

B FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

1. Geltungsbereich (§ 9 Abs. 7 BauGB)

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans und der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 7 'Steinbichl'
- ▨ Bereich der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 7 'Steinbichl' auf Fl.Nr. 985/20

2. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 2 BauGB)

Zulässig sind nur Bauvorhaben zu denen sich der Vorhabensträger im Durchführungsvertrag verpflichtet. (§ 12 Abs. 3a BauGB)

WR Reines Wohngebiet (§ 3 BauNVO)

- Nicht zulässig sind:
 - Läden, kleine Handwerksbetriebe und kleine Beherbergungsbetriebe gem. § 3 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO,
 - Anlagen für soziale Zwecke, sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebietes dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke gem. § 3 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO

3. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- 0,4** a. Grundflächenzahl GRZ (§§ 17, 19 BauNVO)
Die zulässige Grundfläche darf durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO aufgeführten Grundflächen um höchstens 50 % überschritten werden. Dauerhaft begründete Dachflächen von Garagen und Tiefgaragen bleiben bei der Berechnung der GRZ außer Betracht.
- 0,6** b. Geschosflächenzahl (GFZ (§§ 17, 20 BauNVO))
Die Geschosflächen für Garagengeschosse unter der Geländeoberfläche werden nicht auf die Geschosflächenzahl angerechnet.
- WH 6,70 bzw. 9,75** c. maximal zulässige Wandhöhe in Metern von Gebäuden gemessen ab der festgesetzten Höhe von 363,69 m über Normal Null (ü.NN) bis Schnittpunkt Außenwand mit Dachhaut bzw. Attikabockenkante.

4. Bauweise, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

- a. Es wird die offene Bauweise nach § 22 BauNVO festgesetzt. Die Abstoßflächen nach Art. 6 BayBO sind einzuhalten. Bezugshöhe für die Ermittlung der Abstandsfläche ist die festgesetzte Höhe von 363,69 m über Normal Null (ü.NN)
- b. Baugrenze
Eine Überschreitung der Baugrenze durch untergeordnete Bauteile um max. 1,50 m ist zulässig.

5. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- a. Straßenbegrenzungslinie bzw. Begrenzungslinie der Grünflächen
- ▨** b. Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung privater bebaubarer Wohnweg

6. Grünordnung (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 + 25 BauGB)

- ▨** a. Private Grünflächen als Freiflächen zwischen Biotop Nr. 7234-35.01 und Hochwasserschutzanlage mit zulässiger gärtnerischer Nutzung. Bauliche Anlagen sowie die Nutzung als Holzlagerplatz sind unzulässig. Eine Errichtung von Zäunen ist im gesamten Bereich nicht zulässig. Anteilig mit Geh- und Fahrrechten zu belastende Flächen für das Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt.

- ▨** b. Private Grünflächen mit Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft. Bauliche Anlagen sowie die Nutzung als Holzlagerplatz sind unzulässig. Eine Errichtung von Zäunen ist im gesamten Bereich nicht zulässig. Anteilig mit Geh- und Fahrrechten zu belastende Flächen für das Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt. (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)
- c. Erhaltung von vorhandenen Einzelbäumen
- d. Entfernung von vorhandenen Einzelbäumen
- e. Erhaltenswerte Einzelbäume (Einzelprüfung notwendig)

7. Flächen für Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

- ▨** a. Umgrünung
- St, Ga** b. Stellplätze, Garagen
- TGa** c. Tiefgaragen
- ▨** d. Spielplatz

8. Sonstige Darstellungen und Festsetzungen

- ▨** a. Mit Geh- und Fahrrechten zu belastende Flächen für das Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)
- ▨** b. Art der Nutzung und Umgrünung unterhalb von 363,69m ü.NN in Nebenzeichnung I

C HINWEISE UND KENNZEICHNUNG DURCH PLANZEICHEN

- 165** a. Flurstücknummern
- b. Bestehende Grundstücksgrenzen
- c. Aufzuhobende Grundstücksgrenzen
- 400** d. Bestehende Höhenlinien mit Höhenangaben über Normal Null (m.ü.N.N.)
- ▨** e. Bestehende Baukörper
- ▨** f. Bestehende Baukörper
- ▨** g. Geplante Baukörper
- ▨** h. Abzubrechende Baukörper
- ▨** i. Vorschlag Lage der Hochwasserschutzwand Oberkante mind. 363,69 m ü.NN
- ▨** j. Kennzeichnung amtlich kartiertes Biotop (Biotop-Nr. 7234-35.01)
- ▨** k. bestehende Böschung
- ▨** h. geplante Böschung

D FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

1. Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB a.F.)

