



LEGENDE

- A) FÜR DIE FESTSETZUNGEN**
- Art und Maß der baulichen Nutzung
- WA1 allgemeines Wohngebiet mit Nummerierung gemäß § 4 der textlichen Festsetzungen
 - 0,35 Grundflächenzahl, höchstzulässig
 - II Zahl der Vollgeschosse, höchstzulässig
 - Ⓜ Zahl der Vollgeschosse, zwingend
 - WH=6,2m Wandhöhe in Meter, höchstzulässig
 - WH_A=7,7m Wandhöhe Attika in Meter, höchstzulässig
 - WH_{St}=10,7m Wandhöhe Staffelgeschoss in Meter, höchstzulässig
 - FH =11,5m Firsthöhe in Meter, höchstzulässig
- Bauweise, Baugrenzen
- ⚠ nur Doppelhäuser oder Hausgruppen zulässig
 - ⚠ nur Einzel- oder Doppelhäuser zulässig
 - ⚠ nur Hausgruppen zulässig
 - o offene Bauweise
 - g geschlossene Bauweise
 - Baugrenze
- Verkehrsflächen
- gemischt genutzte öffentliche Verkehrsfläche
 - Verkehrsberuhigter Bereich
 - P Parkbuch
 - F+R Fuß- und Radweg
 - F Fußweg
 - Straßenbegleitgrün
 - Straßenbegrenzungslinie
- Grünflächen
- öffentliche Grünfläche
 - Kinderspielplatz
- Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft
- zu pflanzender Baum
 - Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
- Sonstige Planzeichen
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 2. Änderung
 - 5.0 Bemaßung
 - Hauptfirstrichtung
 - Ga/St Fläche für Garagen und Stellplätze
 - TGa Fläche für Tiefgaragen
 - Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen
 - Gebäudefassaden mit Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Verkehrsemissionen) im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes, gemäß § 13 der textlichen Festsetzungen
 - Stg Staffelgeschoss gemäß §6 der textlichen Festsetzungen
 - SD Satteldach als Dachform
 - 20°-30° Dachneigung

- B) FÜR DIE HINWEISE UND NACHRICHTLICHEN ÜBERNAHMEN**
- Grenze des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr.62
 - 236/13 Flurnummer
 - bestehende Grundstückseinteilung
 - bestehende Gemarkungsgrenze
 - bestehendes Haupt- bzw. Nebengebäude
 - Anbauverbotszone an der Bundesstraße 16
 - Nummer des Baufeldes
 - bestehender Lärmschutzwall
 - Füllschema der Nutzungsschablone

VERFAHRENSVERMERKE

- a. Der Marktgemeinderat hat in der Sitzung vom 20.10.2011 die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 62 beschlossen. Das Bebauungsplanverfahren wird im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB durchgeführt. Der Aufstellungsbeschluss und die Durchführung im vereinfachten Verfahren wurden am 27.10.2011 ortsüblich bekannt gemacht.
- b. Zu dem Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 62, bestehend aus Planzeichnung, Textteil und Begründung jeweils in der Fassung vom 27.09.2011 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß §4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 26.10.2011 in der Zeit vom 07.11.2011 bis 08.12.2011 beteiligt.
- c. Der Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 62 bestehend aus Planzeichnung und Textteil jeweils in der Fassung vom 27.09.2011 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 07.11.2011 bis 08.12.2011 öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung wurde am 27.10.2011 ortsüblich bekannt gemacht.
- d. Der Markt Manching hat mit Beschluss des Marktgemeinderates vom 02.02.2011 die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 62 in der Fassung vom 27.09.2011 gemäß §10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

