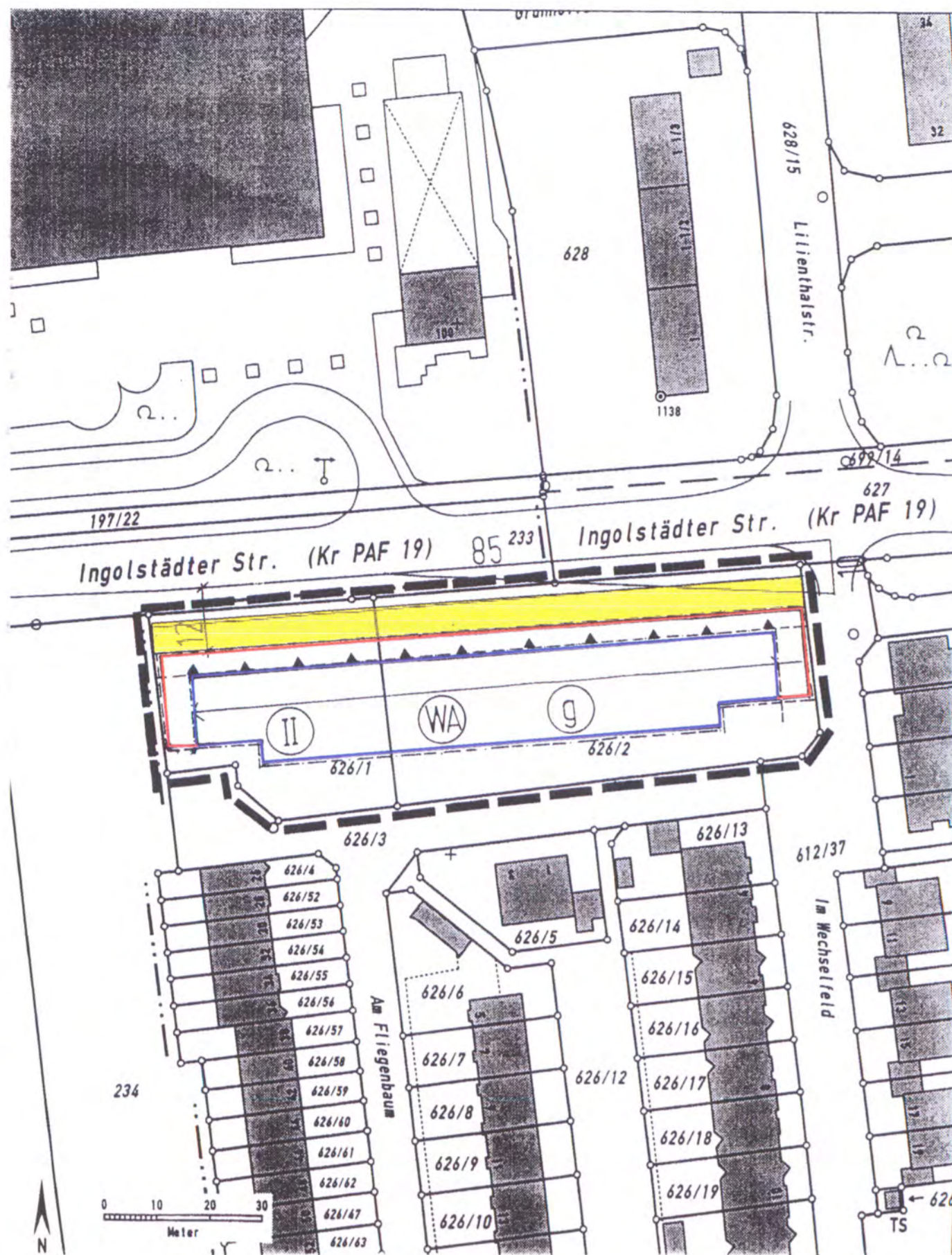


4. Änderung des Bebauungsplanes „Wechselfeld“
 Marktgemeinde Manching
 Fl.Nr. 626/1 und 626/2



Änderung der bestehenden Festsetzungen durch Planzeichen:

