

10. Ausfertigung

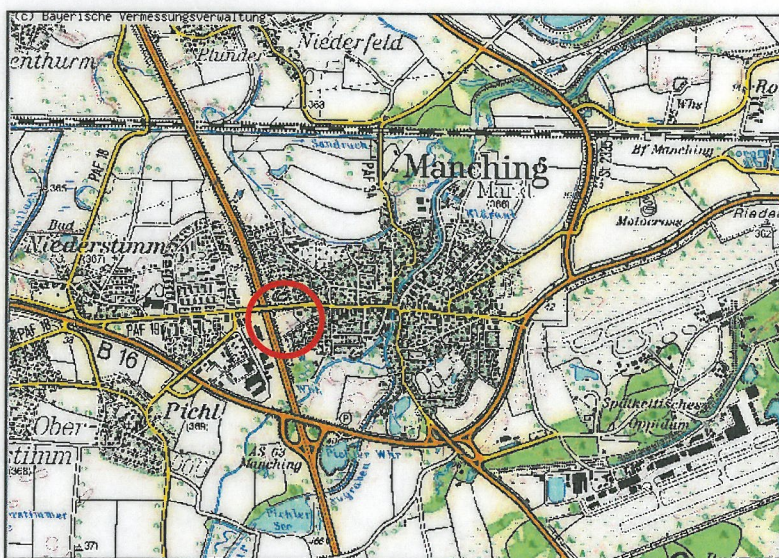
Markt

Manching

Landkreis Pfaffenhofen



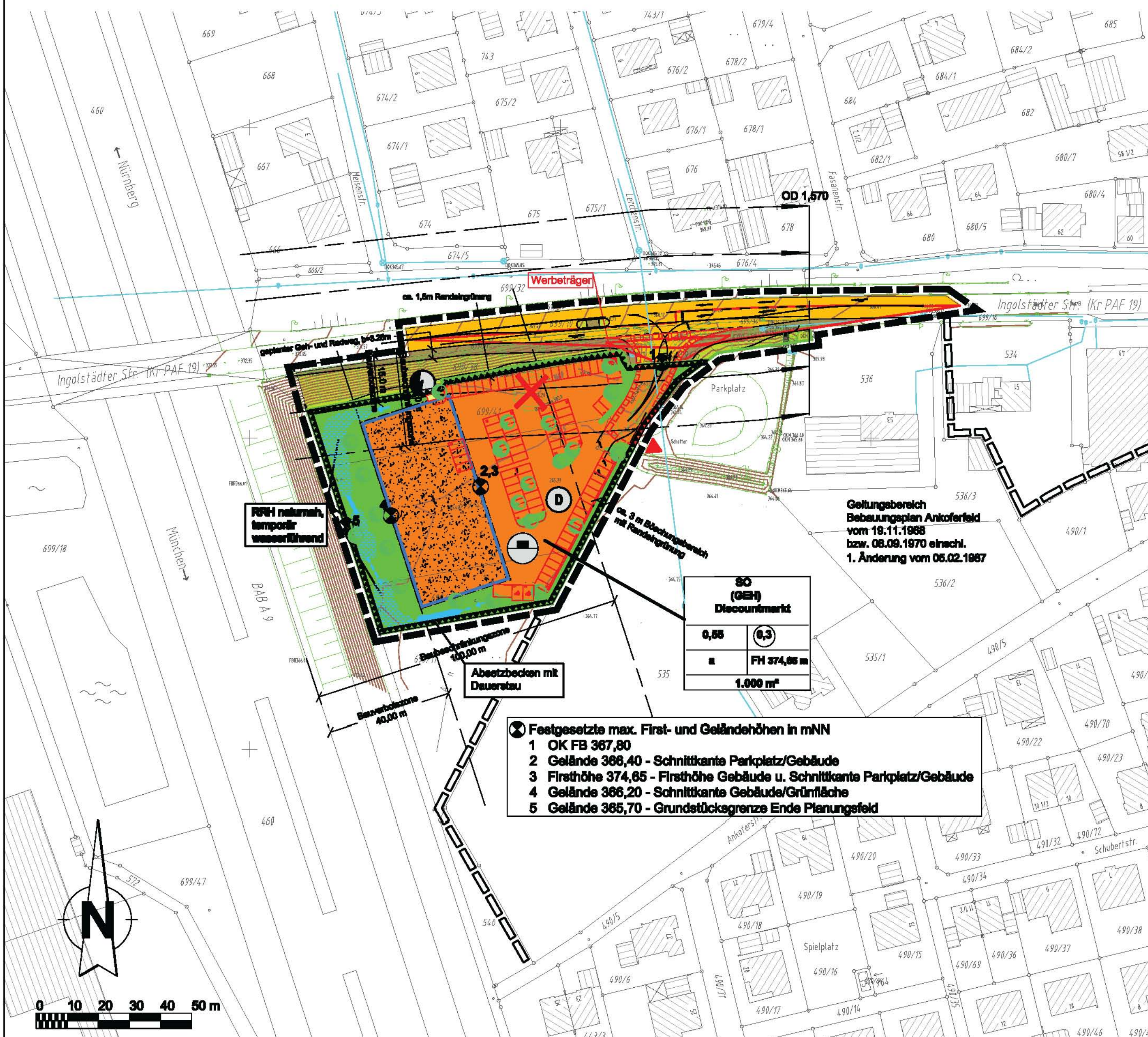
Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 63 mit  
integriertem Grünordnungsplan  
„Einzelhandelsmarkt Ankoferfeld“