- a. Tiefgaragen, Garagen und Stellplätze sind nur innerhalb der Baugrenzen und der Umgrünungen der Flächen für Nebenanlagen zulässig. Dächer von Tiefgaragen sind, soweit konstruktiv möglich zu begrünen.
- b. Nebenanlagen wie Kinderspielfläche, sowie freistehende Gebäude ohne Aufenthaltsräume und Feuerstätten mit einer mittleren Wandhöhe bis zu 3 m, nicht mehr als 50 m³ Brutto-Rauminhalt und einer Gesamtlänge je Grundstücksgrenze von 5 m im Sinne von § 6 Abs. 9 Nr. 1 BayBO und andere Einrichtungen im Sinne von § 14 Abs. 1 und 2 BauNVO sind innerhalb der Baulflächen zulässig.

2. Höhenlage und Höhen

Die Bezugshöhe für die maximal zulässige Wandhöhe, sowie für die Ermittlung der Abstandsfläche wird die Höhe auf 363,69 m ü.NN festgesetzt.

3. Grünordnung

- 3.1 Grünflächen
 - a. Hausgärten: Die nicht bebauten Flächen sind als Freianlagen mit Rasen- und Pflanzflächen anzulegen. Zäune zur Einschließung der Gebäude, sowie unter C.1.b. aufgeführte Nebenanlagen sind zulässig. Sockelmauern (ausgenommen vorgeschlagene Hochwasserschutzwand) sind bei Errichtung von Zäunen nicht zulässig.
 - b. Private Grünflächen als Freiflächen zwischen Biotop Nr. 7234-35.01 und Hochwasserschutzanlage: Die Flächen sind als Wiesflächen anzulegen bzw. in Richtung Ufer hin der natürlichen Sukzession zu überlassen. Eine gärtnerische Nutzung ist zulässig. Bauliche Anlagen sowie die Nutzung als Holzlagerplatz sind unzulässig. Bestehende Ablagerungen sind zu beseitigen. Abschörungen von der Hochwasserschutzwand bis zur Abgrenzung des Biotops Nr. 7234-35.01 sind zulässig. Maximale Böschungsböckelbreite 304m ü.NN. Die durchgängige Befahrbarkeit der Flächen für Pflegemaßnahmen am Gewässer durch das Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt muss gewährleistet bleiben (Grunddienstbarkeit). Eine Errichtung von Zäunen ist im gesamten Bereich nicht zulässig.
- 3.2 Bäume
 - a. Erhaltung von vorhandenen Einzelbäumen: Die mit Planzeichen gekennzeichneten Einzelbäume (Ufergehölze im amtlich kartierten Biotop entlang der Ufer) sind zu erhalten und im Wurzel- und Kronenbereich baulichtlich zu schützen.
 - b. Entfernung von vorhandenen Einzelbäumen: Der im Bereich der Baufelder vorhandene Obstbaumbestand ist zu beseitigen. Der Einschlag ist außerhalb der Brutzeit (1. März bis 30. September) durchzuführen.
 - c. Erhaltenswerte Einzelbäume: Die mit Planzeichen gekennzeichneten Einzelbäume liegen außerhalb der Baufelder; eine mögliche Erhaltung ist im Einzelfall zu prüfen.
 - d. Bei Pflanzmaßnahmen sind als Mindestpflanzqualitäten festgelegt: Hochstämme: HST 30v, m.B., SIU 12-14 cm; Straucher: v. Str. 34 Tr, 60-100 cm

- c. Private Grünflächen mit Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft: Die Uferflächen sind der natürlichen Sukzession zu überlassen. Eine Errichtung von Zäunen ist im gesamten Bereich nicht zulässig. Während der Bauzeit der Einzelvorhaben ist die Fläche mit einem Schutzzaun vor Materialablage, Belieferung und Überschüttung bzw. Abtragung zu schützen.