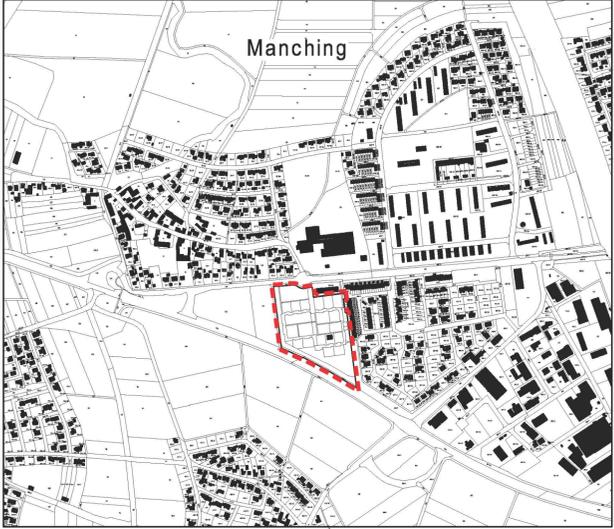
Manching, den 03.02.2012
N.H.
 Nerb H.
 1. Bürgermeister

Manching, den 03.02.2012
N.H.
 Nerb H.
 1. Bürgermeister

Manching, den 10. Feb. 2012
N.H.
 Nerb H.
 1. Bürgermeister



Übersichtslageplan M 1 : 10.000

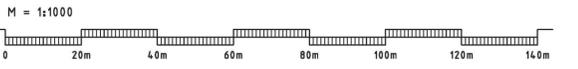


Markt MANCHING

Landkreis Pfaffenhofen an der Ilm



Bebauungsplan Nr.62 "Straßfeld" Niederstimm 2. Änderung



KISSING, den 27.09.2011

ARNOLD CONSULT AG
 Beratende Ingenieure und Architekten
 Bahnhofstr. 141 86438 Kissing
 Tel. 08233 / 7915-0, Fax 7915-16
 E-Mail: info@arnold-consult.de

Markt Manching

Landkreis Pfaffenhofen a. d. Ilm

**Bebauungsplan Nr. 62 „Straßfeld“
2. Änderung**

T E X T T E I L

vom 27.09.2011

**Arnold Consult AG
Bahnhofstraße 141, 86438 Kissing**

Ermächtigungsgrundlage

Der Markt Manching erlässt aufgrund des § 2 Abs. 1 Satz 1, § 9 und § 10 Abs. 1 sowie § 13 BauGB, der Art. 79 und 81 BayBO und des Art. 23 GO, in der jeweils zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden Fassung, folgende 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 62 „Straßfeld“ als Satzung:

Textliche Festsetzungen

1. Allgemeine Vorschriften

§ 1 Bestandteile

Für die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 62 „Straßfeld“ gilt die von der Arnold Consult AG, Bahnhofstraße 141, 86438 Kissing, ausgearbeitete Bebauungsplanzeichnung in der Fassung vom 27.09.2011, die zusammen mit nachstehenden Vorschriften die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 62 „Straßfeld“ bildet.

Die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 62 „Straßfeld“ besteht aus der Planzeichnung mit Zeichenerklärung und den textlichen Festsetzungen, jeweils in der Fassung vom 27.09.2011, sowie der Begründung in der Fassung vom 02.02.2012.

§ 2 Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 62 „Straßfeld“ ergibt sich aus der Planzeichnung.

§ 3 Baunutzungsverordnung

Für diese Satzung gilt, soweit nachfolgend im Einzelnen nichts Abweichendes geregelt wird, die BauNVO in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990.

2. Planungsrechtliche Festsetzungen durch Text

§ 4 Art der baulichen Nutzung

- (1) Der in der Planzeichnung mit „WA“ gekennzeichnete Bereich ist als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.
Im WA 1 sind Nutzungen gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 1, Nr. 2 und Nr. 3 BauNVO allgemein zulässig. Im WA 2 sind Nutzungen gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 1 und 2 BauNVO allgemein zulässig, außer Schank- und Speisewirtschaften.
- (2) Nicht zulässig sind im Baugebiet Nutzungen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO.

§ 5 Maß der baulichen Nutzung

- (1) Das Maß der baulichen Nutzung ist in den Nutzungsschablonen in der Planzeichnung festgesetzt.
- (2) Die Grundflächenzahl darf bei Hauptgebäuden höchstens den in der Planzeichnung festgesetzten Wert erreichen.

