

Markt Manching  
 Bebauungsplan Pichl Ost

Planverfasser  
 Böhm • Glaab • Sandler & Partner  
 München  
 Plandatum  
 Entwurf 29.02.2000  
 geänd. 12.09.2000

M. 1 : 1.000

Planbezeichnung: Markt Manching  
Bebauungsplan

## **Pichl - Ost**

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

Plandatum: Vorentwurf 18.11.1999  
Entwurf 29.02.2000  
geändert 12.09.2000

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:**



## A. FESTSETZUNGEN

### 1. Geltungsbereich



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

### 2. Art der 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 Nutzung

- 3.1 Im Baugebiet gilt eine maximal zulässige Grundflächenzahl GRZ von 0,3 bezogen auf das Baugrundstück.
- 3.2 Im Baugebiet sind zwei Vollgeschosse als Höchstgrenze festgesetzt. In den Teilgebieten mit einer maximal zulässigen Wandhöhe von 4,0 m ist das 2. Vollgeschöß im Dachraum unterzubringen.
- 3.3 In den Teilgebieten mit einer festgesetzten Bauweise in Einzelhaus- bzw. Einzelhaus- und Doppelhausbebauung sind pro Hauseinheit maximal 2 Wohneinheiten zulässig. In Teilgebieten mit einer festgesetzten Bauweise in Hausgruppenbebauung sind pro Hauseinheit (Reihenhaus) maximal 2 Wohneinheiten zulässig.

### 4. Bauweise, Überbaubare Grundstücksfläche

- 4.1 Im Baugebiet ist nur Einzelhausbebauung in offener Bauweise zulässig, sofern durch Planzeichen nicht gesonderte Festsetzungen getroffen sind.

- 4.2  nur Hausgruppen zulässig



nur Einzelhaus und Doppelhausbebauung zulässig

- 4.3  Baugrenze

### 5. Höhen

- 5.1 Die Höhe der Oberkante des Erdgeschoßrohfußbodens, gemessen in Bezug auf die Oberkante der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche (Straßenbegrenzungslinie), darf 0,3 m nicht überschreiten.
- 5.2 WH 4,0 Höchstzulässige Wandhöhe 4,0 m  
Die traufseitigen Wandhöhen sind von der Oberkante des Erdgeschoßrohfußbodens bis zum Schnitt zwischen äußerer Wandflucht und Dachoberkante zu messen.

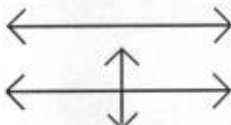
- 5.3 WH 5,7 - 6,0 Zulässige Wandhöhe zwischen mindestens 5,7 m und höchstens 6,0 m  
Die traufseitigen Wandhöhen sind von der Oberkante des Erdgeschoßrohfußbodens bis zum Schnitt zwischen äußerer Wandflucht und Dachoberkante zu messen.

## 6. Bauliche Gestaltung

### 6.1 Baukörper und Dachform

6.1.1 Baukörper sind auf langgestreckten, 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  
wahlweise zulässige Firstrichtungen

Die Längsseite des Gebäudes ist parallel zur Firstrichtung auszurichten.

6.1.4 In Bereichen mit einer Wandhöhenbeschränkung auf 4,0 m ist eine Kniestockhöhe von maximal 0,5 m zulässig. Die Kniestockhöhe ist von der Oberkante des Obergeschoßrohfußbodens bis zum Schnitt zwischen äußerer Wandflucht und der Dachsparrenunterkante zu messen.

### 6.2 Dachneigungen

6.2.1 In Bereichen mit einer Wandhöhenbeschränkung auf 4,0 m sind nur Dachneigungen zwischen 35° und 40° Grad zulässig.

6.2.2 In Bereichen mit einer zulässigen Wandhöhe zwischen mindestens 5,7 m und höchstens 6,0 m sind nur Dachneigungen zwischen 25° und 30° Grad zulässig.

6.2.3 Die Dachneigung von Nebengebäuden (Garagen) muß an die Dachneigung des Hauptgebäudes angeglichen werden. 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 sitzender Dachflächenfenster muß mindestens 0,8 m, zur Außenkante der Giebelwand mindestens 1,2 m betragen. Die Summe aller Breiten von Dachflächenfenstern darf 1/3 der jeweiligen Fassadenbreite nicht überschreiten.