4. Gestaltung

- 4.1 Dach
 - a. Dachform/ Dachneigung: SD Satteldach 30°/40° Dachneigung; FD Flachdach
 - b. Firsrichtung: Bei allen Dachformen mit geneigten Dachflächen ist die Hauptfirstrichtung parallel zur längsten Seite der Gebäude bzw. Gebäudegruppen zu führen.
 - c. Dachdeckung: Es sind nur nicht glänzende bzw. matt beschichtete Oberflächenereidungen in den Farben Rot, Rotbraun, Grau bis Anthrazit zulässig.
 - d. Dachüberstand: Der Dachüberstand darf bei allen Dachformen mit geneigten Dachflächen maximal 0,60m (ohne Dachrinne) betragen.
- 4.2 Dachaufbauten: Dachaufbauten sind nur im funktional unbedingt erforderlichen Umfang bis zu einer Gesamtlänge von 10% und bis max. 2m über den First bzw. Atika der darunter liegenden Dachfläche zugelassen. Dachgauben, sowie Dachenschräge sind nicht zulässig. Dachaufbauten zur Gewinnung regenerativer Energien sind auf der gesamten Dachfläche zulässig.
- 4.3 Fassaden: Die Fassaden der Hauptgebäude sind zu verputzen. Holzverkleidungen sind zulässig (naturblassen oder von hellen Brauntönen bis Anthrazit lasiert).

E NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

- 1. Satzungsgebiet der Marktgemeinde Manching: Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplans liegt vollständig im Geltungsbereich der rechtskräftigen Stellplatzsatzung 'Satzung über die Zahl der Stellplätze für Kraftfahrzeuge und der Abbau von Kraftfahrzeugstellplätzen' der Marktgemeinde Manching vom 01.04.2011 mit der 1. Änderung vom 30.03.2012.
- 2. Überschwemmungsgebiet: Der nord-östliche Bereich des Flurstücks 1011/2 grenzt an ein festgesetztes Überschwemmungsgebiet an.
- 3. Hochwassergefahrenbereich: Im Entwurf der Hochwassergefahrenkarte Blattschnitt 134 Paar 40-K2 vom 07.04.2014 liegt der Geltungsbereich des Bebauungsplans vollständig im Hochwassergefahrenbereich Hoxxm.
- 4. Bodendenkmäler: Im Umfang des Bebauungsplans muß mit Bodendenkmälern gerechnet werden. Die Freilegung, Dokumentation und Bergung der Bodendenkmäler ist zu gewährleisten. Für alle Erdarbeiten im Geltungsbereich ist nach Art. 7 DStbG eine Erlaubnis erforderlich.

F HINWEISE DURCH TEXT

- 1. Maßstab: Die Planzeichnung ist für Maßstabentwurf nur bedingt geeignet. Bei der Messung sind etwaige Differenzen nicht auszuschließen und auszugleichen.
- 2. Wasserschutz:
 - 2.1 Hochwasser: Aufgrund von hydrologischen Ereignissen, wie Hochwasser der Ufer oder außergewöhnlich hoher Niederschläge, können zum Teil die Grundwasserstände ansteigen. Aufgrund dessen ist die Rohfußbodenhöhe im Entschoss der Hauptgebäude auf mind. +363,54 m ü.NN, laut Angabe des Wasserwirtschaftsamtes Ingolstadt, anzusetzen. Im frei zu haltenden 4-m Streifen sind Auffüllungen, Bebauungen, gärtnerische Nutzungen oder Einfriedungen nicht zulässig (vgl. Festsetzung D 3.1.b). Der vorhandene Bewuchs wird erhalten (vgl. Festsetzung B 6.c). Neupflanzungen dürfen im 4-m Streifen nicht erfolgen um das Lichtrauprofil für Unterhaltungsarbeiten frei zu halten. Die genaue Lage der Trasse, sowie Geländemodellierung ist in der Realisationsplanung mit dem Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt und der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.
 - 2.2 Gebäude: Keller sind wasserdicht auszuführen und Heizöltanker gegen Auftrieb zu sichern. Kellerferseher und Kellerfischschächte sind druckwasserdicht auszuführen.

- 2.3 Freiflächen sollen nur in einem unumgänglichen Maß versiegelt werden. Um ein möglichst geringes Maß an Versiegelung zu erreichen, werden folgende Beläge für Stellplätze, Zufahrten und Fußwege vorgeschlagen: Offenes Pflaster, Pflaster mit Rasterfüge, Rasengittersteine, Schotterrasen, Wassergebundene Decke
- 2.4 Tag- und Abwasser darf nicht in den Straßenablauf abgeleitet werden. Wasser-gefährdende Stoffe dürfen nicht in den Untergrund gelangen. Dies ist besonders während der Bauarbeiten zu beachten.
- 2.5 Hausdrainagen dürfen nicht an den Abwasserkanal angeschlossen werden.
- 2.6 Grundwasserabsenkung - Sollen sich im Zuge von Baumaßnahmen Grundwasserabsenkungen als notwendig erweisen, sind diese bei der unteren Wasserbehörde zu beantragen.
- 2.7 Wärmepumpen - Bei Errichtung von Wärmepumpenanlagen mit Grundwasserentnahme und Wiedereinleitung ist die Anlage durch einen Sachverständigen zu begutachten und eine Genehmigung bei der unteren Wasserbehörde einzuholen.
- 2.8 Verfüllung Gelände - Für die Verfüllung des Geländes zu Hochwasserschutzzwecken ist schadstoffreies Material zu verwenden.
- 2.9 Einleitung Regenwasser - Bei Einleitung von Regenwasser ist eine wasserrechtliche Genehmigung bei der unteren Wasserbehörde einzuholen.

