

**MARKT MANCHING**

LANDKREIS PFAFFENHOFEN A.D.ILM – REG.BEZ.: OBERBAYERN

**BEBAUUNGSPLAN NR. 14**

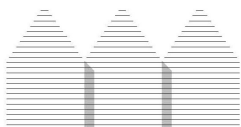
„Wechselfeld“

**6. Änderung**

**M 1:1000**

PLANFERTIGER:

Gez. am 27.05.2014



**RMN Wohnbau GmbH**  
Friedrich-Ebert-Str. 70 A  
85055 Ingolstadt

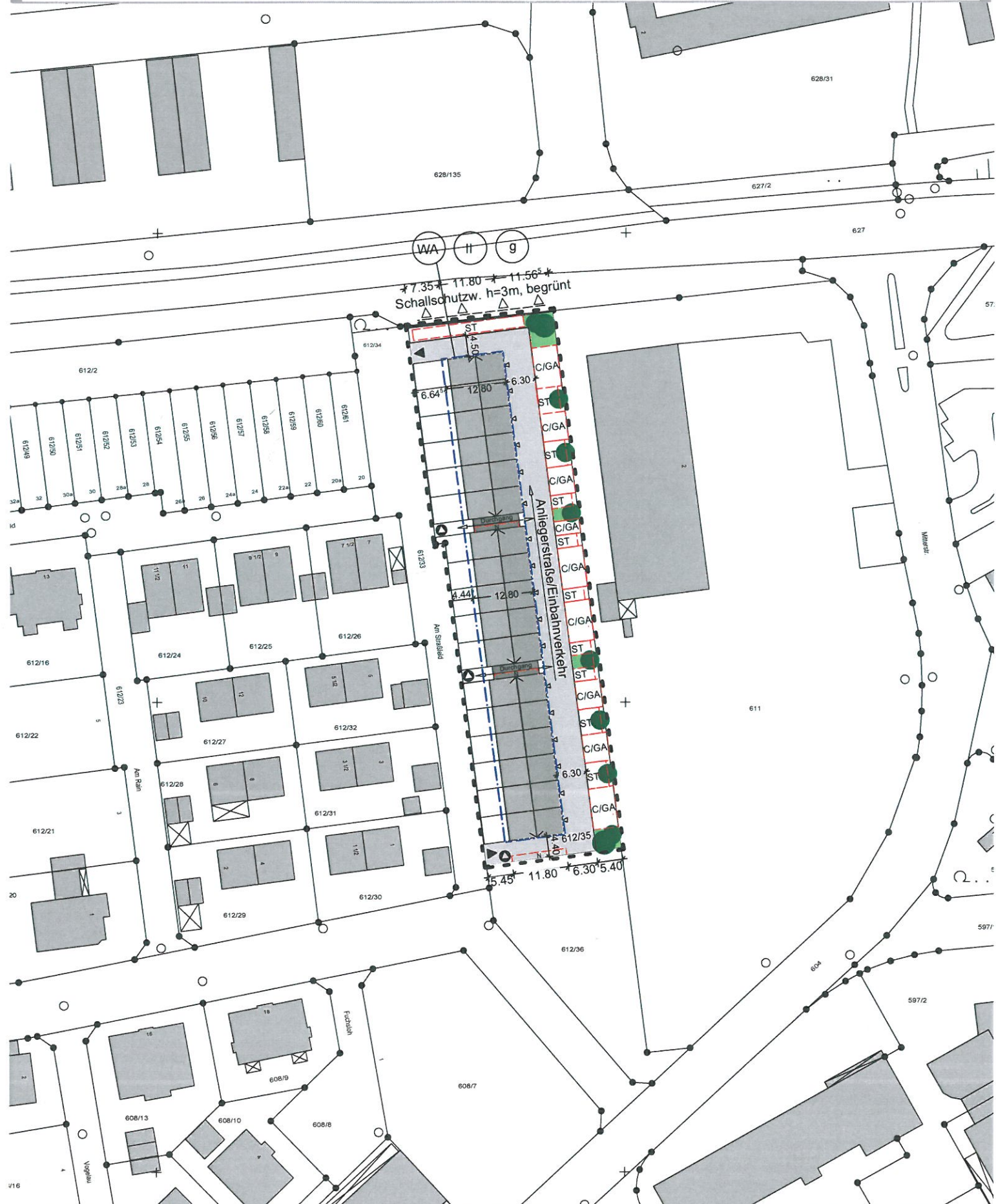
Telefon 0841-886 553-0  
Telefax 0841-886 553-29

info@rmnwohnbau.de  
[www.rmnowohnbau.de](http://www.rmnowohnbau.de)