6.3.2 Die Errichtung von Gauben zur Belichtung von Aufenthaltsräumen im Dachgeschoß ist nur auf Gebäuden mit einer Dachneigung von mind. 35° Grad zulässig. Dabei darf das Außenmaß einer Dachgaube eine Breite von 1,40 m nicht überschreiten. Seitliche Verglasungen sind unzulässig. Der Abstand nebeneinander



der 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 ab einer Dachneigung von 35° Grad zulässig. Der Abstand zur Außenkante der Giebelwand muß mindestens 1,2 m betragen.

Die Summe aller Dachgaubenbreiten bzw. die Breite des Zwerchbaus darf 1/3 der jeweiligen Fassadenbreite 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 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 Mauerflächen und/oder Holzverschalte Flächen auszubilden. Holzblockhäuser sind unzulässig.

Für die Dachdeckung sind Dachplatten in Rottönen zu verwenden. Vordächer und Gauben können auch mit Kupfer oder Zinkblech gedeckt werden.

#### 6.5 Grenzbebauung

Bei Doppelhausbebauung und Hausgruppenbebauung sowie bei Nebengebäuden (Garagen) ist an gemeinsamen Grundstücksgrenzen ein profilgleicher Zusammenbau zwingend. Gebäude in Kommunbebauung sind in ihrem äußeren Erscheinungsbild (Material, Farbgebung) anzupassen. Die Dachdeckung ist einheitlich auszuführen.

#### 6.6 Wintergärten

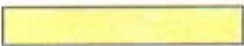
Wintergärten sind nur innerhalb des Bauraumes zulässig. Sie sind mit Pultdach an das Hauptgebäude anzufügen. Der Pultfirst muß über die gesamte Länge an der Wand des höheren Baukörpers anliegen.

Wintergärten sind als verglaste Skelettkonstruktionen auszuführen. Spiegelglas ist unzulässig.

#### 6.7 Geländeänderungen

Geländeabgrabungen vor Gebäuden sind unzulässig.

### 7. Verkehrsflächen

7.1  gemischt genutzte Verkehrsfläche (verkehrsberuhigt)

7.2 F + R Fuß- und Radweg

7.3  Straßenbegleitgrün

7.4  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 die Gehflächen auf den Baugrundstücken sind mit wasserdurchlässigen Belägen, wie z.B. Rasenpflaster, Schotterrasen oder Kies auszubilden.


## 9. Einfriedungen

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 ist 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 potentiell natürliche Vegetation zu verwenden (siehe empfohlene Pflanzliste, Begründung zum Bebauungsplan).

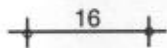
10.5  Fläche mit Pflanzgebot

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

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

## 12. Vermaßung



Maßzahl in Metern; z.B. 16,0 m

## 13. Abstandsflächen

Die Abstandsflächen gemäß Art. 6 BayBO sind einzuhalten, sofern durch Planzeichen nicht gesondert festgesetzt.

## B. HINWEISE

1. 587 Flurnummer; z.B. 587
2. bestehende Grundstücksgrenze
3. aufzuhebende Grundstücksgrenze
4. vorgeschlagene Grundstücksgrenze
5. Vorschlag für fahrbahnbegleitenden Versickerungsstreifen, z.T. für KFZ-Stellplätze befestigt
6. bestehendes Haupt-/Nebengebäude
7. Die Bauvorhaben sind vor Bezug an die öffentliche Wasserversorgung und die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage anzuschließen. Die Grundstücksentwässerungsanlagen sind nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik zu erstellen. Unverschmutztes Niederschlagswasser von Dach- und Verkehrsflächen, ist auf dem jeweiligen Grundstück zu versickern. Hierbei sind die modernen Konzepte für die Ableitung, Speicherung und Versickerung des Regenwassers zu beachten.
8. Im Bereich von Hochbaumaßnahmen und bei erforderlichen Erdbewegungen ist der Oberboden fachgerecht zur Wiederverwendung zu sichern.

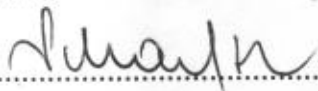
- 9. Als Einfriedungen zur öffentlichen Verkehrsfläche hin sind Holzzäune erwünscht.
- 10. Auf die Meldepflicht gemäß Art. 8 DSchG wird hingewiesen.
- 11. Die Bewirtschaftung angrenzender landwirtschaftlich genutzter Flächen darf nicht beeinträchtigt werden. Lärm-, Geruchs- und Staubemissionen auch abends und am Wochenende auf Grund der Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen sind zu dulden.
- 12. Die festgesetzten Baugrenzen sind in den Erdgeschoßgrundriß des Baugesuchs einzutragen.  
Die Höhe der Oberkante des Erdgeschoßrohbodens sind als Koten über Normal Null im Gebäudeschnitt des Baugesuchs einzutragen.