- 3. Altlasten: Sollen im Bereich des Bebauungsplans Altlastenverdachtsflächen bzw. ein konkreter Altlastenverdacht oder sonstige Untergundverunreinigungen bekannt sein bzw. werden, so sind diese im Einvernehmen mit den zuständigen Behörden zu erkunden, abzugrenzen und ggf. sanieren zu lassen.
- 4. Ausgleichsflächen: Flächen zum Ausgleich von Eingriffen im Sinne des § 15 BNatSchG: Der für den Eingriff zusätzlich außerhalb des Geltungsbereiches erforderliche naturschutzrechtliche Ausgleich von ca. 2920 m² erfolgt auf einer Teilfläche aus dem Grundstück Fl. Nr. 2711 der Gemarkung Manching (im Landschaftsschutzgebiet Fellenforst) westlich des Friedhofsträßens/Bärenriedel und wird durch Eintragung einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit zu Gunsten des Freistaates Bayern im Grundbuch dinglich gesichert. Auf der genannten Fläche ist westlich des vorhandenen Feldgehölzes durch teilweise Oberbodenabtrag ein Streuweisenstandort zu entwickeln. Auf dem Flurstück 2711 soll dazu auf einer 2920 m² großen Teilfläche östlich des Feldgehölzes ein geringer Oberbodenabtrag (max. 30 cm) zur leichten Geländeerneuerung als Erweiterung für direkt angrenzende Bestände erfolgen. Die Fläche soll dauerhaft extensiv (einschüßig) mit Beseitigung des Müllgutes, ohne Düngung, gepflegt werden. Die Herstellung der Ausgleichsfläche erfolgt spätestens zum Ende der Vegetationsperiode nach Fertigstellung der Erschließung. Die Herstellung und Pflege der Ausgleichsfläche wird im Rahmen des Durchführungsvertrages geregelt.
- 5. Wasserwirtschaft: Sämtliche Bauvorhaben müssen vor Fertigstellung an die öffentliche Wasserversorgung und die zentrale Abwasserbehandlungsanlage angeschlossen werden. Zwischenlösungen werden nicht zugelassen. Die Grundstücksvermessungsanlage muss nach den anerkannten Regeln der Technik (DIN 1986 ff) erstellt werden.

- 6. Abfallwirtschaft: Im Rahmen der Realisationsarbeiten sind die Standorte und ggf. benötigte Bereitstellungsflächen mit der Gemeinde und der Abfallwirtschaftsbehörde abzustimmen.
- 7. Landwirtschaft: Auf mögliche Immissionen im Bereich des Bebauungsplans (Lärm, Geruch und Staub) infolge ordnungsgemäßer Nutzung der nahe gelegenen landwirtschaftlichen Flächen wird ausdrücklich hingewiesen. Sie sind zu dulden.
- 8. Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energie werden empfohlen.

- 9. Ver- und Entsorgungsanlagen: Die Erschließungsunterlagen der verschiedenen Ver- und Entsorgungsträger sind frühzeitig einzuholen und die geplanten Erschließungsmaßnahmen abzustimmen. Hinsichtlich geplanter Baupflanzungen in Leitungs- und Kanalarbeiten ist das Merkmal 'Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle' (FGS/Nr. 939) Ausgabe 2013 der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen zu beachten.

- 10. Höhenentwicklung von baulichen Anlagen und Kränen: Wird im Geltungsbereich des Bebauungsplans bei Errichtung von Bauwerken bzw. Aufstellen von Kränen als Errichtung anderer Luftfahrhindernisse i.S.v. § 15 Abs. 1 Satz 1 LuftVG i.V.m. § 12 ff LuftVG die Höhe von 398,10 m ü.NN überschritten (Flughafenbezugsunkt 363,10m ü.NN zuzüglich 25 m lt. § 12 Abs. 3 Ziff. 1 a LuftVG), bedarf es einer besonderen Genehmigung des BAUDBe-KompZBauUgmt München - Mittelsächsische Luftfahrbehörde - (§ 15 Abs. 2 Satz 3 LuftVG).