§ 6 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

- (1) Im Plangebiet gilt die in der Planzeichnung festgesetzte Bauweise.
- (2) In den Baufeldern 4 und 5 sind neben Hausgruppen auch Gebäude mit Etagenwohnungen zulässig, die in Reihe gebaut werden.
- (3) Im WA 1 muss das oberste Geschoß als Staffelgeschoss ausgebildet werden. Das Staffelgeschoss ist an mindestens drei Seiten um mindestens 1 m von der Außenseite der darunter liegenden Außenwand zurückzusetzen.
- (4) Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen in der Planzeichnung festgesetzt.

§ 7 Abstandsflächen

Innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind die Abstandsvorschriften des Art. 6 BayBO zwischen den privaten Grundstücken anzuwenden. Dabei darf entgegen Art. 6 BayBO bei Doppel- und Reihenhäusern an der Giebelseite die Abstandsfläche vor der Außenwand bis auf 3,0 m reduziert werden.

Zu den angrenzenden öffentlichen Flächen hin haben die festgesetzten Baugrenzen Vorrang vor den Abstandsvorschriften des Art. 6 BayBO.

§ 8 Höhenlagen

- (1) Die Oberkante der Erdgeschossrohfußböden der Gebäude darf maximal 0,30 m über der Oberkante der dem Grundstück zugeordneten Erschließungsstraße liegen. Gemessen wird mittig an der Grundstückszufahrt an der dort anliegenden Straßen- bzw. Gehweghinterkante.
- (2) Die maximal zulässigen Wand- und Firsthöhen, jeweils bezogen auf die Oberkante der Erdgeschossrohfußböden, dürfen die in der Planzeichnung festgesetzten Werte nicht überschreiten.

§ 9 Gestaltung der Hauptgebäude

- (1) Dachform und Dachneigung
 - (1.1) Firstlinie
Die Firstlinie muss parallel zur längeren Hausseite und entsprechend den Festsetzungen der Planzeichnung verlaufen.
 - (1.2) Die Dächer der Wohnhäuser sind entsprechend der Festsetzungen in der Planzeichnung als Satteldächer in der jeweils festgesetzten Dachneigung auszubilden. Beide Dachflächen sind dabei mit der gleichen Dachneigung auszuführen. Je Doppelhaus bzw. Hausgruppe ist jeweils nur eine einheitliche Dachform und -neigung zulässig.
 - (1.3) Die Dächer erdgeschossiger Wintergärten dürfen auch als Pultdach mit einer Neigung von maximal 20° ausgebildet werden.
- (2) Dacheindeckung
Als Dacheindeckungsmaterial sind Dachziegel oder Dachpfannen in

Rottönen zu verwenden. Vordächer oder Gauben können auch mit Kupfer oder Zinkblech gedeckt werden. Bei Wintergärten sind auch Glasdächer zulässig.

(3) Dachaufbauten

Dachgauben (allseitig von Dachflächen umgeben), Zwerchgiebel (mit der Traufwand bündig) und Quergiebel (aus der Trauflinie her-austretend) sind bei einer Dachneigung des Hauptgebäudes von mehr als 30° zulässig. Bei Zwerch- und Quergiebel sind die Dachneigung und Dachdeckung dabei dem Hauptdach anzugleichen. Der seitliche Abstand zwischen den Dachaufbauten und dem Giebel muss mind. 1,0 m betragen. Die Firste von Dachaufbauten müssen mind. 1,0 m unter dem First des Hauptdaches liegen. In jeder Dachfläche sind maximal 2 Dachaufbauten zulässig. Die Summe der Breite der Dachaufbauten je Dachseite darf 1/3 der Gebäudelänge nicht überschreiten.

Dacheinschnitte und Dachbalkone sind nicht zulässig. Ebenso unzulässig sind Dachgauben in einer zweiten Dachgeschossebene.