**Verwendete Planunterlagen**

Auszug aus der Digitalen Flurkarte

Übersichtsplan: Maßstab 1 : 5.000

Markt Manching, den 12.09.2000.....  
i.V.



.....  
Schachtl, 2. Bürgermeister

München, den .....

.....  
(Planfertiger)



## VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Beschluß zur Aufstellung des Bebauungsplans wurde vom Gemeinderat Markt Manching am 28.01. 1999 gefaßt und am 04.02.1999 ortsüblich bekanntgemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB)...

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung zum Bebauungsplan-Vorentwurf in der Fassung vom 29.06.1999 hat in der Zeit vom 23.09.1999 bis 22.10.1999 stattgefunden (§ 3 Abs. 1 BauGB).  
Termin Bürgerbeteiligung: 22.09.1999

Die frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplan-Vorentwurf in der Fassung vom 18.11.1999 hat in der Zeit vom 13.12.1999 bis 20.01.2000 stattgefunden (§ 4 Abs. 1 BauGB)

Die öffentliche Auslegung des vom Gemeinderat Markt Manching am 29.02.2000 gebilligten Bebauungsplan -Entwurfs i.F. vom 29.02.2000 einschließlich Begründung hat in der Zeit vom 12.05.2000 bis 13.06.2000 stattgefunden (§ 3 Abs. 2 BauGB).

Der Satzungsbeschluß zum Bebauungsplan in der Fassung vom 12. September 2000 wurde vom Gemeinderat Markt Manching am 14. September 2000 gefaßt (§ 10 Abs. 1 BauGB).



Markt Manching, den 15. Sept. 2000

i.V.

(Schachtl, 2. Bürgermeister)

2. Die Übereinstimmung des Bebauungsplans mit dem am 14. Sept. 2000 gefassten Satzungsbeschluss wird bestätigt.



Markt Manching, den 20. Sept. 2000

i.V.

(Schachtl, 2. Bürgermeister)

3. Die ortsübliche Bekanntmachung der Satzung des Bebauungsplans erfolgte am 28. Sept.2000; 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 12. Sept. 2000 in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB).



Markt Manching, den 17. Okt.2000

i.V.

(Schachtl, 2. Bürgermeister)

**Markt Manching**

## Begründung

**zum Bebauungsplan Pichl - Ost**

umfassend die Grundstücke Fl.Nr. 570, 572, 573, 587, 588, 589, 590, 591, 592, 593, 594, 602 T,  
Gemarkung Pichl

in der Fassung vom 12.09.2000

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 Pichl, insbesondere auch von Seiten einheimischer Bürgerinnen und Bürger, gerecht zu werden, will der Markt Manching eine angemessene Entwicklung der Siedlungsbereiche am nordöstlichen Ortsrand ermöglichen. Hierzu soll die nördlich der Peterstraße bereits realisierte Ortsabrundung (Siedlung Heinrichstraße) auch südlich der Peterstraße bis auf die Höhe des Sportplatzes fortgeführt werden. Das Planungsgebiet ist bereits im rechtsgültigen Flächennutzungsplan als Wohngebiet mit Eingrünung zum Ortsrand ausgewiesen.

Die Bebauung soll dem Bestand entsprechen und die Baugrundstücke hauptsächlich für Einfamilienhausformen 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 des gemeindlichen Kanalnetzes zu berücksichtigen.

## 2. Verfahren

Der Markt Manching hat am 28.01.1999 die Aufstellung des Bebauungsplans Pichl-Ost 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 09.11.1999 erstellt. In der Gemeinderatssitzung vom 18.11.99 wurde diese Fassung gebilligt und die Einleitung des Verfahrens nach § 4 (1) BauGB beschlossen. Nach Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen wurde der geänderte Entwurf vom Gemeinderat am 29.02.2000 gebilligt und für diese Fassung die öffentliche Auslegung nach § 3 (2) BauGB beschlossen. Nach einer weiteren Abwägung eingegangener Stellungnahmen wurde für den geänderten Entwurf in der Fassung vom 12.09.2000 eine erneute öffentliche Auslegung nach § 13 BauGB beschlossen.