- 11. Geländeveränderungen: Das Gelände im Bereich der Baulflächen und Hausgärten wird auf Grund des Hochwasserschutzes im wesentlichen auf die Höhe von ca. 363,69m ü.NN verfüllt. Weitere Geländeveränderungen sind zu minimieren und dem Geländereif der Umgebung weich ausgeformt anzupassen, soweit keine Belange des Hochwasserschutzes entgegenstehen.

- 12. Klimaschutz: Die verstärkte Nutzung erneuerbarer Energien und eine möglichst energieeffiziente Gestaltung und Ausrichtung der Baukörper wird empfohlen.

G VERFAHRENSVERMERK BEBAUUNGSPLAN

- 1. Der Gemeinderat der Marktgemeinde Manching hat in der Sitzung vom 18.07.2013 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplans Nr. 16 'FISCHERLOHE' mit gleichzeitiger 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 7 'STEINBICHL' beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 12.06.2014 ordentlich bekannt gemacht.
- 2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplans Nr. 16 'FISCHERLOHE' mit gleichzeitiger 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 7 'STEINBICHL' in der Fassung vom 26.05.2014 hat in der Zeit vom 20.06.2014 bis 21.07.2014 stattgefunden.
- 3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplans Nr. 16 'FISCHERLOHE' mit gleichzeitiger 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 7 'STEINBICHL' in der Fassung vom 26.05.2014 hat in der Zeit vom 20.06.2014 bis 21.07.2014 stattgefunden.
- 4. Zu dem Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplans Nr. 16 'FISCHERLOHE' mit gleichzeitiger 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 7 'STEINBICHL' in der Fassung vom 09.12.2014 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 27.03.2015 bis 27.04.2015 beteiligt.
- 5. Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplans Nr. 16 'FISCHERLOHE' mit gleichzeitiger 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 7 'STEINBICHL' in der Fassung vom 09.12.2014 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 27.03.2015 bis 27.04.2015 öffentlich ausgestellt.
- 6. Die Marktgemeinde Manching hat mit Beschluss des Gemeinderats vom den vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplans Nr. 16 'FISCHERLOHE' mit gleichzeitiger 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 7 'STEINBICHL' gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 25.06.2015 als Sitzung beschlossen.

- Marktgemeinde Manching, den (Siegel)
- 1. Bürgermeister, Herbert Nerb
- 7. Ausgefertigt
- Marktgemeinde Manching, den (Siegel)
- 1. Bürgermeister, Herbert Nerb
- 8. Der Satzungsbeschluss zu dem vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplans Nr. 16 'FISCHERLOHE' mit gleichzeitiger 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 7 'STEINBICHL' wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Satz 2 BauGB ordentlich bekannt gemacht. Der vorhabenbezogene Bebauungs- und Grünordnungsplan ist damit in Kraft getreten.
- Marktgemeinde Manching, den (Siegel)
- 1. Bürgermeister, Herbert Nerb

MARKTGEMEINDE MANCHING LANDKREIS PFAFFENHOFEN

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN Nr. 16 'FISCHERLOHE' MIT GLEICHZEITIGER 3. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS Nr. 7 'STEINBICHL' ÜBERSICHTSPLAN