Satzung vom 24.04.2008



# Vorhabenbezogener Bebauungsplan (vBBP) Nr. 63 mit integriertem Grünordnungsplan (GOP) "Einzelhandelsmarkt Ankoferfeld", Markt Manching, Landkreis Pfaffenhofen, M 1:1000



## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

### A Planungsrechtliche Festsetzungen

#### 1. Art der baulichen Nutzung

Das Baugebiet wird als Sonstiges Sondergebiet (SO) gemäß § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel - Discountmarkt“ festgesetzt.

Die Verkaufsfläche darf max. 1.000 m<sup>2</sup> betragen. Das Sondergebiet dient der Unterbringung von großflächigem Einzelhandel. Zulässig ist ein Discountmarkt mit Nahrung- und Genussmitteln, sonstigen Gütern des täglichen Bedarfs, frei verkäuflichen Arzneimitteln und Waren aller Art mit der Beschränkung, dass maximal 20 % Non-food-Artikel, die keine Güter des täglichen Bedarfs sind, als Randsortimente zulässig sind. Ergänzend ist ein kleinfächiger Backshop zulässig. Die Verkaufsfläche darf insgesamt 1000 m<sup>2</sup> nicht überschreiten. Verkaufsflächen sind die Flächen für die verkaufsmäßige Warenpräsentation und Kundenlaufflächen einschließlich aller Bedienungsbereichen, jedoch ohne Nebenfläche (z. B. Lagerräume, Vorbereitungs- und Zubereitungsräume, Büroflächen). Zur Verkaufsfläche gehören auch die Kassenzonen, die Vorkassenzonen und der Eingangsbereich mit der entsprechenden Kundenlauffläche, einschließlich der Flächen für Konzessionäre, so wie die Fläche des Verkaufsrumes, die der Kunde - wie etwa bei einer Fleischttheke mit Bedienung durch Geschäftepersonal - einsehen, aber aus hygienischen oder anderen Gründen nicht betreten darf.

#### 2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 Grundflächenzahl entsprechend den Planinschriften als Höchstgrenze (GRZ, § 19 BauNVO)

2.2 Geschossflächenzahl entsprechend den Planinschriften als Höchstgrenze (GFZ, § 20 BauNVO)

2.3 Die maximale Firsthöhe wird mit 374,65 mÜNN (H, § 18 BauNVO) festgesetzt. Für im Plan gekennzeichnete 5 Punkte sind Höhen festgesetzt (siehe Planantrag).

#### 3. Bauweise

Es ist die abweichende, offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt. Das Gebäude ist mit seitlichen Grenzabständen und mit einer Gesamtlänge von höchstens 60 m zu errichten.

#### 4. Verkehrsflächen

Das Grundstück erhält einen Verkehrsanschluss an die Kreisstraße PAF19 (Ingolstädter Straße).

#### 5. Führung von Versorgungsanlagen

Es wird für alle Versorgungsleitungen innerhalb des Gebietes eine unterirdische Verlegungswiese festgesetzt.

