

## Bebauungsplan

## "ALLGEMEINES WOHNGEBIET DONAUFELD III"

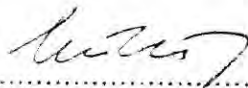
Entwurf 3

Markt Manching, Landkreis Pfaffenhofen a.d. Ilm

Planung:

Architektengruppe 4 Ingolstadt  
Braun Dietz Lüling  
Aloisiweg 11 85049 Ingolstadt  
Tel.: 0841/81031 Fax.: 43117

Ingolstadt, den 19.12.1994  
geändert: 26.06.1995  
geändert: 19.09.1995



.....  
(Lüling, Dipl.Ing.Architekt)

## Bebauungsplan "Allgemeines Wohngebiet Donaufeld III"

### RECHTSGRUNDLAGEN

1. Baugesetzbuch (BauGB) – in der Fassung der Bekanntmachung v. 8.12.1986 (BGBl.I S.2253), zuletzt geändert durch Anlage 1 Investitionserleichterungs- und WohnbaulandG v. 22.04.1993 (BGBl.I S. 466)
2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung-BauNVO-) in der Fassung der Bekanntmachung v. 23. Januar 1990 (BGBl.II S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 Investitionserleichterungs- und WohnbaulandG v. 22.04.1993 (BGBl.I S. 466)
3. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung-PlanzV-) in der Fassung v. 18.12.1990.
4. Bayerische Bauordnung – (BayBO)  
Den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes nach § 98 liegt die BayBO in der Fassung der Bekanntmachung v. 18. April 1994 (GVBl S. 251), zugrunde.  
Für die baurechtliche Bearbeitung einzelner Bauanträge gilt die BayBO in ihrer jeweiligen Fassung zum Zeitpunkt eines Baugenehmigungsverfahrens.
5. Bayerische Gemeindeordnung – BayGO –.
6. Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG) in der Fassung v. 16.07.1986.

# A.) FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

## 1. Art der baulichen Nutzung



- Allgemeines Wohngebiet

## 2. Maß der baulichen Nutzung



- Grundflächenzahl (GRZ)= 0.4



- Geschößflächenzahl (GFZ)= 0.6

II + D

- Zahl der Vollgeschoße i. S. der BayBO als Höchstgrenze;  
Das Dachgeschoß darf Vollgeschoß werden.

## 3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

g

- geschlossene Bauweise

o

- offene Bauweise

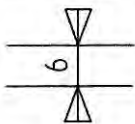


- Baulinie



- Baugrenze

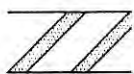
## 4. Verkehrsflächen



- Verkehrsflächen mit Maßangabe in Metern



- Straßenbegrenzungslinie (auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung)



- Verkehrsberuhigter Bereich mit Gehweg bzw.  
Mehrzweckstreifen



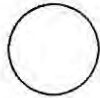
-Sichtdreiecke. Diese sind von jeglicher sichtbehindernder  
Bebauung, Bepflanzung und Lagerung über 1,0 m Höhe frei-  
zuhalten. Hochstämmige Laubbäume in Abständen von mind. 7,5 m  
sind zugelassen.

### 5. Grünflächen



- öffentliche Grünfläche

### 6. Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft

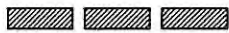


- Baum. zu pflanzen

### 7. Sonstige Planzeichen



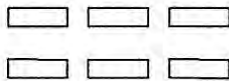
- Firstrichtung



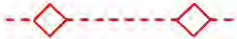
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches



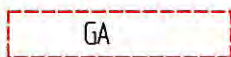
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung



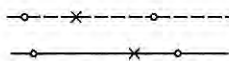
- öffentliches Geh-, Fahr- und Leitungsrecht  
(dinglich zu sichern)



- Umverlegung der vorhandenen unterirdischen  
Elektro-Hauptverteilungsleitung



- Flächen für Garagen festgesetzt



- aufzulösende Grundstücksgrenzen

## B.) FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

### 1. Immissionsschutz

Das Schallschutzgutachten des Büros Müller BBM – Stand 10.10.94 – Bericht-Nr. 27321/2 ist Bestandteil des Bebauungsplanes.  
Es werden folgende wesentliche Aussagen festgehalten:

- 1.1 Schlaf- und Kinderzimmer dürfen nur auf der Westseite der Gebäude angeordnet werden.
- 1.2 Im Dachgeschoß dürfen keine zu öffnenden Fenster von Aufenthaltsräumen nach Norden, Osten oder Süden angeordnet werden.
- 1.3 Ein Nachweis der Luftschalldämmung von Außenbauteilen ist erforderlich, wenn der maßgebliche Außengeräuschpegel
  - bei Aufenthaltsräumen in Wohnungen, Übernachtungsräumen, Unterrichtsräumen u.ä.  $\geq 61$  db (A) und
  - bei Büroräumen u.ä. Räume  $\geq 66$  db (A)

Der maßgebliche Außengeräuschpegel wird nach DIN 4109 berechnet mit der Maßangabe, daß zum Beurteilungspegel tags 3 db (A) hinzuaddiert werden.

### 2. Gestaltung der Gebäude

- 2.1 Dachform ist das symmetrische Satteldach.
- 2.2 Kniestöcke sind nur zulässig bis max. 50 cm Höhe von OK Rohdecke bis UK Sparren senkrecht an der Außenwand gemessen. Dachneigung  $35^\circ$ - $42^\circ$ , Anbauten  $18^\circ$ - $42^\circ$ .
- 2.3 Dachneigung, Dachüberstände, Dachdeckungsmaterialien und die Oberflächen der Außenwände jeweils eines Gebäudes sind gleich zu gestalten.
- 2.4 Dachaufbauten und liegende Dachfenster sind der Hauptdachfläche unterzuordnen und formal aufeinander abzustimmen.
- 2.5 Dacheinschnitte (negative Dachgauben) sind nicht zulässig.
- 2.6 Die Gesamtlänge von Zwerchgiebeln, Zwerchhäusern und Dachgauben darf höchstens  $1/3$  der Trauflänge betragen. Sie müssen mit gleichem Material wie die Dachfläche des Hauptdaches oder in Blech eingedeckt werden. Firste von Dachaufbauten und von Anbauten müssen mindestens 50 cm tiefer als der First des Hauptdaches liegen.
- 2.7 Zur Dachdeckung darf schwarzes und dunkelengobiertes Material nicht verwendet werden.
- 2.8 Sockel sind ohne Absatz zu putzen und wie das aufgehende Mauerwerk zu streichen.

- 2.9 Der Fußboden des EG darf max. 50 cm über der anschließenden öffentlichen Verkehrsfläche liegen.
- 2.10 Außenwände sind zu verputzen oder mit Holz zu verkleiden. Andere Fassadenverkleidungen sind möglich, wenn sie sich gestalterisch gut einfügen.
- 2.11 Alle Holzbauteile sind geometrische "Quader" (rechteckige Querschnitte, angemessene Materialstärken, rechteckige Ansichtsflächen, keine Verzierungen).
- 2.12 Fenster sind formal aufeinander abzustimmen.
- 2.13 Pro Gebäude sind einheitlich gleiche Fensterläden oder Rolläden zu verwenden.
- 2.14 Garagen, Nebengebäude und Anbauten sind dem Hauptgebäude gestalterisch anzupassen. Garagen, die an der Grenze zusammengebaut werden, müssen in Gestalt, Höhe, Dachform und Bauflucht abgestimmt werden.

### 3. Grundstück

- 3.1 Einfriedungen sind nur als Holzzäune mit senkrechten Latten oder als Maschendrahtzäune mit einer Höhe von 1,20 m zulässig. Der Zaun ist straßenseitig vor den Stützen- bzw. Stützenpfählen zu führen. Sockelmauern sind nicht zulässig.
- 3.2 Öffentliche und private Flächen dürfen nur in einem unumgänglichen Maß versiegelt werden. Stellplätze sind wassergebunden oder mit Rasengittersteinen herzustellen.
- 3.3 Das auf den Grundstücken anfallende Niederschlagswasser ist soweit es nicht als Brauchwasser genutzt wird auf den jeweiligen Grundstücken zu versickern.
- 3.4 Vor Garagen muß eine zur Straße hin nicht eingezäunte Fläche von mind. 5,0 m Tiefe liegen. Gehen die Tore nach außen auf, muß das Maß von 5,0 m entsprechend vergrößert werden.
- 3.5 Standplätze für Mülltonnen sind gestalterisch in das Gebäude oder in die Einfriedung einzubeziehen. Freistehende Müllbehälter sind unzulässig.