- Art der baulichen Nutzung**
 Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO (WA)
- Maß der baulichen Nutzung:**
 - Geschossflächenzahl: 0,8
 - Grundflächenzahl: 0,4
 - Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze, z.B.: II zwingend
 - Höhe der baulichen Anlagen:
 - Taufseitig: mind. 6,0 m
 - höchstens: 7,0 m
 über natürlicher, bzw. von der Kreisverwaltungsbehörde festgesetzten Geländehöhe
- Bauweise, Baulinie, Baugrenzen:**
 - geschlossene Bauweise (g)
 - Baugrenze

4. Sonstige Planzeichen

- Umgrenzung von Flächen für Garagen:
 Umgrenzung von Flächen für Garagen (möglich, aber nicht zwingend, Gesamtgröße max. 45 m²) Die Begrenzungslinie entfällt, wo sie mit der Baugrenze zusammenfällt
- Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes, hier Lärmschutzmaßnahmen.
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- Firstrichtung des Hauptgebäudes zwingend
- Sichtdreieck
 Das im Bebauungsplan eingezeichnete und neu festgelegte Sichtdreieck mit den Schenkellängen 10 m/85 m ist frei von jeglicher Bebauung, Bepflanzung, und Lagerung von mehr als 0,80 m Höhe über Straßenoberkante zu halten. Die Schenkellänge von 10 m muss vom Fahrbahnrand der Kreisstraße gewährleistet sein.
 Im Sichtdreieck sind nur hochwachsende Einzelbäume (Hochstämme) mit einem Kronenansatz von mind. 2,50 m über Oberkante Fahrbahn erlaubt. Die Bäume sind zur Vermeidung einer Scheibenwirkung versetzt zu pflanzen und dauernd zu unterhalten.
 Im Sichtdreieck dürfen keine Stellplätze errichtet werden.
- Anbauverbotszone
 Der Abstand zwischen dem Fahrbahnrand der Kreisstraße und den baulichen Anlagen (Garagen) muss mindestens 12,00 m betragen. Eine Ausnahme vom Anbauverbot nach Art. 23 Abs. 2 BayStrWG wird zugelassen.

Begründung:

Die Änderung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Wechselfeld“ für die Fl.Nr. 626/1 und 626/2 stellt eine Überarbeitung der Festsetzungen dar.

Das städtebauliche Konzept des Bebauungsplanes, die straßenbegleitende geschlossene zweigeschossige Wohnbebauung, wird bei der Änderung beibehalten und langfristig gesichert.

Die zum Zeitpunkt der Erstellung des Bebauungsplanes stark differenzierten Festsetzungen haben sich über einen längeren Zeitraum nicht als umsetzbar herausgestellt. Innerhalb des Bebauungsplangebietes „Wechselfeld“ wurden dadurch mehrere Bebauungsplanänderungen oder /anpassungen, bzw. Befreiungen von den Festsetzungen notwendig. Insbesondere bereitete die im Bebauungsplan festgesetzte Situierung der Garagen auf der Süd-, bzw. Westseite der einzelnen Parzellen in der Umsetzung Probleme.

Die Aktualisierung und Überarbeitung des Bebauungsplangebietes für die Fl.Nr. 626/1 und 626/2 wurde daher notwendig. Der auf eine zeitlich unbefristete Bindungswirkung hin entworfene Bebauungsplan konnte den Leitbildern und Vorstellungen im Laufe der Zeit mit seinen Festsetzungen nicht Stand halten.

Die nunmehr konzipierte städtebauliche Anordnung der Bebauung nimmt die im westlich anschließenden Bebauungsplangebiet „Straßfeld“ festgesetzte Bauungskante auf. Östlich liegt die Bebauung auf der derzeit festgesetzten Baulinie. Die Erschließung und Unterbringung der Garagen erfolgt auf der Nordseite, der dem Lärm der Ingolstädter Straße zugewandten Seite.

Den Vorkehrungen zum Schutze gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes, hier Lärmschutzmaßnahmen, werden bei der Änderung des Bebauungsplanes ebenso Rechnung getragen. Die Bebauung erfolgt in geschlossener Bauweise mit einer durchgehenden Traufhöhe von mind. 6,00 m gegenüber natürlicher, bzw. von der Kreisverwaltungsbehörde festgesetzter Höhe. Eine Bindung an die ursprünglich festgesetzte Baulinie ist aus Sicht der Unteren Immissionsschutzbehörde nicht notwendig.