#### 6. Pflanz- und Erhaltungsgebote

Es werden Pflanzgebote auf Privatgrund festgesetzt. Die Flächen sind mit Bäumen und Sträuchern mit standortgerechten heimischen Gehölzen in Mindestqualitäten (siehe nachfolgende Liste) zu bepflanzen. Je angefangene 300 m<sup>2</sup> Baugrundstückfläche ist ein einheimischer Laubbaum (aus der nachfolgend aufgeführten Pflanzliste) zu pflanzen.

#### Pflanzliste

Die Pflanzungen sind mindestens in den angegebenen Pflanzenqualitäten (=größen) auszuführen.

#### Legende für Mindestpflanzenqualitäten:

- H1 = Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit Drahtballen, 20-25 cm Stammumfang
- H2 = Hochstamm, 2 x verpflanzt, mit Ballen, 10-12 cm Stammumfang
- Hei = Heister, 2 x verpflanzt
- vStr = verpflanzter Strauch 60-100 cm hoch, mB, od. o.B, oder Container
- mTb = Pflanze mit Topfballen, mind. 2 Triebe

Artnamen, deutsch	Artnamen, botanisch	Randliche Pflanzgebote
Gemeine Esche	<i>Fraxinus excelsior</i>	H1/H2/Hei
Vogel-Kirsche	<i>Prunus avium</i>	H2/Hei
Stiel-Eiche	<i>Quercus robur</i>	H2/Hei
Winter-Linde	<i>Tilia cordata</i>	H1/Hei
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>	H2/Hei
Spitz-Ahorn	<i>Acer platanoides</i>	H1/H2/Hei
Feld-Ahorn	<i>Acer campestre</i>	H2/Hei
Haselnuss	<i>Corylus avellana</i>	vStr.
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>	vStr., C5
Heckenkirsche	<i>Lonicera xylosteum</i>	vStr.
Roter Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>	vStr.
Pflaflenhütchen	<i>Euonymus europaeus</i>	vStr.
Gemeiner Schneeball	<i>Viburnum opulus</i>	vStr.
Wolliger Schneeball	<i>Viburnum lantana</i>	vStr.
Feld-Rose	<i>Rosa arvensis</i>	vStr.
Gemeiner Liguster	<i>Ligustrum vulgare</i>	vStr.

Die nicht überbauten Flächen mit Ausnahme der Flächen für Stellplätze sowie der für den Betriebsablauf benötigten Flächen sind zu begrünen, überwiegend mit Baum- und Strauchpflanzungen gärtnerisch zu gestalten und dauernd zu unterhalten. Je sechs Stellplätze ist mindestens ein Laubbaum als Hochstamm zu pflanzen (unter Berücksichtigung der Standortbedingungen, Arten und Mindestqualitäten siehe o. g. Liste).

Bei der Durchführung von Baumpflanzungen ist darauf zu achten, dass die Bäume in einem Abstand von mind. 2,50 m zur Außenhaut der bestehenden und geplanten Versorgungsanlagen gepflanzt werden. Das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsanstalt für Straßen- und Verkehrsweesen, Ausgabe 1988, ist zu beachten.

Der Ausfall einer festgesetzten Bepflanzung nach der Bauausführung ist mit gleichartigen Gehölzen in den vorgeschriebenen Pflanzgrößen zu ersetzen. Zum Bauantrag ist ein Freiflächengestaltungsplan vorzulegen.

#### 7. Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Der Ausgleichsbedarf beträgt 2.907 m<sup>2</sup>. Innerhalb des Geltungsbereiches stehen keine Flächen zur Verfügung. Der Ausgleich erfolgt durch eine Ausgleichszahlung, die mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt ist und im städtebaulichen Vertrag zwischen Kommune und Vorhabenträger zu fixieren ist.

#### B Örtliche Bauvorschriften

##### 1. Werbeanlagen

Im Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind 2 Standorte für Werbeanlagen zulässig (Standfahne freistehend bzw. Wandlogo am Gebäude). Auf der im Plan gekennzeichneten Fläche im Bereich der Einfahrt zum Einkaufsmarkt ist ein Standort für eine Standfahne zulässig mit einer max. Höhe von 5 m und einer maximalen Grundfläche Fundament von 5 m<sup>2</sup> (Kantenlänge Fundament 2,2 m). Die Standfahne trägt mit ihrer quadratischen Werbefläche (Kantenlänge max. 2,5 m) ab einer Höhe von 2,50 m bis zur Endhöhe nach Süden aus.