## 3. Planungsgebiet

Das Planungsgebiet liegt im Nordosten des Ortsteils Pichl. Es umfaßt ein Fläche von rund 2,2 ha und ist wie folgt umgrenzt:

im Norden: Peterstraße,  
 im Osten: Weg Fl.Nr. 595 Gemarkung Pichl  
 im Süden: Feldweg Fl.Nr. 602 Gemarkung Pichl und  
 südliche Grundstücksgrenze Fl.Nr. 587 Gemarkung Pichl  
 im Westen: Grenze zu bebauten Grundstücken entlang der Peter- und Martinstraße

An der Nordseite der Peterstraße schließt ein Neubaugebiet an der Heinrichstraße mit Einfamilienhaus- und Doppelhausbebauung (I+D) an. Mit dem neuen Baugebiet Pichl-Ost wird der im Gebiet an der Heinrichstraße hergestellte Ortsrand aufgenommen und nach Süden fortgeführt.

Nach Osten besteht offene Flurlandschaft bis zur Bundesstraße B 16, die in ca. 250-350 m Abstand zur Ostgrenze des Planungsgebietes verläuft. Über die Peterstraße besteht Richtung Wechselfeld eine direkte Anbindung an die B 16.

Im Süden grenzt das Planungsgebiet an ein Sportfreigelände und einen Kinderspielplatz (Fl.Nr. 586) mit dichter Eingrünung aus Großbäumen und Sträuchern.

Im Westen liegen mit Wohnhäusern (I+D, II) bebaute Grundstücke. Im Bereich der Einmündung Peterstraße/Martinstraße sind in der Parzellenreihe zwei Leergrundstücke vorhanden, die zum Geltungsbereich des Bebauungsplans gehören.

Zum Ortskern führen die Peterstraße und die Ludwigstraße, die auf Höhe des Kinderspielplatzes von der Martinstraße abzweigt. Charakteristisch ist der die Ludwigstraße begleitende, baumbestandene, grüne Anger.

## **4. Planung**

### **4.1 Planungskonzept**

Ziel der Planung ist eine maßvolle Bauentwicklung, die der exponierten Lage am Ortsrand von Pichl durch eine qualitätvolle städtebauliche und grünordnerische Gestaltung Rechnung trägt. Durch eine möglichst flächenschonende Anordnung der Bauräume für Wohngebäude und Garagen soll eine gute grünräumliche Durchlässigkeit des Baugebiets sichergestellt werden.

Das Baugebiet orientiert sich hinsichtlich Baustruktur und Wohndichte am bestehenden Siedlungscharakter der benachbarten Bereiche. Darüber hinaus wurde im Hinblick auf das Erschließungsbeitragsrecht gem. § 127 ff BauGB darauf geachtet, Doppelerschließungen bereits bebauter Parzellen zu vermeiden.

Die Grundstückszuschnitte und die vorgeschlagene Baukörperstellung nehmen soweit möglich die ortstypische Rundung des Areals auf. Entlang des Ortsrandes wird zur stärkeren städtebaulichen Fassung des Straßenangers und wegen des besseren Lärmschutzes zur B16 hin eine paarweise und traufständige Anordnung der Baukörper empfohlen.

### **4.2 Art der Nutzung**

Das Planungsgebiet wird als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt. Allgemein zulässig sind Wohngebäude, der Versorgung des Gebiets dienende Läden, sowie nicht störende Handwerksbetriebe. 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.

Im Norden des Planungsgebiets und entlang der Zufahrt von Westen werden öffentliche Grünflächen ausgewiesen.

### **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,
- zwei Vollgeschosse als Höchstgrenze für das gesamte Baugebiet,
- Beschränkung der zulässigen Zahl der Wohneinheiten pro Hauseinheit auf zwei Wohneinheiten,
- eine höchstzulässige Wandhöhe von 4,0 m für die Bebauung am Ortsrand und eine Wandhöhe von mindestens 5,7 m und höchstens 6,0 m für die zum Innenbereich orientierten Baugrundstücke (sowie für das Baugrundstück nahe Peterstraße), um eine abgestimmte Höhenentwicklung der Gebäude untereinander und eine Höhenabstufung zum Ortsrand zu erreichen,
- für Häuser in Bereichen mit einer höchstzulässigen Wandhöhe von 4,0 m ist eine Kniestockhöhe von maximal 50 cm einzuhalten, um für diesen Haustyp eine Baukörpergestaltung in ortstypischen Proportionen sicherzustellen,
- Höchstwert für die zulässige Firsthöhe von Dächern auf Nebengebäuden (Garagen)

