



Markt Manching

2. Änderung zum Bebauungsplan Nr. 9 „Ankoferfeld“

Flurnummer 535 , 535/1 und 535/2

**- Textliche Festsetzungen und Hinweise
1. Teilgeltungsbereich -**

Planfertiger:

plan[werkstatt]

sonja mauser, dipl. ing. (fh) architektin

Reiterweg 1 ½

85077 Manching

Tel : 08459/3237369

Fax: 08459/3329070

Mail: info@planwerkstatt-mauser.de



Der Markt Manching erlässt aufgrund
§§ 1-4 sowie § 8 ff. Baugesetzbuch (*BauGB*)
Art. 81 Bayerische Bauordnung (*BayBO*)
Art. 23 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (*GO*)
in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung
die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 „Ankoferfeld“ als Satzung.

2. Änderung zum Bebauungsplan Nr. 9 „Ankoferfeld“ Flurnummer 535 , 535/1 und 535/2

Rechtsgrundlagen:

1. Baugesetzbuch (BauGB)
2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO)
3. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung – PlanzV 90)
4. Bayerische Bauordnung – BayBO
5. Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG)

Die o.a. Rechtsgrundlagen gelten in der jeweils zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung.

A) Festsetzungen durch Text

Der 1. Teilgeltungsbereich umfasst die Wohngebiete WA1 + WA2:

WA 1:

a) Art der baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 der Bau NVO

b) Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl	gemäß § 19 BauNVO	GRZ 0,6
Geschossflächenzahl	gemäß § 20 BauNVO	GFZ 0,8

c) Bauweise, Höhen, Bauliche Gestaltung

- Hausgruppen mit II + T (= max. 2 Vollgeschosse + Terrassengeschoss; Vollgeschosß möglich)
- Terrassengeschosß mind. 1 m zurückgesetzt; auf den Rücksprung kann auf der Südostfassade bis max. 1/3 der Gebäudelänge verzichtet werden; Terrassengeschoss in Material und/oder Farbe gegenüber den Normalgeschossen gestalterisch abgesetzt
- Wandhöhe: max. 8,30 m
- Firsthöhe: max. 9,80 m
Bezugspunkt für alle Höhen ist die mittlere Straßenhinterkante der Erschließungsstraße
- Dachform: Pultdach mit Dachneigung 5° bis 10°
- Baugrenze Südost (5 m Abstand parallel zur Ankoferstraße): Unterschreitung der Abstandsflächen nach BayBO möglich

WA 2:

a) Art der baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 der Bau NVO

b) Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl	gemäß § 19 BauNVO	GRZ 0,4
Geschossflächenzahl	gemäß § 20 BauNVO	GFZ 0,8

c) Bauweise, Höhen, Bauliche Gestaltung

- Wohnhäuser (Einzel- oder Doppelhäuser bzw. Hausgruppen) mit zwei Vollgeschossen als Höchstgrenze
- Wandhöhe: bei I+D: max. 4 m
 bei II: max. 6 m
Bezugspunkt für alle Höhen ist die mittlere Straßenhinterkante der jeweiligen Erschließungsstraße
- Dachform: bei I+D: Sattel- oder Walmdach mit DN max. 45°
 bei II: Sattel- oder Walmdach mit DN max. max. 30°
Hauptfirstrichtung grundsätzlich in Gebäudelängsrichtung

- auf dem an Fl. Nr. 535/1 nördlich angrenzenden Grundstück ist zum GE und MI (zu Fl. Nr. 536/2) eine Grenzbebauung mit Garagen oder Nebenanlagen > 9m möglich

Der 2. Teilgeltungsbereich umfasst das eingeschränkte Gewerbegebiet GEE:

GEE:

a) Art der baulichen Nutzung

Gewerbegebiet gemäß § 8 der Bau NVO in Verbindung mit § 1 Abs. 5 Bau NVO

Zulässig sind außerdem Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

Nicht zulässig sind störende Gewerbebetriebe, Tankstellen, sowie Vergnügungsstätten.

b) Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl gemäß § 19 BauNVO

GRZ 0,4

Geschossflächenzahl gemäß § 20 BauNVO

GFZ 0,8

c) Bauweise, Höhen, Bauliche Gestaltung

- maximal 2 Vollgeschosse
- Dachform: Pult-, Sattel- oder Flachdach
- nur oberirdische Stellplätze zulässig

2. Verkehrserschließung

Die Erschließung des eingeschränkten Gewerbegebiets erfolgt über die Ingolstädter Straße (Kreisstraße PAF-19). Die Zufahrt ist nur als Rechtsabbieger aus Richtung Niederstimm, die Ausfahrt in die Kreisstraße ebenfalls nur als Rechtsabbieger zur Marktmitte zugelassen.