Für Werbung am Gebäude gelten folgende Festsetzungen:

- Nordseite 1 x Wandlogo mit quadratischer Kantenlänge von 2,50 m (=6,25 m<sup>2</sup>)
- Ostseite 2 x Wandlogo mit quadratischer Kantenlänge von 2,50 m (=12,5 m<sup>2</sup>) gemäß Planantrag Bauantrag.

## 2. Fassaden- und Dachgestaltung

2.1 Fassadenwandflächen sind mit gedeckten Materialien und Farben auszuführen.

2.2 Als Dachkonstruktion sind flache bzw. flachgeneigte Dächer mit einer max. Neigung bis 10° zulässig. Eine Dachbegrünung ist vorzunehmen.

## HINWEISE

### 1. Bodendenkmale

Im Plangebiet können Bodenfunde erwartet werden. Daher wird auf Folgendes hingewiesen:

Art. 8 Abs. 1 DSchG: Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Art. 8 Abs. 2 DSchG: Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

### 2. Regenerative Energien

Die Anwendung von Solartechnik ist zulässig.

### 3. Regenwassernutzung

Das auf den Dachflächen anfallende Regenwasser kann als Brauchwasser verwendet werden. Bei der Nutzung von Regenwässern wird auf die einschlägigen DIN-Vorschriften und hygienischen Bestimmungen und Auflagen hingewiesen.

Der Bau von Zisternen ist möglich. Pro 100 m<sup>2</sup> Dachfläche wird ein Fassungsvermögen von mindestens 3 m<sup>3</sup> empfohlen.

### 4. Wassergefährdende Stoffe

Für den Fall der Lagerung und des Umganges mit wassergefährdenden Stoffen ist die fachkundige Stelle am Landratsamt Pfaffenhofen zu beteiligen.

### 5. Geländeaufschüttung

Für die Auffüllung des Geländes ist eine baurechtliche Genehmigung erforderlich. Es wird empfohlen, für die Auffüllung ackerfähiges Endmaterial zu verwenden. Die Verfüllung hat ausschließlich mit sachdienlichem Bodenmaterial zu erfolgen, das dem Zuordnungswert Z0 des Eckpunktspekters (Leitfaden für die Wiederverfüllung von Gruben und Brüchen) für die jeweilige Bodenart entspricht. Bezüglich des zur Verfüllung bestimmten Materials sind Herkunftsnachweise zu führen und nach Beendigung der Maßnahme dem Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt vorzulegen.

## PRÄAMBEL

Aufgrund § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) erlässt der Markt Manching folgende Satzung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 63 "Einzelhandelsmarkt Ankoferfeld":

Für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan gilt der von der Planungsgruppe Strunz, Ingenieurgesellschaft mbH in Bamberg, ausgearbeitete Plan in der Fassung vom 17.04.2008, der zusammen mit den Festsetzungen den vorhabenbezogenen Bebauungsplan bildet.

Rechtsgrundlagen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind:

- das Baugesetzbuch (BauGB)
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- die Pflanzverordnung (PflanzV 90)
- die Bayerische Bauordnung (BayBO)
- die Bayerische Gemeindeordnung (BayGO)

In der zum Satzungsbeschluss gültigen Fassung

## ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

### ART DER BAULICHEN NUTZUNG

**SO GEH** Sondergebiet Großflächiger Einzelhandel - Discountmarkt

### MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

0,55 Grundflächenzahl nach § 19 BauNVO

0,3 Geschossflächenzahl nach § 20 BauNVO

FH 374,65 m max. zulässige Firsthöhe ü. NN

### BAUWEISE

a abweichende, offene Bauweise: das Gebäude ist mit seitlichen Grenzabständen und mit einer Gesamtlänge von höchstens 60 m zu errichten § 22 BauNVO

Baugrenze § 23 BauNVO

### VERKEHRSFLÄCHE

- Straßenverkehrsfläche
- Geh- und Radweg
- Verkehrsgrünfläche
- Straßenbegrenzungslinie