Als Höchstgrenze der Zahl der Vollgeschosse gelten weiterhin 2 Vollgeschosse.

Die Art der baulichen Nutzung als Allgemeines Wohngebiet bleibt erhalten.

Als Maß der baulichen Nutzung wird die Grundflächenzahl von 0,4 und die Geschossflächenzahl von 0,8 vom bestehenden Bebauungsplan übernommen.

Die Firstrichtung des Hauptbaukörpers wurde aus dem derzeit rechtsverbindlichen Bebauungsplan übernommen.

Das Sichtdreieck wurde im Einvernehmen mit der zuständigen Fachstelle (Kreisstraßenbauverwaltung) von bislang 160/20 Meter auf jetzt 85/10 Meter reduziert. Die Reduzierung der Fahrgeschwindigkeit an der Ingolstädter Straße lässt dies zu.

Die Anbauverbotszone von 15 Meter gegenüber der Fahrbahnkante wurde auf 12 Meter reduziert. Das Einvernehmen wurde auch hier mit der zuständigen Fachstelle (Kreisstraßenbauverwaltung) hergestellt.

Alle sonstigen Festsetzungen des gültigen Bebauungsplanes „Wechselfeld“ behalten ihre Gültigkeit.

Manching, 27. Juni
 Markt Manching
 Raith
 1. Bürgermeister



Dipl.-Ing. Architekt EDA
 Regierungsbaumeister
 Andreas Josef Mühlbauer
 Asamethalstraße 18D
 85053 Ingolstadt
 Telefon: 0941/3614-1718
 Telefax: 0941/3614-247

Private Verkehrsfläche

Der geplante Privatweg zu den Garagen ist außerhalb dem Einmündungsbereich Ingolstädter Straße / Anliegerstraße mit einem Einfahrtsradius von mindestens 4,0 m zur Anliegerstraße zu errichten.

Der geplante Privatweg ist straßenmäßig zu befestigen und mit einem sickerfähigen Belag zu versehen (Rasengittersteine, Plattenbelag mit Rasenfuge o.ä.)

Tag- und sonstiges Abwasser darf nicht auf Straßengrund abgeleitet auch nicht von den Abdeckungen der Einfriedungen.

Eventuell erforderliche Verkehrsschutzmaßnahmen werden nicht vom Baulastträger der Kreisstraße übernommen.

Alle sonstigen Festsetzungen des gültigen Bebauungsplanes „Wechselfeld“ behalten ihre Gültigkeit

Verfahrensvermerke

- Der Beschluss zur Aufstellung der 4. Änderung des Bebauungsplanes "Wechselfeld" wurde vom Marktgemeinderat Manching am 29. April 2003 gefasst und am 30. April 2003 ortsüblich bekanntgemacht (§ 13 Ziff. 2 BauGB)

Von der Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 BauGB wird abgesehen, weil durch die Änderung des Bebauungsplanes die Grundzüge der Planung nicht berührt werden. (§ 13 BauGB)

Die öffentliche Auslegung des vom Marktgemeinderat Manching am 29. April 2003 gebilligten Bebauungsplan-Entwurfs in der Fassung vom 01. April 2003 hat in der Zeit vom 08. Mai 2003 bis einschließlich 10. Juni 2003 im Rathaus des Marktes Manching stattgefunden. (§ 13 Ziff. 2 BauGB i.V. mit § 3 Abs. 2 BauGB)

Der Satzungsbeschluss zur Änderung 4 des Bebauungsplanes "Wechselfeld" in der Fassung vom 01. April 2003 wurde vom Marktgemeinderat Manching am 26. Juni 2003 gefasst. (§ 10 Abs. 1 BauGB)



Markt Manching, den 27. Juni 2003
 Raith
 Bürgermeister



Markt Manching, den 04.07. 2003
 Raith
 Bürgermeister

- Die ortsübliche Bekanntmachung der Satzung des Bebauungsplanes erfolgte am 04.07.2003. Dabei wurde auf die Rechtsfolgen der §§ 44 und 215 BauGB sowie auf die Einsehbarkeit des Bebauungsplanes hingewiesen. Mit der Bekanntmachung trat der Bebauungsplan in der Fassung vom 01.04.2003 in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB)



Markt Manching, den 04.07.2003
 Raith
 Bürgermeister