### 4. Sonstiges

- 4.1 Abstandsflächenregelung:  
soweit sich bei Ausnutzung der ausgewiesenen überbaubaren Flächen geringere Abstandsflächen als nach Art. 6 BayBO ergeben, werden diese festgesetzt.
- 4.2 Pro Wohneinheit sind 300 qm Grundstücksfläche erforderlich.
- 4.3 Keller sind wasserdicht auszuführen und Heizölbehälter gegen Auftrieb zu sichern.
- 4.4 Alle Bauvorhaben sind an die zentrale öffentliche Wasserversorgungsanlage und an die öffentliche Abwasseranlage anzuschließen.
- 4.5 Evtl. vorhandene Drainagen sind bei Bedarf wieder vorfluttaglich zu machen.

## 5. Bepflanzung

Pflanzenarten.

Pflanz-Qualifikation:

Hochstämme oder Stammbüschel, aus extra weitem Stand mit artentypischer Krone.  
Feldgehölze und Hecken einheimischer Art:

Zum Beispiel:

Aesculus hippocastanum – Roßkastanie  
 Acer pseudoplatanus – Bergahorn  
 Acer campestre – Feldahorn  
 Carpinus betulus – Hainbuche  
 Fraxinus excelsior – Esche  
 Fraxinus ornus – Mannaesche  
 Gleditsia tricanthos – Gleditschie  
 Malus silvestris – Wildapfel  
 Prunus avium – Vogelkirsche  
 Pyrus communis – Wildbirne  
 Platanus acerifolia – Platane  
 Prunus padus – Traubenkirsche  
 Quercus robur – Pyramideneiche  
 "fastigiata"  
 Quercus robur – Stieleiche  
 Sorbus aria – Mehlbeere  
 Sorbus aucuparia – Vogelbeere  
 Tilia cordata – Winterlinde  
 Tilia "Pallida" – Kaiserlinde

## C.) HINWEISE DURCH PLANZEICHEN



- bestehende Grundstücksgrenzen

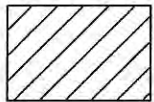


- vorgeschlagene Grundstücksgrenzen



628/27

- Flurnummern



- bestehende Hauptgebäude



- bestehende Nebengebäude



- Bebauungsvorschlag



- Bebauungsvorschlag für Garage

- bestehende unterirdische Elektro-  
Hauptversorgungsleitung (nachrichtliche Übernahme)NUTZUNGSSCHABLONE

Art der Nutzung	Bauweise
GFZ / GRZ	Zahl der Vollgeschosse



## HINWEISE DURCH TEXT

### ALLGEMEINE HINWEISE

- Gesamtgröße ca. 1,49 ha.
- Planunterlage: Katasterblätter 1989 und 1990. Die Unterlagen wurden digitalisiert.
- zeichnerische Darstellung zur Maßentnahme nur bedingt geeignet. Abweichungen bei der Vermessung im Gelände sind möglich.
- die Erschließungsstraßen sollten vor der Baugenehmigung zumindest im Unterbau hergestellt sein.
- Tag- und sonstiges Abwasser darf nicht auf Straßengrund abgeleitet werden.
- Es dürfen auf keinen Fall wassergefährdende Stoffe in den Untergrund gelangen. Dies ist besonders im Bauzustand zu beachten.
- Bei Errichtung einer Hausdrainage ist darauf zu achten, daß am Abwasserkanal nicht angeschlossen werden darf.
- Sollten sich im Zuge von Baumaßnahmen Grundwasserabsenkungen als notwendig erweisen, sind diese in wasserrechtlichen Verfahren zu beantragen.
- Bei starken Niederschlägen sind kurzfristige Überschwemmungen im gesamten Bereich des Baugebietes möglich.
- Das auf den einzelnen Grundstücken anfallende Regenwasser soll möglichst als Brauchwasser genutzt werden. Zur Versickerung von überschüssigem Regenwasser sollen begrünte flache Geländemulden angelegt werden, in denen das von den befestigten Flächen abfließende Regenwasser kurzfristig gespeichert werden kann. Dabei ist zu beachten, daß keine grundstücksübergreifenden Vernässungen entstehen.
- Archäologische Bodenfunde unterliegen der gesetzlichen Meldepflicht nach Art. 8, DSchG.
- Die geplanten Gebäude werden über Erdkabel und Verteilerschränke an das Versorgungsnetz angeschlossen.
- Die Hausanschlußkabel enden in a.p. Hausanschlußkästen oder in Wandnischen an der der Straßenseite zugewandten Hauswand unter Berücksichtigung der baulichen Gegebenheit.
- Die Verteilerschränke werden zur Gewährleistung der Verkehrssicherheit in die Zäune bzw. Mauern integriert, d.h. auf Privatgrund gestellt.