### FLÄCHEN FÜR VERSORGSANLAGEN; FÜR DIE ABFALLBESEITIGUNG UND ABWASSERBESEITIGUNG

☉ Trafostation

### GRÜNFLÄCHEN

- private Grünfläche
- Grünfläche mit Strauch- und/oder Heckenpflanzungen im Parkplatzbereich / begrüntes Dach
- Baumstandort

### WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT, DEN HOCHWASSERSCHUTZ UND DIE REGELUNG DES WASSERABFLUSSES

— Regenrückhalteumdele naturnah, temporär wasserführend

— Absetzbecken mit Dauerbau

— offener Graben zur Ableitung von Oberflächenwässern

### FLÄCHEN FÜR AUFSCHÜTTUNGEN, ABGRABUNGEN ODER FÜR DIE GEWINNUNG VON BODENSCHÄTZEN

☐ Fläche für Aufschüttungen; genaue Angaben siehe Schnittdarstellung Begründung

①-⑤ Angabe Höhenmeter NN (= Oberkante fertige Herstellung)

### REGELUNGEN FÜR DIE STADTERHALTUNG UND DEN DENKMALSCHUTZ

⊙ gesamtes Plangebiet; Fläche mit hoher Wahrscheinlichkeit von Bodendenkmalfunden

### SONSTIGE PLANZEICHEN

☐ Geh-, Fahr- und Leitungerecht

— Geltungsbereich vorhabenbezogener Bebauungsplan (dünne Linie maßgebend)

— Geltungsbereich anderer Bebauungspläne (dünne Linie maßgebend)

### FÜLLSCHEMA DER NUTZUNGSSCHABLONE

Art der baulichen Nutzung mit Zweckbestimmung	
Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
Bauweise	max. Firsthöhe mNN
max. Verkaufsfläche (näheres s. Textl. Festsetzungen)	

### ZEICHNERISCHE HINWEISE

- Sichtdreiecke
- Bauverbotszone (BVZ)
- Baubeschränkungszone (BBZ)
- Topografie mit Höhenachttlinien
- Digitale Flurkarte (DFK)
- bestehender Baum
- zu entfernender Baum
- ☐ Geh- und Fahrrecht zugunsten "Parkplatz auf Teilen von Fl.Nr. 535"



**PLANUNGSGRUPPE STRUNZ  
INGENIEURGESELLSCHAFT mbH BAMBERG**

BERATENDE INGENIEURE STADTPLANER LANDSCHAFTSARCHITEKTEN GEOGRAPHEN  
96047 BAMBERG OTTOSTRASSE 11 TEL 0951-98003-0 FAX 0951-9800340

07.026.6/7	Datum	gez.	gepr.
Vorentwurf	03.07.2007	Ba	Sf
Entwurf	25.10.2007	Ba	Sf
Änderung	17.04.2008	Ba	Sf
Änderung	...	...	...
Satzung	...	...	...

## VBBP Nr. 63 "Einzelhandelsmarkt Ankoferfeld", Markt Manching

### Verfahrensvermerke

Der Marktgemeinderat hat in seiner Sitzung vom 01.03.2007 beschlossen, für das Gebiet "Einzelhandelsmarkt Ankoferfeld" einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufzustellen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 26.07.2007 ortsüblich bekanntgemacht.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB fand in der Zeit vom 27.07.2007 mit 28.08.2007 statt.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB fand in der Zeit vom 27.07.2007 mit 28.08.2007 statt.

Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit der Begründung in der Fassung vom 25.10.2007 wurde aufgrund des Auslegungsbeschlusses des Marktgemeinderates vom 25.10.2007 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 07.01.2008 mit 08.02.2008 öffentlich ausgelegt, parallel dazu erfolgte die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB.

Der Markt Manching hat mit Beschluss des Marktgemeinderates vom 24.04.2008 den vorhabenbezogenen Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 17.04.2008 als Satzung beschlossen.



Datum

02. Mai 2008

Bürgermeister

Nerb H.  
1. Bürgermeister

Die Übereinstimmung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit dem am 24.04.2008 gefassten Satzungsbeschluss wird bestätigt.



Datum

02. Mai 2008

Bürgermeister

Nerb H.  
1. Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wurde am 02.05.2008 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.



Datum

02. Mai 2008

Bürgermeister

Nerb H.  
1. Bürgermeister