Damit nur Rechtsabbiegeverkehr stattfinden kann ist eine tropfenförmige Verkehrsinsel in der Zufahrt zu errichten und zusätzlich eine Beschilderung anzubringen.

3. Grünordnung

a) Öffentliche Grünflächen bzw. Straßenraum

Zur Durchgrünung des Straßenbereichs werden Baumpflanzungen festgesetzt. Die Bäume werden im Straßenbegleitgrün gepflanzt, das gleichzeitig durch die Ausbildung von Mulden der Versickerung von Oberflächenwasser dient. Desweiteren werden zur Abgrenzung des Wohngebietes vom Gewerbegebiet Baumpflanzungen und ein Grünstreifen nördlich der Stichstraße entlang des Wendehammers und westlich zur privaten Grünfläche hin festgesetzt.

Es sind ausschließlich heimische Laubbäume zu verwenden, wie z.B.

- Stiel-Eiche Quercus robur
- Winterlinde Tilia cordata
- Spitzahorn Acer platanoides

Mindestpflanzqualität: HST, 3 x verpflanzt, StU 16 – 18 cm

2) Grünflächen auf Privatgrundstücken

In den Wohngebieten ist pro 200m² Grundstücksfläche ein Laubbaum zu pflanzen. Es sind ausschließlich heimische Laubbäume zu verwenden, wie z.B.

- Weißbirke Betula pendula
- Hainbuche Carpinus betulus
- Feldahorn Acer campestre
- Kornelkirsche Cornus mas (Hochstamm)
- Wildapfel Malus silvestris

sowie Kultur- Obstbaumhochstämme in regionaltypischen Sorten.

Mindestpflanzqualität: HST, 3 x verpflanzt, StU 16– 18 cm

Strauchpflanzungen sind vorwiegend im Übergang zur freien Landschaft oder zu öffentlichen Flächen vorzusehen.

Es sind ausschließlich heimische Sträucher zu verwenden, wie z.B.

- Holunder Sambucus nigra
- Haselnuss Corylus avellana
- Liguster Ligustrum vulgare

Pflanzgrößen Sträucher/Hecken: 2 x verpflanzte Büsche

3) Gestaltung nichtüberbaubarer Grundstücksflächen

Die nichtüberbaubaren Grundstücksflächen sind zu begrünen, zu bepflanzen und gärtnerisch zu unterhalten (Nutzgarten).

In diesen Bereichen sowie im Gewerbegebiet wird ein Pflanzschlüssel von einem Laubbaum pro 400 m² Grundstücksfläche festgesetzt.

Die Fläche über der Tiefgarage ist intensiv zu begrünen.

Ein Freiflächengestaltungsplan ist im Zuge des Bauantrags einzureichen.

4. Ausgleichsmassnahmen

Die benötigte zusätzliche Ausgleichsfläche (593,70 m²) wird auf dem Grundstück mit der Flurnummer 535 entsprechend gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB als „Fläche für Massnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ festgelegt.

Die Ausgleichsfläche ist dinglich zu sichern.

Als Ausgleichselement ist eine Extensivwiese (Mähen jeweils im Juli und September, Mähgut ist abzufahren, kein Mulchen) oder eine Nutzung als Streuobstwiese (Obstbaumhochstämme mit Abstand 10 m, private Nutzung möglich) möglich.

Die Ausgleichsfläche darf nicht umzäunt werden.

5. Denkmalschutz

Im Rahmen des Bauvorhabens ist für eventuelle Bodeneingriffe aller Art eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7.1 DSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren über den Markt Manching bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist. Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege wird in diesem Verfahren gegebenenfalls die fachlichen Anforderungen formulieren.

Zur Vermeidung unbeobachteter Denkmalzerstörungen ist der Beginn des Oberbodenabtrags vom Träger des Vorhabens beim Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege (Dienststelle Ingolstadt, Tel.Nr. 0841/1638, DST_Ingolstadt@blfd.bayern.de) anzuzeigen und die mit der archäologischen Dokumentation beauftragte Fachkraft zu benennen.