(4) Dachüberstände

Der maximal zulässige Dachüberstand, jeweils von der Außenwand gemessen, beträgt traufseitig (einschl. Regenrinne) 0,80 m und giebelseitig 0,50 m.

(5) Fassadengestaltung

Für die Fassaden der Gebäude sind nur verputzte, gestrichene Mauerflächen und/oder Holzverschalte Flächen zulässig. Holzblockhäuser sind unzulässig. Auffallend unruhige bzw. gemusterte Putzstrukturen sowie Verkleidungen in Spaltklinker und grelle Fassaden sind unzulässig. Je Doppelhaus bzw. Hausgruppe ist eine einheitliche Fassadengestaltung und Farbgebung zu wählen.

§ 10 Garagen, Nebengebäude und Nebenanlagen

- (1) Garagen und Carports dürfen nur innerhalb der festgesetzten Baugrenzen und der eigens dafür festgesetzten Flächen errichtet werden. Stellplätze dürfen ausnahmsweise auch außerhalb der festgesetzten Baugrenzen und der eigens dafür festgesetzten Flächen errichtet werden, wenn dadurch Verkehrsbelange nicht beeinträchtigt werden.

- (2) Die Höchstdachneigung für die Dächer der Garagen und Nebengebäude darf die Dachneigung des Hauptgebäudes nicht überschreiten.
- (3) Für die Anzahl und Ausbildung der erforderlichen Stellplätze gelten die Bestimmungen der Stellplatzsatzung des Marktes Manching.
- (4) Um der Versiegelung des Bodens entgegenzuwirken, sind die Garageneinfahrten, Park- und Stellplätze, soweit es die örtlichen Bodenverhältnisse zulassen, als offenporige, versickerungsfähige Beläge oder befestigte Vegetationsflächen (z.B. sog. Ökopflaster, Pflaster mit Rasenfuge, Schotterrasen, wassergebundene Beläge) auszuführen.

§ 11 Einfriedungen

Entlang der öffentlichen Erschließungsstraßen sind nur senkrechte Holzlattenzäune oder Metallzäune mit einer maximalen Höhe von 1,20 m über Hinterkante der angrenzenden Erschließungsstraße zulässig. Maschendrahtzäune sind als Abgrenzung zu den öffentlichen Straßen nicht zulässig.

§ 12 Grünordnung

- (1) Festsetzungen für den privaten Bereich
Pro 200 m² Grundstücksfläche ist ein Laubbaum zu pflanzen. Die im Plan festgesetzten Bäume können hierbei angerechnet werden.
- (2) Für alle Pflanzungen im Plangebiet sind standortgerechte, vorwiegend heimische Arten in Anlehnung an die potentielle natürliche Vegetation zu verwenden.

Für die Neupflanzungen werden folgende Gehölzarten vorgeschlagen:

Für straßen- und wegebegleitende Baumpflanzungen:

Stieleiche	Quercus robur
Esche	Fraxinus excelsior
Bergahorn	Acer pseudoplatanus
Winterlinde	Tilia cordata
Hainbuche	Carpinus betulus
Birke	Betula pubescens
Feldahorn	Acer campestre

Für sonstige Baumpflanzungen:

Mehlbeere	Sorbus aria
Elsbeere	Sorbus torminalis
Weißdorn	Crataegus monogyna, laevigata
Trauben-Kirsche	Prunus padus
Wildapfel	Malus sylvestris
Wildbirne	Pyrus communis

Bei der Verwendung von Obstgehölzen in den Privatgärten sollte auf alte Sorten zurückgegriffen werden.