Die Höhenentwicklung der Bebauung lehnt sich dabei an das Umfeld an. An der Peterstraße und westlich des internen Angers ermöglicht die zulässige Wandhöhe von mindestens 5,7 m und höchstens 6,0 m bei gleichzeitig flacher Dachneigung zwei Vollgeschosse, jedoch ohne Dachgeschoßausbau. Zum Ortsrand hin wird bei steilerer Dachneigung die Wandhöhe auf 4,0 m beschränkt. Das zweite Vollgeschosß kann in Form eines ausgebauten Dachgeschosses realisiert werden.

Die Bauweise ist allgemein in Einzelhausbebauung bzw. an geeigneten Grundstücken auch in Doppelhausbebauung zulässig. Lediglich im Bereich der Wendefläche Süd werden aufgrund des für Einzelhäuser ungünstigen Grundstückszuschnitts zwei Hausgruppen (Reihenhauszeilen) und aufgrund des tieferen Grundstücks an der nördlichen Wendefläche eine Hausgruppe festgesetzt.

#### 4.4 Bauliche Gestaltung

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

Die Firstrichtung ist vorgeschrieben und berücksichtigt den städtebaulichen Kontext. Auf geeigneten Grundstücken wird den zukünftigen Bauwerbern durch die Festsetzung von quadratischen Bauräumen und wahlweise zulässigen Firstrichtungen eine Wahl der Ausrichtung des Wohngebäudes ermöglicht. Die maximal zulässige Grundflächenzahl ist einzuhalten. Um eine gute Proportion der Gebäude zu erreichen, wird festgesetzt, daß Baukörper nur auf langgestreckten, rechteckigen Grundflächen zu errichten sind.

In Entsprechung zum Planungskonzept sind Satteldächer mit einer Deckung aus Dachziegeln in Rottönen herzustellen. Folgende Dachneigungen für Hauptgebäude sind zulässig:

- bis zu einer Wandhöhe von 4,0 m: Dachneigungen zwischen 35° und 40° Grad
- bei Wandhöhen zwischen mind. 5,7 m und max. 6,0 m:  
Dachneigungen zwischen 25° und 30° Grad

Zur Belichtung des Dachgeschosses sind Gauben bzw. pro Gebäude ein Zwerchbau ab einer Dachneigung von 35° zulässig. Ferner sind Dachflächenfenster unter Einhaltung der festgesetzten Maßgaben zulässig. Im Sinne der Planungsziele werden für Abmessungen und Anzahl der zulässigen

Gauben pro Fassadenbreite Höchstwerte und 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**

Die Erschließung erfolgt von der Zufahrt an der Einmündung Martin-/Peterstraße (Mitte) aus über eine nördliche und eine südliche Stichstraße. Müll- und Rettungsfahrzeuge können bei Bedarf über den südöstlichen Feldweg Fl.Nr. 602 abfahren. Eine KFZ-Zufahrt über diesen Feldweg ist ausgeschlossen. Bis auf ein Grundstück an der Peterstraße (Mitte) liegen alle Grundstücke an der neuen Erschließungsstraße. Bebaute Grundstücke sind von der Planung nicht betroffen.

Im Gebietsinneren ist die Straßenfläche zu einem Straßenanger mit Baumreihe aufgeweitet (im Bereich der Bäume: durchlässige aber befestigte Oberfläche). Die Straßen- und Angerflächen werden als gemischt genutzte Verkehrsflächen verkehrsberuhigt ohne gesonderte Fußwege ausgebildet. Die Ränder der Verkehrsflächen sind als Mehrzweckstreifen durchlässig für die Versickerung von Niederschlagswasser, jedoch befestigt für KFZ-Benutzung vorgesehen (z.B. Schotterrassen, Rasengittersteine o.ä.). Der östliche Straßenrandstreifen ist mit 2,0 m Breite ausreichend für Besucherparkplätze oder ggf. Ausweichmanöver. Die übrigen Ränder könnten auf 0,5 - 1,0 m begrenzt werden. Die Fahrbahnbreite ist gemäß EAE zu bemessen.

Im Süden wäre ein späterer Anschluß der Fahrerschließung im Falle einer Umgehungsstraße auf Höhe des Feldweges 602 möglich.