6. Immissionsschutz

In WA1 + WA2:

- passive Schallschutzmaßnahmen: Schallschutzfenster der Schallschutzklasse 3
- ruhebedürftige Räume nach Möglichkeit an den lärmabgewandten Gebäudeseiten
- bei der Anordnung ruhebedürftiger Räume an den West-, Süd- und Nordseiten ist die Möglichkeit einer Zwangslüftung vorzusehen bzw. zusätzliche Abschirmungen wie Erker oder Wintergärten o.ä. vorzuschalten

im GEe:

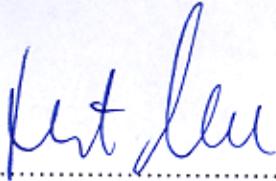
- das Emissionskontingent wird auf 60 dB(A)/m² tags und 45 dB(A)/m² festgesetzt

B) Hinweise durch Text

- die Errichtung von Bauwerken, sowie das Aufstellen von Kränen als Errichtung anderer Luftfahrthindernisse bedarf im Geltungsbereich dieser Bebauungsplanänderung bei Überschreiten der in § 12 Abs. 3 Ziff. 1a bzw. Ziffer 2a LuftVG genannten Begrenzungen der besonderen Genehmigung der Wehrbereichsverwaltung Süd – Ast München-Militärische Luftfahrtbehörde (§ 12 Abs. 3 Ziff. 1a und 2a LuftVG und § 15 Abs. 2 Satz 3 Luft VG)
- Es wird darauf hingewiesen, dass archäologische Ausgrabungen abhängig von Art und Umfang der erhaltenen Bodendenkmäler einen größeren Umfang annehmen können und daher – um Verzögerungen des Bauablaufs zu vermeiden – unbedingt rechtzeitig geplant werden sollten. Hierbei sind auch Vor- und Nachbereitung der Ausgrabung zu berücksichtigen (u.a. Durchführungskonzept, Fundverbleib, Restaurierung der Funde).

21. Sep. 2012

Manching, den



.....
Herbert Nerb, 1. Bürgermeister

21. Sep. 2012

Manching, den



.....
Sonja Mauser, Planfertiger

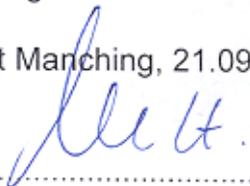
Anlagen:

- BP 1.0, M 1:1000 vom 11.09.2012
- Städtebaulicher Gestaltungsplan GP 1.0, o.M. vom 06.09.2012
- Begründung zur 2. Änderung vom 11.09.2012
- Lärmtechnische Untersuchung der Planungsgruppe Strunz, Bamberg vom 13.7.2011

Verfahrensvermerke

1. Der Marktgemeinderat hat in der Sitzung vom 30.06.2011 die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 9 „Ankoferfeld“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 07.07.2011 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Das Verfahren wurde im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt, da die Grundzüge der Planung nicht berührt werden.
3. Zu dem Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 9 „Ankoferfeld“ in der Fassung vom 27.06.2011 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 19.08.2011 bis 19.09.2011 beteiligt.
4. Der Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 9 „Ankoferfeld“ in der Fassung vom 27.06.2011 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 18.07.2011 bis 19.08.2011 öffentlich ausgelegt.
3. Zu dem Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 9 „Ankoferfeld“ in der Fassung vom 06.06.2012 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 Satz 1 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 16.07.2012 bis 17.08.2012 erneut beteiligt.
4. Der Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 9 „Ankoferfeld“ in der Fassung vom 06.06.2012 wurde mit der Begründung gemäß § 4a Abs. 3 Satz 1 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 16.07.2012 bis 17.08.2012 erneut öffentlich ausgelegt.
5. Der Marktgemeinderat hat mit Beschluss vom 20.09.2012 die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 9 „Ankoferfeld“ in der Fassung vom 11.09.2012 gem. § 10 Abs. 1 als Satzung beschlossen.

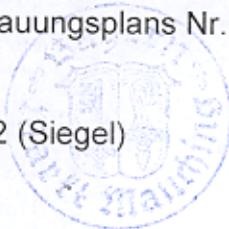
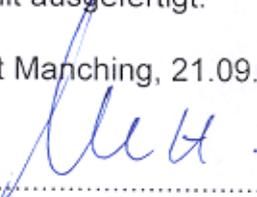
Markt Manching, 21.09.2012 (Siegel)



.....Nerb H., 1. Bürgermeister

6. Die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 9 „Ankoferfeld“ (1. Teilgeltungsbereich) wird hiermit ausgefertigt.