Raumbildende Schutzpflanzungen entlang der Grenzen der Baugrundstücke als Strauchpflanzungen:

Flieder in Sorten	Syringa vulgaris u. S. chinensis i.S.
Pfeifenstrauch	Philadelphus i.A.u.S.
Holunder	Sambucus nigra
Haselnuss	Corylus avellana
Hartriegel	Cornus sanguinea
Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Schneeball	Viburnum opulus
Kornelkirsche	Cornus mas
Pfaffenhütchen	Euonimus europaeus
Liguster	Ligustrum vulgare
Schlehe	Prunus spinosa

Für geschnittene Hecken folgende Arten:

Hainbuchen	Carpinus betulus
Liguster	Ligustrum vulgare „atrovirens“

Koniferenhecken sind nicht zulässig.

- (3) Für die Bepflanzung des Lärmschutzwalles sind nachfolgende Arten zulässig. Anteilig sind 65 % Sträucher, 30 % Heister und 5 % Hochstämme zu pflanzen. Bei der Auswahl der Gehölze ist auf die unterschiedlichen Standortverhältnisse, Exposition sowie auf den jahreszeitlichen Vegetationsrhythmus, hohes Stockausschlagvermögen und Tausalzverträglichkeit (in Straßennähe) zu achten. Die Hinweise über Pflanzverband, Pflanzarbeiten und Pflege der RAS LG 2 sind zu berücksichtigen. Es ist ein Pflanzplan aufzustellen.

Feldahorn	Acer Campestre
Hainbuche	Carpinus betulus
Hartriegel	Cornus mas

Weißdorn	Crataegus monogyna
Haselstrauch	Coryllus avellana
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Liguster	Ligustrum vulgare
Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Wildapfel	Malus sylvestris
Felsen-Kirsche	Prunus mahaleb
Schlehe	Prunus spinosa
Wildbirne	Pyrus communis
Stieleiche	Quercus robur
Faulbaum	Rhamnus frangula
Johannisbeere	Ribes alpinum
Hundsrose	Rosa canina
Brombeere	Rubus fruticosus
Weiden	Salix spec.
Holunder	Sambucus nigra
Mehlbeere	Sorbus aria
Schneeball	Viburnum opulus

- (4) Sicherstellung des Standraumes von Bäumen
Bei Pflanzungen an Standorten, deren Durchwurzelungsbereich begrenzt ist (z. B. an Straßen) muss die offene oder mit einem dauerhaft luft- und wasserdurchlässigen Belag versehene Fläche mindestens 6,0 m² betragen. Der durchwurzelbare Raum muss bei einer Mindestbreite von 2,0 m mindestens 16 m² betragen und eine Tiefe von mindestens 0,8 m haben.
- (5) Mindestpflanzqualität der Gehölze
Bäume:
Hochstämme, 4-mal verpflanzt, mit Ballen
Stammumfang 14-16 cm
Bei Verwendung im Straßenraum als Alleebaum
(Gütebestimmung FLL)
Sträucher:
mind. 2-mal verpflanzt, Höhe 100 – 150 cm
- (6) Die Pflanzbarkeit von festgesetzten Bäumen muss durch Freihalten des Standraums von Leitungen gewährleistet sein.
- (7) Pflanzflächen sind so anzuordnen und zu gestalten, dass sie eine breitflächige Versickerung von unverschmutztem Oberflächenwasser über die belebte Bodenzone ermöglichen.

- (8) Der Mutterboden ist gemäß § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen. Bei Oberbodenarbeiten sind die Richtlinien der DIN 18320, DIN 18915 und DIN 18300 zu beachten.
- DIN 18320: Grundsätze des Landschaftsbaus
DIN 18915: Bodenarbeiten für vegetationstechnische Zwecke
DIN 18300: Erdarbeiten
- (9) Pflege der Gehölze
- Bäume sind bis zur Ausbildung eines gleichmäßigen Kronenaufbaues gegebenenfalls mit einem Erziehungsschnitt zu versehen, anschließend ist im Rahmen der Unterhaltspflege nur noch in Zeitabständen von 5 - 10 Jahren das Totholz zu entfernen.
- Sträucher sind bedarfsorientiert ca. alle 10 - 15 Jahre während der Vegetationsruhe sukzessive zur Verjüngung auf den Stock zu setzen bzw. zurückzunehmen.
- Ausgefallene Pflanzen sind artgleich zu ersetzen.
- (10) Von den Standorten der festgesetzten Bäume kann im Rahmen der Ausführungsplanung abgewichen werden, wobei der Umfang der vorzunehmenden Bepflanzung beizubehalten ist.
- (11) Dem Bauantrag ist ein Freiflächengestaltungsplan, der aus vorgeannten Festsetzungen entwickelt ist, beizugeben.