Über Fuß- und Radwege werden Querverbindungen in west-östlicher Richtung zum Weg entlang des Ortsrandes und in nord-südlicher Richtung von der nördlichen Wendefläche aus zur Peterstraße (Nord) hergestellt. Die Fuß- und Radwege liegen auf den Kanaltrassen und stellen ihre Zugänglichkeit sicher.

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. Die erforderliche Zahl der nachzuweisenden KFZ-Stellplätze bemißt sich nach der gültigen Stellplatzverordnung des Markt Manching.

#### **4.6 Grünordnung**

Der Zufahrtsbereich wird mit einer straßenbegleitenden Grünfläche städtebaulich aufgeweitet. Die mit Grün gesäumte Peterstraße (West) wird durch die Weiterführung des Grüns als ortstypisches, gestalterisches Element bewußt aufgegriffen. Eine weitere öffentliche Grünfläche wird an der Ortszufahrt Peterstraße (Nord) als Pendant zur bestehenden Weidengruppe auf der Nordseite vorgeschlagen. Die Grünfläche geht nach Süden in die Ortsrandeingrünung über.

Mit dem Ziel, eine angemessene Ortsrandeingrünung sicherzustellen, werden die Randflächen der östlichen und südöstlichen Baugrundstücke 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).

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</i> , <i>laevigata</i>
Pfaffenhütchen	<i>Euonimus 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.

#### 5. Flächenbilanz

Fläche Geltungsbereich (ohne angrenzende öff. Verkehrsflächen)	22.260 qm	
Verkehrsflächen	3.580 qm	16 %
öffentl. Grün	1.160 qm	5 %
zusammen	4.740 qm	21 %
Fläche Baugrundstücke	17.520 qm	79 %
davon Fläche mit Pflanzbindungen	2.050 qm	9 %
Nettobauland	15.470 qm	70 %
Bruttogeschoßfläche ca.	6.500 qm	

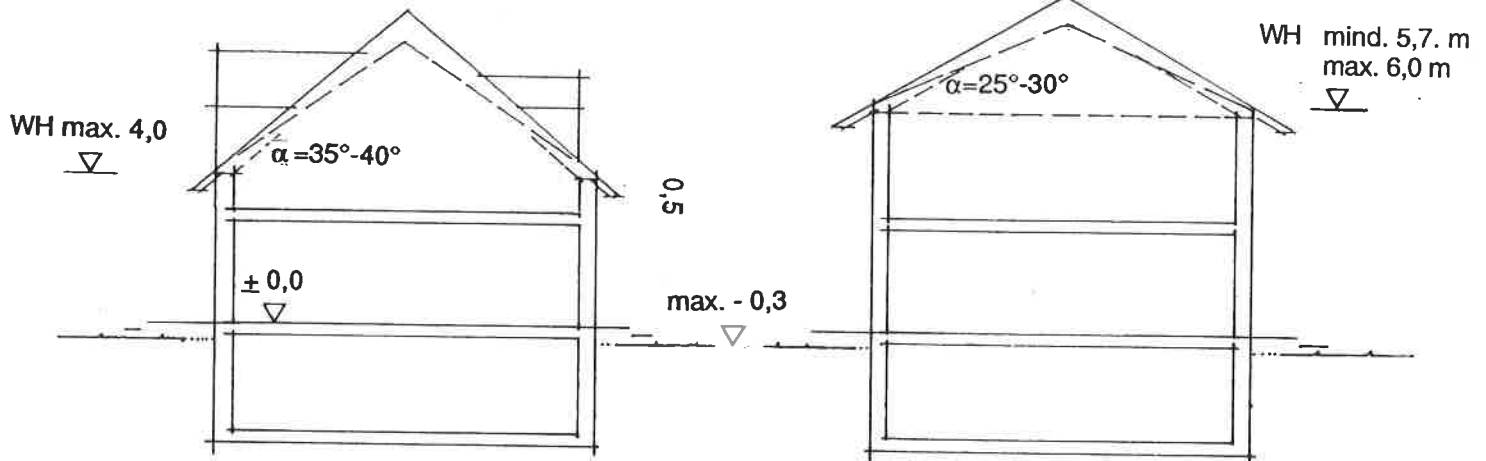
Markt Manching, den .....

München, den .....

.....  
1. Bürgermeister

.....  
Planfertiger

Zwerchgiebel möglich  
Gaube möglich



Schemaschnitt Haustyp 1 M = 1:200

Schemaschnitt Haustyp 2 M = 1:200

Markt Manching  
Bebauungsplan Pichl-Ost

Anlage zur Begründung