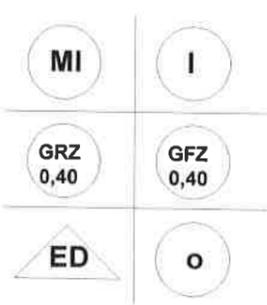




Anmerkung:
Eine Vermessung der Grenzpunkte ist erforderlich.



DACHNEIGUNG:
MAX. 40 GRAD
(KNIESTOCK)

Änderung des bestehenden Festsetzungen durch Planzeichen:

- 1. Art der baulichen Nutzung:
 - Mischgebiet nach § 6 BauNVO MI
- 2. Maß der baulichen Nutzung:
 - Geschosflächenzahl 0,40
 - Grundflächenzahl 0,40
 - Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze: I
- 3. Bauweise, Baulinie, Baugrenzen:
 - offene Bauweise O
 - Baugrenze ED
 - nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig ED
- 4. Sonstige Planzeichen:
 - Umgrenzung von Flächen für Garagen: GA Wandlänge max. 7,50m
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches: ---
 - Firstrichtung des Hauptgebäudes zwingend: <-->
 - Mögliche private Verkehrsfläche (Auszubilden als versickerungsfähiges Material): ▭
 - Privater Pflanzstreifen mit standortgerechten heimischen Laubgehölzen: ▭
 - Bäume z. B.:
 - Acer campestre (Feld-Ahorn)
 - Prunus avium (Vogel-Kirsche)
 - Tilia cordata (Winter-Linde)
 - Mindestpflanzqualität HST 3 x v. 12 - 14 cm
 - Strauchpflanzung in Gruppen z. B.:
 - Ligustrum vulgare (Liguster)
 - Sambucus nigra (gew. Holunder)
 - Viburnum opulus (gew. Schneeball)
 - Corylus avellana (Hasel)
 - Cornus mas (Kornelkirsche)
 - Cornus sanguinea (Hartriegel)
 - Rosa in Arten (Wild-Rosen)
 - Mindestpflanzqualität Sträucher: v.Str., 4 Tr., 60 - 100

Planbezeichnung: Markt Manching
Bebauungsplan

Oberstimm "Am Steinhartl"
1. Änderung

Planfertiger: Architekturbüro Mühlbauer
Asamstraße 150
85053 Ingolstadt
Tel.: 08 41 / 9 81 43 46
Fax: 08 41 / 9 81 43 47

Plandatum: 15.01.2008

Der **Markt Manching**

erlässt aufgrund der §§ 1 bis 4 sowie §§ 8ff Baugesetzbuch - BauGB -, der
Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - BauNVO - und Art. 23
Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern, sowie der Planzeichenverordnung
- PlanzV - diesen Bebauungsplan als

Satzung:

Die Satzung besteht aus Teil 1: Festsetzungen durch Planzeichen und Teil 2
Festsetzungen durch Text

Änderung der bestehenden Festsetzungen durch Planzeichen:

1. Art der baulichen Nutzung:

Mischgebiet nach § 6 BauNVO

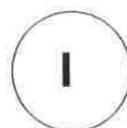


2. Maß der baulichen Nutzung:

Geschossflächenzahl 0,4

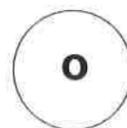
Grundflächenzahl 0,4

Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze:



3. Bauweise, Baulinie, Baugrenzen:

offene Bauweise



Baugrenze



nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig



4. Sonstige Planzeichen:

Umgrenzung von Flächen für Garagen:
(Wandlänge max. 7,50 m)



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches:



Firstrichtung des Hauptgebäudes zwingend:



Mögliche private Verkehrsfläche
(Auszubilden als versickerungsfähiges Material)



Privater Pflanzstreifen mit standortgerechten heimischen Laubgehölzen:

Bäume z. B.:

Acer campestre (Feld-Ahorn),

Prunus avium (Vogel-Kirsche)

Tilia cordata (Winter-Linde)

Mindestpflanzqualität HST 3 x v. 12 - 14 cm



Strauchpflanzung in Gruppen z. B.

Ligustrum vulgare (Liguster)

Sambucus nigra (gew. Holunder)

Viburnum opulus (gew. Schneeball)

Corylus avellana (Hasel)

Cornus mas (Kornelkirsche)

Cornus sanguinea (Hartriegel)

Rosa in Arten (Wild-Rosen)

Mindestpflanzqualität Sträucher: v.Str., 4 Tr., 60 - 100

**Alle sonstigen Festsetzungen des Bebauungsplanes
Oberstimm "Am Steinhartl" behalten ihre Gültigkeit.**

Nebenbestimmungen des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege:

Folgende Nebenbestimmungen wären bei zulässiger Überplanung der Bodendenkmäler für eventuelle Einzelvorhaben festzusetzen:

- A. Der Antragsteller hat im Bereich von Denkmalflächen eine Erlaubnis nach Art. 7 BayDSchG bei der Unteren Denkmalschutzbehörde einzuholen.
- B. Der Oberbodenabtrag für das Vorhaben ist im Einvernehmen und unter der fachlichen Aufsicht des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege im Bereich der geplanten Baufläche durchzuführen.
- C. Nach dem Ergebnis des Oberbodenabtrags hat der Antragsteller eine sachgerechte archäologische Ausgrabung im Einvernehmen und unter der fachlichen Aufsicht des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege zur Sicherung und Dokumentation aller von der geplanten Maßnahme betroffenen Bodendenkmäler durchzuführen nach den Vorgaben zu archäologischen Ausgrabungen in Bayern (Stand: Dezember 2005) und dem Leistungsverzeichnis des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege.
- D. Der Antragsteller hat alle Kosten der fachlichen Begleitung des Oberbodenabtrags und der Ausgrabungen zu tragen.
- E. Mit den bauseits erforderlichen Erstarbeiten darf erst begonnen werden, wenn die vorhandenen Bodendenkmäler sachgerecht freigelegt, dokumentiert und geborgen werden.
- F. Die Untere Denkmalschutzbehörde behält sich ausdrücklich vor, weitere Bestimmungen nachträglich aufzunehmen, zu ändern oder zu ergänzen sowie den Bescheid jederzeit zu widerrufen.

Begründung:

Die Änderung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 35 Oberstimm "Am Steinhartl" für die Fl.-Nr. 863/5, 863/4 und 863/3 stellt eine Überarbeitung der Festsetzungen dar.

Das städtebauliche Konzept des Bebauungsplanes, die straßenbegleitende offene eingeschossige Bebauung als Mischgebiet, 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. Insbesondere stellte die im Bebauungsplan festgesetzte Aufteilung der 3 sehr großen Baugrundstücke in der Umsetzung Probleme dar.

Die Aktualisierung und Überarbeitung des Bebauungsplangebietes Nr. 35 für die Fl.-Nr. 863/5, 863/4 und 863/3 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 Aufteilung der Baugrundstücke in nun nicht mehr 3, sondern 4 Baugrundstücken ist zeitgemäßer und ökologischer. Es lassen sich nunmehr Einheiten an die bestehende Erschließung anbinden. Dies wird ebenfalls dem heutigen Marktverhalten gerechter. Die offene Einfamilienhaus-Bauweise wird beibehalten. Bei Bedarf ist auch der Bau eines Doppelhauses möglich. Die städtebauliche Anordnung der Bebauung nimmt nordwestlich die im neuen Bebauungsplan dargelegte Bebauungskante auf. Die Erschließung und Unterbringung der Garagen erfolgt zum einen auf der Nordwestseite, der dem Lärm der Straße "Am Steinhartl" zugewandten Seite und zum anderen auf der nordöstlichen Seite.

Als Höchstgrenze der Zahl der Vollgeschosse gilt weiterhin 1 Vollgeschoss.

Als Maß der baulichen Nutzung wird die Grundflächenzahl von 0,4 und die Geschoßflächenzahl von 0,4 beibehalten.

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

Alle sonstigen Festsetzungen des gültigen Bebauungsplanes Oberstimm "Am Steinhartl" behalten ihre Gültigkeit.

Markt Manching, 28. März 2008

.....
I. V. Froschmeier
.....

I. V. Froschmeier
2. Bürgermeisterin

.....

.....
Dipl.-Ing. Architekt BDA
Regierungsbaumeister
Mühlbauer

Verfahrensvermerke:

1. Der Beschluss zur Aufstellung der 1.Änderung des Bebauungsplanes Nr. 35 Oberstimm "Am Steinhartl" wurde vom Marktgemeinderat Manching am 27.09.2007 gefasst.

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 27.09.2007 gebilligten Bebauungsplan-Entwurfs in der Fassung vom 21.09.2007 hat in der Zeit vom 16.11.2007 bis einschließlich 17.12.2007 im Rathaus des Marktes Manching stattgefunden. (§13 BauGB i. V. mit § 3 Abs. 2 BauGB)

Der Satzungsbeschluss zur vereinfachten 1.Änderung des Bebauungsplanes Nr. 35 Oberstimm "Am Steinhartl" in der Fassung vom 15.01.2008 wurde vom Marktgemeinderat Manching am 29.01.2008 gefasst. (§ 10 Abs. 1 BauGB)

(Siegel)



Markt Manching, 28. März 2008

.....
I. V. Froschmeier
.....

I. V. Froschmeier
2. Bürgermeisterin

2. Die Übereinstimmung der Änderungsstruktur des Bebauungsplanes mit dem am 29.01.2008 gefassten Satzungsbeschluss wird bestätigt.

(Siegel)



Markt Manching, 28. März 2008

.....
I. V. Froschmeier
.....

I. V. Froschmeier
2. Bürgermeisterin

3. Die ortsübliche Bekanntmachung der Satzung der vereinfachten
1. Änderung des Bebauungsplanes erfolgte am 28.03.2008. 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 15.01.2008 in Kraft. (§ 10 Abs. 3
BauGB)

(Siegel)



Markt Manching, 28. März 2008

.....
I. V. Froschmeier
.....

1. V. Froschmeier
2. Bürgermeisterin