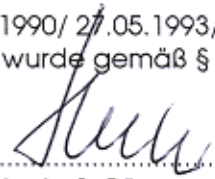
### HINWEISE GEBÄUDE

- Balkone und Freisitze sollen als Anbauten, nicht als Rücksprünge im Hauptbaukörper ausgebildet werden.

### VERFAHRENSVERMERKE

- A. Der Beschluß des Marktgemeinderates Manching vom 08.11.1990/ 27.05.1993/ 27.10.1994 zur Aufstellung des Bebauungsplanes Donaufeld III wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

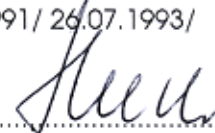
Manching, den 05.07.1995

  
.....  
Huch, 1. Bürgermeister



- B. Die Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB wurde am 17.07.1991/ 26.07.1993/ 07.12.1994 durchgeführt.

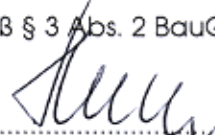
Manching, den 05.07.1995

  
.....  
Huch, 1. Bürgermeister



- C. Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 14.07.1995 mit 16.08.1995 im Rathaus öffentlich ausgelegt.

Manching, den 17.08.1995


  
.....  
Huch, 1. Bürgermeister



- D. Der Markt Manching beschließt aufgrund des § 10 BauGB i.V. mit Art. 98 BayBO, der Planzeichenverordnung vom 18.12.90, der Baunutzungsverordnung und Art. 23 BayGO den Bebauungsplan als

### SATZUNG

Manching, den 28.09.1995

  
.....  
Huch, 1. Bürgermeister



- E. Der Bebauungsplan mit Begründung wurde gem. § 11 Abs. 1 BauGB der höheren Verwaltungsbehörde am 02.11.1995 angezeigt.  
Die höhere Verwaltungsbehörde hat keine Verletzung der Rechtsvorschriften geltend gemacht. *(Schreiben v. 06.02.1996)*


Manching, den 09.04.1996

  
.....  
Huch, 1. Bürgermeister



- F. Der Bebauungsplan wird ab sofort mit der Begründung im Rathaus gemäß § 12 BauGB zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Die Auslegung ist am 15. April 1996 ortsüblich durch den Markt Manching bekanntgemacht worden.  
Der Bebauungsplan tritt damit nach § 12 BauGB in Kraft.

Manching, den 15. April 1996

  
.....  
Huch, 1. Bürgermeister

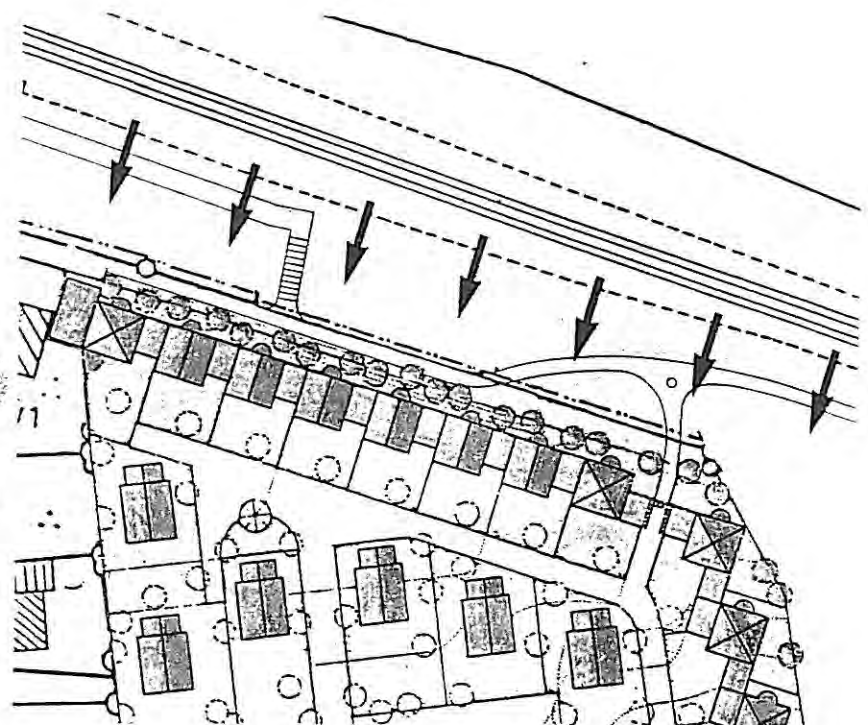
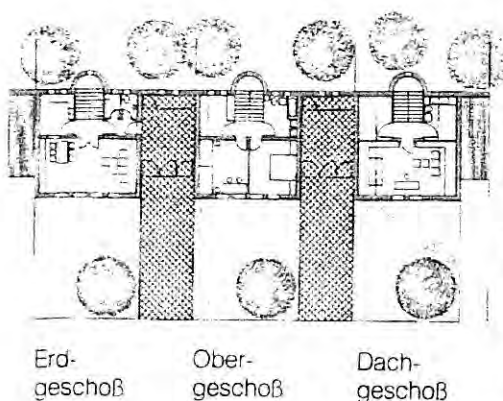