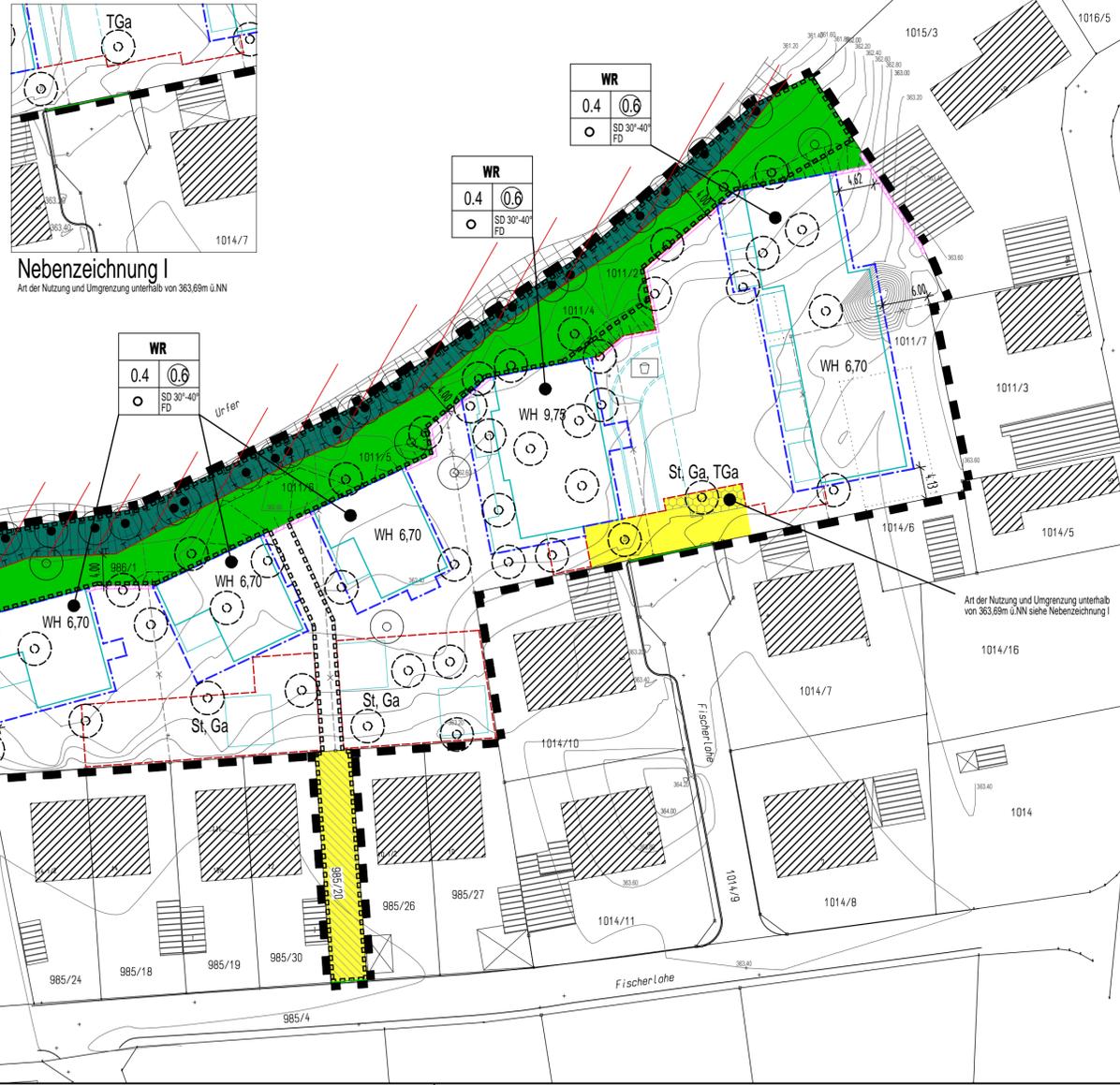
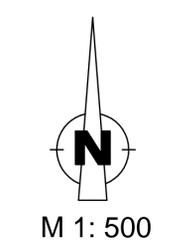
Die Marktgemeinde Manching, Landkreis Pfaffenhofen erlässt aufgrund der §§ 2 Abs. 1, 9, 10, 13 und 13a Baugesetzbuch (BauGB), des Art. 23 der Gemeindeordnung (GO), des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO), der Planzeichenverordnung (PlanzV) in der zum Zeitpunkt des Beschlusses vom 24.06.2015 gültigen Fassung, den vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 16 'Fischerlohe' mit gleichzeitiger 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 7 'Steinbichl' als **Satzung**.

- Teil I A Planzeichnung
- Teil II B Festsetzungen durch Planzeichen
- Teil III C Hinweise durch Planzeichen
- Teil IV D Festsetzungen durch Text
- Teil V E Nachrichtliche Übernahme durch Text
- Teil VI F Hinweise durch Text
- Teil VII G Verfahrensvermerke
- Teil VIII H Begründung
- Teil III I Vorhabenplanung VorhPI-01 - VorhPI-09
- Teil III J Erschließungsplanung ErPI-01 - ErPI-03

TEIL **- Teil I - A Planzeichnung - G Verfahrensvermerk** MAßSTAB **M 1:500**
 VERFAHRENSSTATUS **- Satzung -** FASSUNG VOM **25.06.2015**