§ 13 Immissionsschutz

- (1) An den im WA 1 in der Planzeichnung entsprechend gekennzeichneten Fassaden dürfen keine Schlaf- und Kinderzimmer angeordnet werden.
- Ausnahmen hiervon sind möglich, wenn
- die Räume eine Lüftungsmöglichkeit über eine geräuschabgewandte Fassade aufweisen;
 - für Fenster von Schlaf- und Kinderzimmern an den genannten Fassaden verglaste Vorbauten vorgesehen werden. Diese verglasten Vorbauten sind an der Deckenunterseite absorbierend auszuführen, die öffnenbaren Fensterflächen der Außen- und Innenwand müssen entweder über Eck oder gegeneinander versetzt angeordnet werden; oder
 - andere fensterunabhängige, schalldämmende Lüftungseinrich-

tungen vorgesehen werden.

- (2) In Anlehnung an die DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“, Ausgabe November 1989, Tab. 8, müssen die erforderlichen resultierenden Gesamtschalldämm-Maße erf. R_{w,res} der jeweiligen Außenbauteile von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen an den in der Planzeichnung entsprechend gekennzeichneten Fassaden mindestens den Wert erf. R_{w,res} von 30 dB einhalten.

Für die schutzbedürftigen Aufenthaltsräume an den in der Planzeichnung entsprechend gekennzeichneten Fassaden ist im weiteren Bauvollzug ein Einzelnachweis der ausreichenden Schalldämmung zu führen.

§ 14 Leitungen

Alle Leitungen, die der Ver- und Entsorgung des Plangebiets dienen, sind unterirdisch zu verlegen.

3. Schlussbestimmungen

§ 15 In-Kraft-Treten

Die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 62 „Straßfeld“ tritt gemäß § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB mit dem Tag der Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft.

Textliche Hinweise

1. Sämtliche Bauvorhaben sind vor Bezug an die öffentliche Wasserversorgung und die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage anzuschließen. Die Grundstücksentwässerungsanlagen sind nach den allgemeinen anerkannten Regeln der Technik zu erstellen. Unverschmutztes Niederschlagswasser von Dach- und Verkehrsflächen, ist auf dem jeweiligen Grundstück zu versickern. Zur Ableitung, Speicherung und Versickerung des Regenwassers sind die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) mit den zugehörigen technischen Regeln (TRENGW) vom 01.01.2000 zu beachten und einzuhalten.
Die Ränder von öffentlichen Verkehrsflächen entlang von öffentlichen Grünflächen sowie Straßenbegleitgrün sind zur flächigen Versickerung von Niederschlagswasser als Versickerungstreifen auszubilden.
2. Auf die Meldepflicht gemäß Art. 8 DSchG wird hingewiesen.
3. 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.
4. Die festgesetzten Baugrenzen sind in den Erdgeschoßgrundriss des Baugesuchs einzutragen.
Die Höhe der Oberkante des Erdgeschoßfußbodens sind als Koten über Normal Null im Gebäudeschnitt des Baugesuchs einzutragen.
5. An gemeinsamen Grundstücksgrenzen ist für Haupt- und Nebengebäude ein profil- und höhengleicher Zusammenbau vorzusehen.
Gebäude in Kommunbebauung sind in ihrem äußeren Erscheinungsbild (Material, Farbgebung, Dachdeckung) anzupassen. Die Dachdeckung ist einheitlich auszuführen.

Manching, 03. Feb, 2012



Nerb H.
Erster Bürgermeister