Bei Anordnung einer abschirmenden Randbebauung sind die Gebäude besonders auszubilden: Zu schützende Aufenthaltsräume – vor allem Schlafzimmer – sollten auf die lärmabgewandte Seite ausgerichtet werden; dagegen können weniger lärmempfindliche Räume, wie Treppenhäuser, Laubengänge, Bäder, WC's, Küchen und Abstellräume, nach außen, zur Straße hin liegen. Wohnräume sollten zumindest mit einem Fenster (mit Lüftungsmöglichkeit) zum Hof ausgerichtet werden. Durch zweiseitige Orientierung können auch Nachteile hinsichtlich der Besonnung ausgeglichen werden. Bleibt nur die Orientierung zur Lärmseite (z.B. bei einer im Süden liegenden Lärmquelle), dann stellt die Vorschaltung von Wintergärten als „Puffer“ eine günstige Lösung dar.

Lassen sich nicht alle lärmempfindlichen Räume auf die ruhige Seite ausrichten, sind Schutzmaßnahmen am Gebäude selbst vorzunehmen, zumindest Außenwände und Fenster mit hohem Schalldämmmaß auszubilden.

Lücken in der Bebauung machen den Schallschutz weitgehend zunichte. Durchgänge und Durchfahrten können als Schalltrichter wirken. Derartige Öffnungen sollten daher möglichst vermieden werden.

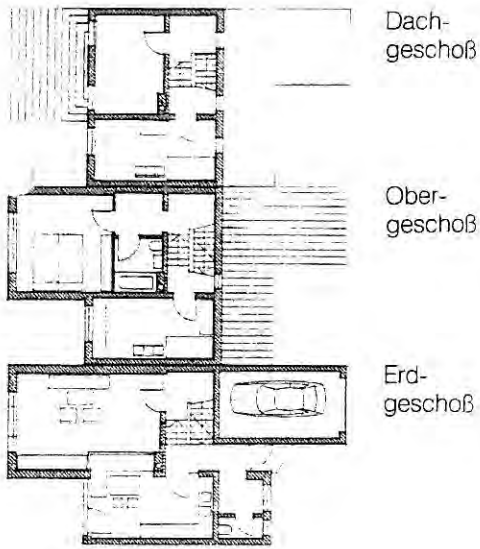
Die nötige Geschlossenheit gegenüber dem Lärm ist schwieriger zu verwirklichen bei geringer Baudichte – vor allem in Gebieten mit überwiegender Einfamilienhausbauweise. Der Lärmschutz kann dort beispielsweise durch vorgelagerte Bauteile, durch bauliche Zwischenglieder („verkettete Bebauung“) oder durch Wohngebäude in Reihen – oder Atrium – Bauweise hergestellt werden. Bei derartigen Schutzbebauungen ist auf die in der jeweiligen Situation angemessene Siedlungsstruktur Rücksicht zu nehmen.