VORHABENTRÄGER: AP WOHNQUALITÄT GMBH, LORENZ-SCHMIDT-STR. 38, 85055 INGOLSTADT
 PLANVERFASSER: Bachschuster Architektur GmbH, Bromdlühweg 4, 85049 Ingolstadt, Tel. 0841 / 9 38 33 00 Fax 0841 / 9 38 33 19, mail: info@bachschuster.de http://www.bachschuster.de

A PLANZEICHNUNG



Nebenzeichnung I
Art der Nutzung und Umgrünung unterhalb von 363,69m ü.NN

amtlich kartiertes Biotop (Biotop-Nr. 7234-35.01)

- 2.3 Freiflächen sollen nur in einem unumgänglichen Maß versiegelt werden.
Um ein möglichst geringes Maß an Versiegelung zu erreichen, werden folgende Beläge für Stellplätze, Zufahrten und Fußwege vorgeschlagen: Offenporiges Pflaster, Pflaster mit Rasenfuge, Rasengittersteine, Schotterrassen, Wassergebundene Decke
- 2.4 Tag- und Abwasser darf nicht in den Straßengrund abgeleitet werden. Wasser-gefährdende Stoffe dürfen nicht in den Untergrund gelangen. Dies ist besonders während der Bauarbeiten zu beachten.
- 2.5 Hausdrainagen dürfen nicht an den Abwasserkanal angeschlossen werden.
- 2.6 Grundwasserabsenkung - Sollten sich im Zuge von Baumaßnahmen Grundwasserabsenkungen als notwendig erweisen, sind diese bei der unteren Wasserbehörde zu beantragen.
- 2.7 Wärmepumpen - Bei Errichtung von Wärmepumpenanlagen mit Grundwasserentnahme und Wiedereinleitung ist die Anlage durch einen privaten Sachverständigen zu begutachten und eine Genehmigung bei der unteren Wasserbehörde einzuholen.
- 2.8 Verfüllung Gelände - Für die Verfüllung des Geländes zu Hochwasserschutz Zwecken ist schadstofffreies Material zu verwenden.
- 2.9 Einleitung Regenwasser - Bei Einleitung von Regenwasser ist eine wasserrechtliche Genehmigung bei der unteren Wasserbehörde einzuholen.

3. Altlasten

Sollten im Bereich des Bebauungsplanes Altlastenverdachtsflächen bzw. ein konkreter Altlastenverdacht oder sonstige Untergrundverunreinigungen bekannt sein bzw. werden, so sind diese im Einvernehmen mit den zuständigen Behörden zu erkunden, abzugrenzen und ggf. sanieren zu lassen.

4. Ausgleichsflächen

Flächen zum Ausgleich von Eingriffen im Sinne des § 15 BNatSchG:
Der für den Eingriff zusätzlich außerhalb des Geltungsbereiches erforderliche naturschutzrechtliche Ausgleich von ca. 2920 m² erfolgt auf einer Teilfläche aus dem Grundstück Fl. Nr. 2711 der Gemarkung Manching (im Landschaftsschutzgebiet Feilenforst) westlich des Riedelmoosgrabens/Bärenlöcherweges und wird durch Eintragung einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit zu Gunsten des Freistaates Bayern im Grundbuch dinglich gesichert. Auf der genannten Fläche ist westlich des vorhandenen Feldgehölzes durch teilweisen Oberbodenabtrag ein Streuwiesenstandort zu entwickeln.
Auf dem Flurstück 2711 soll dazu auf einer 2.920 m² großen Teilfläche östlich des Feldgehölzes ein geringer Oberbodenabtrag (max. 30 cm) zur leichten Geländeeintiefung als Erweiterung für direkt angrenzende Bestände erfolgen. Die Fläche soll dauerhaft extensiv (einschürlig mit Beseitigung des Mähgutes, ohne Düngung) gepflegt werden. Die Herstellung der Ausgleichsfläche erfolgt spätestens zum Ende der Vegetationsperiode nach Fertigstellung der Erschließung.
Die Herstellung und Pflege der Ausgleichsfläche wird im Rahmen des Durchführungsvertrages geregelt.

5. Wasserwirtschaft

Sämtliche Bauvorhaben müssen vor Fertigstellung an die öffentliche Wasserversorgung und die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage angeschlossen werden. Zwischenlösungen werden nicht zugelassen. Die Grundstückserwässerungsanlage muss nach den anerkannten Regeln der Technik (DIN 1986 ff) erstellt werden.

6. Abfallwirtschaft

Im Rahmen der Realisierungsplanungen sind die Standorte und ggf. benötigte Bereitstellungsflächen mit der Gemeinde und der Abfallwirtschaftsbetriebe abzustimmen.

