um das Walmdach erweitert.

3. Geänderte Festsetzungen für den Bereich des Grundstücks Fl. Nr. 573/1

Die Planungsziele des Bebauungsplanes „Pichl-Ost“ bleiben für die 1. Änderung bestehen. Die Festsetzungen bezüglich Art und Maß der Nutzung auf dem Grundstück Fl. Nr. 573/1 sind weiterhin gültig.

Bauweise:

Die zulässige Bauweise wird auf Einzelhaus- und Doppelhausbebauung festgesetzt, um der aktuellen Marktlage Rechnung zu tragen.

Überbaubare Grundstücksfläche:

Die durch die 1. Änderung festgesetzten Baugrenzen werden der geänderten Bauweise angepasst. Anstelle eines großen Bauraumes sind im Zuge der 1. Änderung zwei kleinere Bauräume vorgesehen. Hierdurch wird die Bebauung des Grundstücks Fl. Nr. 573/1 mit zwei Doppelhäusern ermöglicht. Zur besseren Nachvollziehbarkeit der Lage der Baugrenzen sind diese in der Planzeichnung entsprechend vermasst.

Firstrichtung:

Entsprechend der geplanten Ausrichtung der Baukörper und um ein einheitliches städtebauliches Erscheinungsbild mit der gegenüberliegenden Doppel- und Einzelhausbebauung zu gewährleisten, wird die Firstrichtung für die Bebauung auf dem Grundstück Fl. Nr. 573/1 parallel zur angrenzenden Verkehrsfläche festgesetzt.

Garage und Stellplätze:

Die Umgrenzung von Flächen für Garagen und überdachten, offenen Stellplätzen wird an die neuen Baugrenzen angepasst. Die für Garagen und Stellplätze festgesetzten Flächen bieten ausreichend Platz, um den Stellplatzbedarf gemäß der aktuell gültigen Stellplatzverordnung nachweisen zu können.

Grünordnung:

Im rechtskräftigen Bebauungsplan „Pichl-Ost“ sind auf dem Grundstück zwei zu pflanzende Bäume festgesetzt. Der an der Verkehrsfläche angeordnete Baum wird aufgrund der vorgesehenen Garagenzufahrt um rund 10 Meter nach Süd-Osten verschoben.

4. Geänderte Festsetzungen für den Bereich des Grundstücks Fl. Nr. 573/3

Die für das Grundstück Fl. Nr. 573/3 gültigen Festsetzungen bleiben alle beibehalten. Entsprechend der Entscheidung des Marktgemeinderates sind auf Hauptgebäuden zukünftig neben Satteldächern zusätzlich auch Walmdächer für diese Grundstücksparzelle zulässig.

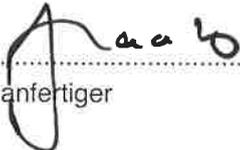
5. Umweltprüfung, Umweltbericht

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Pichl-Ost“ erfolgt im vereinfachten Bauleitplanverfahren im Sinne des § 13 BauGB. Gemäß § 13 Abs. 3 BauGB wird im vereinfachten Verfahren von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und dem Umweltbericht nach § 2 a BauGB abgesehen.

Markt Manching, den 18. Okt. 2005


.....
1. Bürgermeister

München, den 18. Okt. 2005


.....
Planfertiger

Anlagen zur Begründung

1. Auszug aus der Digitalen Flurkarte
mit bestehenden Grundstücksgrenzen