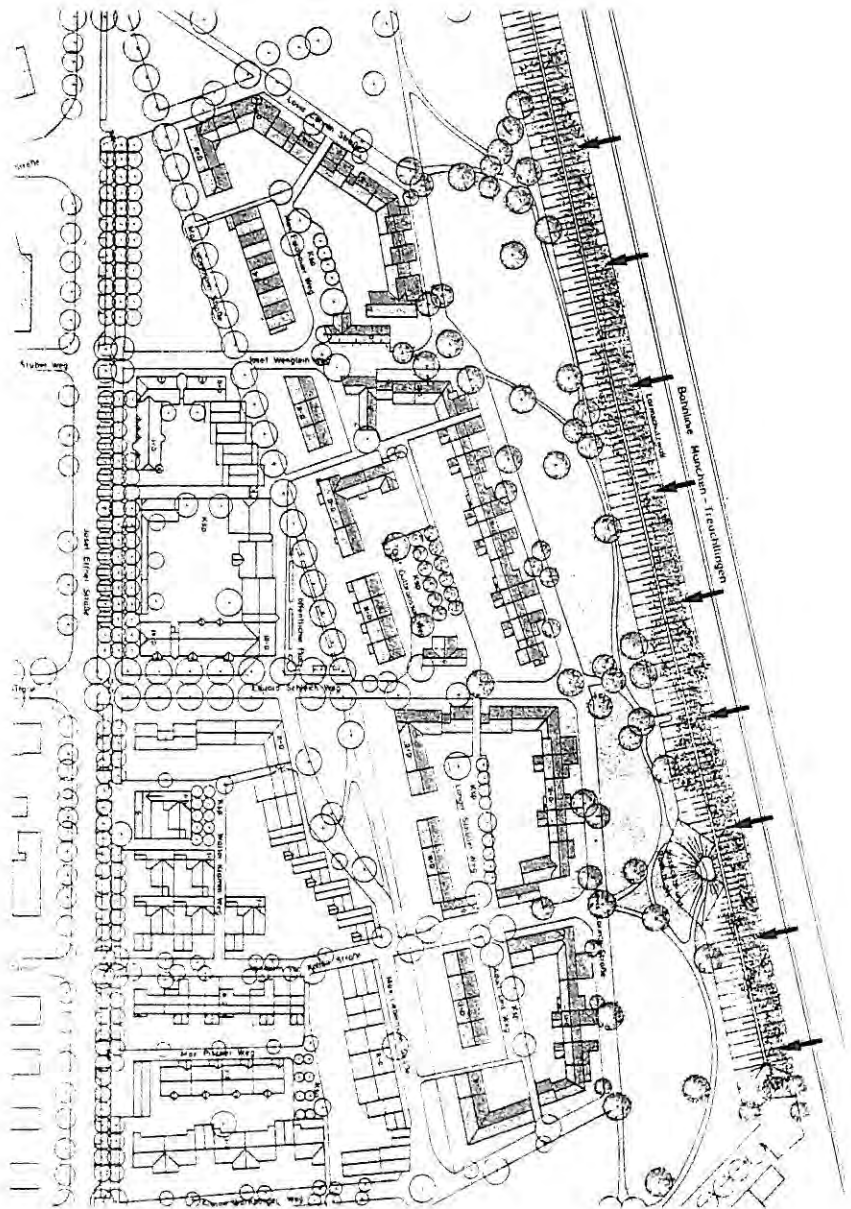
## Einseitig orientierte Hofbebauung

Eine Hof- oder Blockbebauung, die bei Ausrichtung der Aufenthaltsräume zum ruhigen Wohnhof günstige Voraussetzungen für den Lärmschutz bietet, ist nicht nur im Geschößwohnungsbau, sondern auch im verdichteten Einfamilienhausbau möglich.

Ein Beispiel hierzu ist die gezeigte Wohnanlage, die am Rande eines größeren Baugebietes einen eindeutigen Abschluß des Ortsrandes bildet.