7. Landwirtschaft

Auf mögliche Immissionen im Bereich des Bebauungsplanes (Lärm, Geruch und Staub) infolge ordnungsgemäßer Nutzung der nahe gelegenen landwirtschaftlichen Flächen wird ausdrücklich hingewiesen. Sie sind zu dulden.

8. Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energie werden empfohlen.

9. Ver- und Entsorgungsanlagen

Die Erschließungsunterlagen der verschiedenen Ver- und Entsorgungsträger sind frühzeitig einzuholen und die geplanten Erschließungsmaßnahmen abzustimmen. Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen in Leitungs- und Kanalbereichen ist das Merkblatt "Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle" (FGSV-Nr. 939) Ausgabe 2013 der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen zu beachten.

10. Höhenentwicklung von baulichen Anlagen und Kränen

Wird im Geltungsbereich des Bebauungsplans bei Errichtung von Bauwerken bzw. Aufstellen von Kränen als Errichtung anderer Luftfahrthindernisse i.S.v. § 15 Abs. 1 Satz 1 LuftVG i.V.m §§ 12 ff LuftVG die Höhe von 388,10 m ü.NN überschritten (Flughafenbezugspunkt 363,10m ü.NN zuzüglich 25 m lt. § 12 Abs. 3 Ziff. 1 a LuftVG), bedarf es einer besonderen Genehmigung des BAUDBw-KompZBauMgmt München - Militärische Luftfahrtbehörde - (§ 15 Abs. 2 Satz 3 LuftVG).

11. Geländeveränderungen

Das Gelände im Bereich der Bauflächen und Hausgärten wird auf Grund des Hochwasserschutzes im wesentlichen auf die Höhe von ca. 363,69m ü.NN verfüllt. Weitere Geländeveränderungen sind zu minimieren und dem Gelände relief der Umgebung weich ausgeformt anzupassen, soweit keine Belange des Hochwasserschutzes entgegenstehen.

12. Klimaschutz

Die verstärkte Nutzung erneuerbarer Energien und eine möglichst energieeffiziente Gestaltung und Ausrichtung der Baukörper wird empfohlen.

G VERFAHRENSVERMERK BEBAUUNGSPLAN

- Der Marktgemeinderat der Marktgemeinde Manching hat in der Sitzung vom 18.07.2013 auf Antrag des Vorhabensträgers vom 28.06.2013 hin die Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplans Nr. 16 „FISCHERLOHE“ mit gleichzeitiger 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 7 „STEINBICHL“ beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss wurde am 12.06.2014 ortsüblich bekannt gemacht.
- Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplans Nr. 16 „FISCHERLOHE“ mit gleichzeitiger 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 7 „STEINBICHL“ in der Fassung vom 26.05.2014 hat in der Zeit vom 20.06.2014 bis 21.07.2014 stattgefunden.
- Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplans Nr. 16 „FISCHERLOHE“ mit gleichzeitiger 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 7 „STEINBICHL“ in der Fassung vom 26.05.2014 hat in der Zeit vom 20.06.2014 bis 21.07.2014 stattgefunden.
- Zu dem Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplans Nr. 16 „FISCHERLOHE“ mit gleichzeitiger 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 7 „STEINBICHL“ in der Fassung vom 09.12.2014 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 27.03.2015 bis 27.04.2015 beteiligt.
- Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplans Nr. 16 „FISCHERLOHE“ mit gleichzeitiger 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 7 „STEINBICHL“ in der Fassung vom 09.12.2014 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 27.03.2015 bis 27.04.2015 öffentlich ausgelegt.
- Die Marktgemeinde Manching hat mit Beschluss des Marktgemeinderats vom 21.07.2015 den vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplans Nr. 16 „FISCHERLOHE“ mit gleichzeitiger 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 7 „STEINBICHL“ gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 25.06.2015 als Sitzung beschlossen.

Manching, den 22.07.15

Nerb H., 1. Bürgermeister

7. Ausgefertigt

Manching, den 22.07.15

Nerb H., 1. Bürgermeister

- Der Satzungsbeschluss zu dem vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplans Nr. 16 „FISCHERLOHE“ mit gleichzeitiger 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 7 „STEINBICHL“ in der Fassung vom 25.06.2015 wurde am 23.07.15 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.
Der vorhabenbezogene Bebauungs- und Grünordnungsplan mit gleichzeitiger 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 7 „Steinbichl“ ist damit in Kraft getreten.

Marktgemeinde Manching, den 23.07.15

Nerb H., 1. Bürgermeister