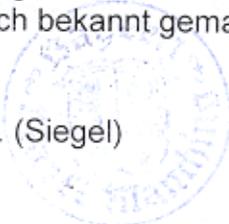
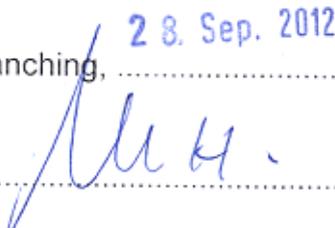
Markt Manching, 21.09.2012 (Siegel)



.....Nerb H., 1. Bürgermeister

7. Der Satzungsbeschluss zur 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 9 „Ankoferfeld“ (1. Teilgeltungsbereich) in der Fassung vom 11.09.2012 wurde am 27. Sep. 2012 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Markt Manching, 28. Sep. 2012 (Siegel)



.....Nerb H., 1. Bürgermeister



Festsetzungen durch Planzeichen

Art der baulichen Nutzung

- WA** Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO
- GEe** Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO in Verbindung mit § 1 Abs. 5 Bau NVO (eingeschränktes Gewerbegebiet)

Nutzungsschablone

Art der Nutzung	
Zahl d. Vollgeschosse	Dachform
GRZ	GFZ
Bauweise	Bauweise

Maß der baulichen Nutzung

- II+T max. 2 Vollgeschosse + Terrassengeschoss
- II max. 2 Vollgeschosse

Bauweise

- o offene Bauweise nach § 22 BauNVO
- H nur Hausgruppen zulässig
- ED nur Einzel-u. Doppelhäuser zulässig
- E nur Einzelhäuser zulässig
- Baugrenze Gebäude

Flächen für Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze

- - - Baugrenze Tiefgarage
- ... TGa-Zufahrt
- - - Fläche Garagen/Stellplätze
- TGa Tiefgarage
- Ga Garagen
- St/Ga Stellplatz/Garagen

Verkehrsflächen

- öffentliche Straßenverkehrsfläche
- ▼ Zu- und Ausfahrt Grundstück

Grünflächen und Grünordnung

- Private Grünfläche/Nutzgarten
- Ausgleichsfläche gem. Eingriffsregelung

Pflanzungen

- Straßenbegleitender Baum: heimischer Laubbaum, HST, 3 x verpflanzt, StU 16-18 cm
- zu pflanzender Baum (Standort verbindlich)
- zu pflanzender Baum (Standort nicht verbindlich)
- Grünstreifen

Sonstige Darstellungen, Festsetzungen

- 1. Teilgeltungsbereich der 2. Änderung
- 2. Teilgeltungsbereich der 2. Änderung
- ursprünglicher Geltungsbereich des Bebauungsplans
- PD ↓ Pultdach mit Firstrichtung
- SD ← Satteldach mit Firstrichtung
- WD ← Walmdach mit Firstrichtung
- - - 40 m - Bereich (Bauverbotszone gemäß § 9 Abs. 1 FStrG)
- - - 100 m - Bereich (Baubeschränkungszone gemäß § 9 Abs. 2 FStrG)
- 50,50 → bestehender Mischwasserkanal DN Ei 1500/1000 alle Haltungen, Stahlbeton

Hinweise durch Planzeichen

- bestehende Wohngebäude inkl. Nebenanlagen
- vorgeschlagener Baukörper
- - - vorgeschlagene Grundstücksgrenze
- bestehende Grundstücksgrenze
- Straßenbegrenzungslinie

Maßentnahme: Planzeichnung zur Maßentnahme nur bedingt geeignet, keine Gewähr für Maßhaltigkeit. Bei Vermessungen sind etwaige Differenzen auszugleichen.



2. Änderung zum Bebauungsplan
 Nr. 9 "Ankoferfeld"
 Marktgemeinde Manching
 Fl.Nr. 535, 535/1 und 535/2



plan **werkstatt**
 sonja mauser dipl.ing (fh) architektin
 reiterweg 1 1/2 _ 85077 manching
 tel (08459) 3237369_ fax (08459) 3329070
 email: info@planwerkstatt-mauser.de

Maßstab	Datum
1:1000	11.09.12
Plannummer	

BP 1.0



Städtebaulicher Gestaltungsplan
 2.Änderung zum Bebauungsplan Nr. 9 "Ankoferfeld"
 Marktgemeinde Manching
 Fl.Nr. 535, 535/1 und 535/2

plan [werkstatt]
 sonja mauser dipl.ing (fh) architektin
 reiterweg 1 1/2 _ 85077 manching
 tel (08459) 3237369_ fax (08459) 3329070
 email: info@planwerkstatt-mauser.de

Maßstab o.M. Datum 06.09.12
 Plannummer

GP 1.0