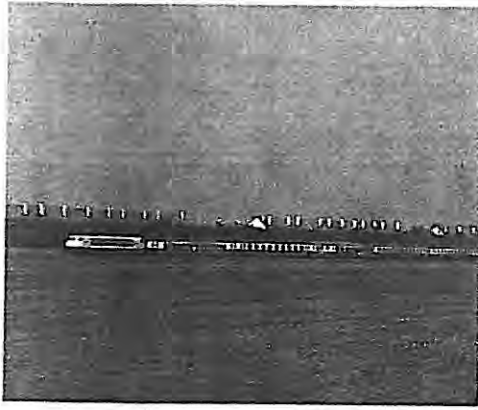


Haustyp mit lärmabgewandter Orientierung



Zweistufiger Lärmschutz durch Wall und geschlossenen Bebauungsrand

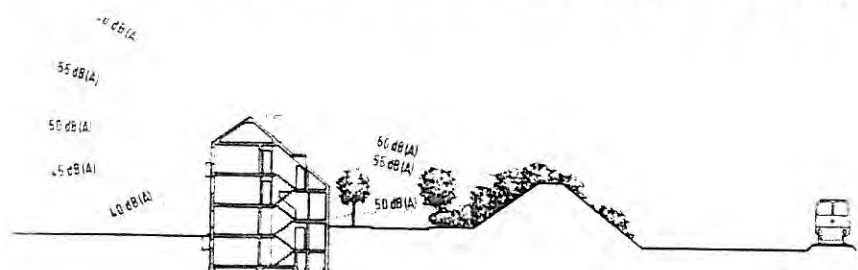
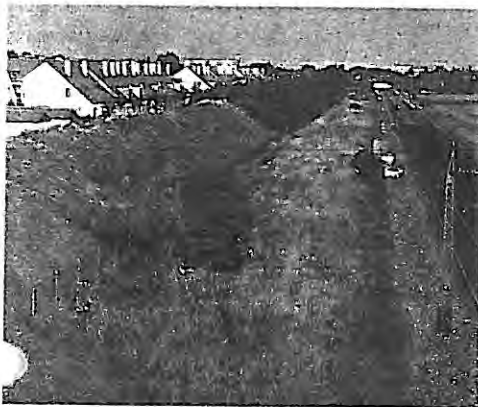
## Lärmabgewandte Reihenhausbebauung



Reihenhausgruppen können, wenn sie am Rand eines Wohngebietes parallel zu einem Verkehrsband angeordnet sind, eine gute Lärmabschirmung bewirken. Der auf die Bebauung einseitig einwirkende Lärm hat jedoch auch Konsequenzen für die Grundrißausbildung der Gebäude. Dies gilt vor allem für die Obergeschosse, in denen meist an beiden Hausseiten Schlafräume liegen. Hier ist aber bei stärkeren Immissionen eine einseitige, vom Lärm abgewandte Orientierung erforderlich.



Eine entsprechende Lösung zeigt das abgebildete Baugebiet, das im Osten an eine stark frequentierte Bahnstrecke angrenzt. Der Siedlungsrand wird durch Reihenhauszeilen gebildet, deren Haustypen besonders für den Lärmschutz ausgebildet sind. Die Häuser wirken aufgrund des herabgezogenen Daches auf der Lärmseite eingeschossig. Auf der lärmabgewandten Westseite treten dagegen drei Geschosse in Erscheinung. Alle Wohn- und Schlafräume sind zur ruhigen Gartenseite ausgerichtet. Für die weiter abliegenden Wohngebäude ist die Lärmabschirmung teilweise wegen Unterbrechungen der Reihenhausketten weniger wirksam. Das Gebiet ist jedoch zusätzlich durch einen bepflanzten Erdwall abgeschirmt, der durch seine Masse auch den Erschütterungsschutz verbessert.



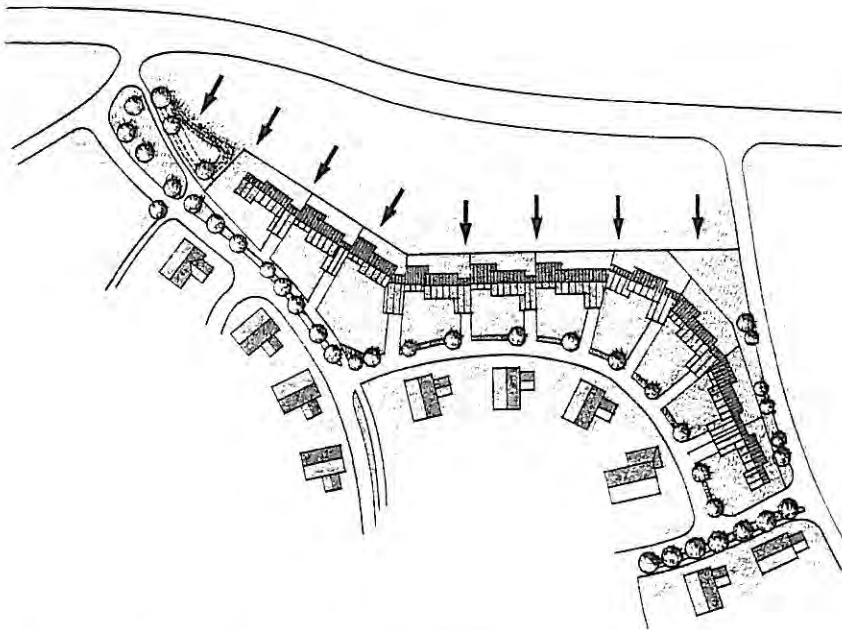
Der Schnitt zeigt die konsequent lärmabgewandte Orientierung der Reihenhäuser

## Verkettete Einfamilienhäuser

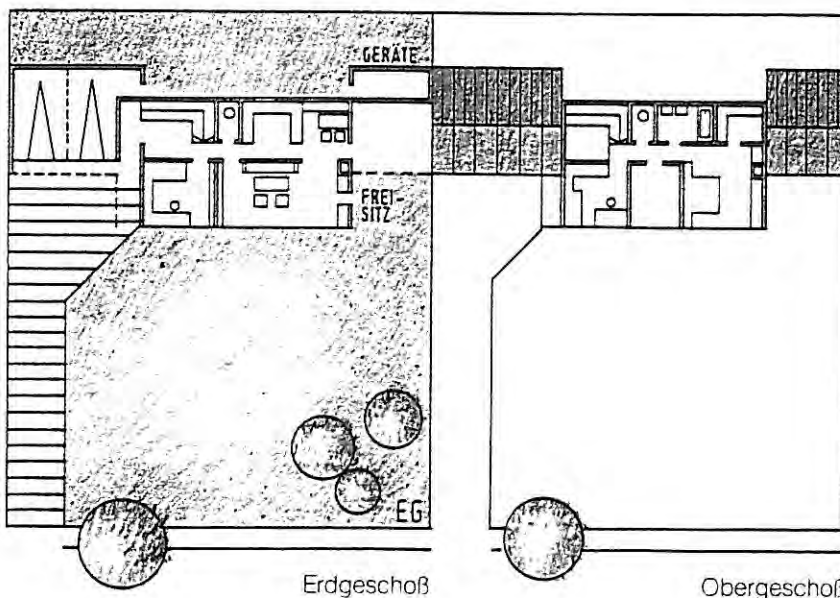
Ortsränder werden vielfach durch Bebauungen mit freistehenden Ein- oder Zweifamilienhäusern gebildet. Derartige Gebiete sind gegebenenfalls nicht gegen das Eindringen von Lärm geschützt.

Die Skizzen zeigen einen Vorschlag, wie ein offen bebautes Gebiet durch einen vorgelagerten, verketteten Bebauungsrand gegen den Straßenverkehrslärm abgeschirmt werden kann. Die einzelnen Häuser sind durch Garagen, Nebenräume und überdachte Freisitze so miteinander verbunden, daß ein geschlossener und dennoch abwechslungsreich gegliederter Siedlungsrand entsteht. Dabei sind alle Wohn- und Schlaf-räume nach Süden, zum lärmabgewandten Garten ausgerichtet. Die verkettete Randbebauung schützt außerdem das südlich anschließende Gebiet.

Das nachträgliche Schließen der Zwischenräume kann auch bei einer bestehenden offenen Bebauung eine wirksame Lärmschutzmaßnahme darstellen.



Verkettete, lärmabschirmende Bebauung am Siedlungsrand




Garagen und Geräteräume verbinden die Wohngebäude zu einer geschlossenen Baureihe

I. Terminkonzept

Satzungsbeschluß bis Herbst	1995
Baulandumlegung bis Ende	1996
Erschließungsanlagen ab	1997

24. Mai 1995  
 Ingolstadt, ~~19. Sept. 1995~~  
 Entwurfsverfasser:

Manching, 24.05.1995  
 Ort, Tag

  
 .....  
 Luling, Dipl.Ing.Architekt

  
 ..... Huch  
 1. Bürgermeister



-----

Diese Begründung wurde mit dem Entwurf des Bebauungsplanes  
 gem. § 3 Abs. 2 BauGB vom ..14. Juli 1995.....  
 mit..16.08.1995..... öffentlich ausgelegt.

Anlage: - Schallschutzgutachten