---

**Silke Bartosch**  
Dipl. Ing. (FH) Architektin

# 6. Änderung des Bebauungsplanes "Wechselfeld" Marktgemeinde Manching FL.-Nr.:612/35



Änderung des Bebauungsplanes "Wechselfeld" Marktgemeinde Manching FL.-Nr.:612/35

Maßstab: 1:1000

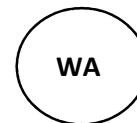
## Präambel

Der Markt Manching erlässt aufgrund  
§§ 2, 9, 10, 13 Baugesetzbuch (BauGB)  
Art. 81 Bayerische Bauordnung (BayBo)  
Art. 23 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO)  
der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO)  
der Planzeichenverordnung (PlanzV)  
die 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14 „Wechselfeld“  
als Satzung.  
Die Planzeichnung vom 27.05.2014 ist Bestandteil dieser Satzung.

## Festsetzungen durch Planzeichen:

### 1. Art der baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO



### 2. Maß der baulichen Nutzung

**Geschossflächenzahl**

**GFZ 0,8**

**Grundflächenzahl**

**GRZ 0,6**

**Zahl der Vollgeschosse zwingend**

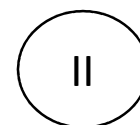
**Höhe der baulichen Anlagen:**

**Wandhöhe:**

**6,5 m**

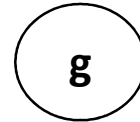
*Max. 7,0 m*

über natürlicher, bzw. im Bebauungsplan festgesetzter Geländehöhe



### 3. Bauweise, Baulinie, Baugrenzen

geschlossene Bauweise



Baugrenze



### 4. Sonstige Festsetzungen durch Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches



Firstrichtung des Hauptgebäudes



Umgrenzung von Flächen für Carports:

Umgrenzung von Flächen für Carports (C):

Ausführung der Carports mit Flachdach bzw. flachgeneigtem Dach,

Verkleidung mit offener Rombusleistenschalung in Holz;

Die Carports müssen in Form und Gestaltung baugleich ausgeführt werden.



Umgrenzung von Flächen für Garagen Ga:

Umgrenzung von Flächen für Garagen (Ga):

Ausführung der Garagen mit Flachdach.

Verputzte Fertigteilgaragen, bzw. Verkleidung mit offener Rombusleistenschalung in Holz.

Die Garagen müssen in Form und Gestaltung baugleich ausgeführt werden.



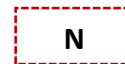
Umgrenzung von Flächen für Stellplätze St:

Umgrenzung von Flächen für Stellplätze (St)

Ausführung mit Rasengittersteinen.



Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen N:



Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen (N)

Unterbringung von Mülltonnen



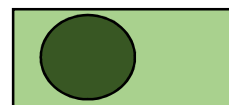
Flächen für die Aufstellung der Mülltonnen am Abholtag

Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes, hier Lärmschutzmaßnahmen.



Ausführung begrünte Lärmschutzwand h=3m

Private Grünfläche



Private Verkehrsfläche/Einbahnverkehr



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 werden

Einfahrt- Ausfahrt



## **Änderung der bestehenden Festsetzungen**

### **durch Text:**

In Ziffer 1 Spiegelstrich 12 der Festsetzungen durch Text zu Außenwänden wird die Festsetzung

„Außenwände von Hauptbaukörpern sind zu verputzen“

durch

„und können zum Teil mit Holz verschalt werden“ ergänzt.

In Ziffer 1 Spiegelstrich 14 Zeile 2f. der Festsetzungen durch Text zu Garagen, Nebenanlagen und Anbauten wird die Festsetzung

„und müssen die gleiche Dachneigung aufweisen“

durch

„und müssen Flachdächer oder flach geneigte Dächer aufweisen“ ersetzt.

In Ziffer 3 Spiegelstrich 1 der Festsetzungen durch Text zur Bepflanzung wird die Festsetzung

„Am nördlichen und westlichen Rand des Geltungsbereiches ist pro Grundstück mindestens ein hochstämmiger Laubbaum zu pflanzen“.

durch

„Am östlichen Rand des Geltungsbereiches wird auf jeder privaten Grünfläche, die Bezug zu den Durchgängen nimmt und zwischen Stellplatzpaaren ein heimischer Laubbaum, Mindestgröße StU 18-20 cm gepflanzt“ ersetzt

Als Baumarten sind Wild-Kirsche (*Prunus Avium* „Plena“) und eingriffeliger Weißdorn („*Crataegus monogyna* „Stricta“) mit einem Stammumfang StU 18-20cm zu pflanzen.

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

## Verfahrensvermerke

1. Der Marktgemeinderat hat in der Sitzung vom 05.12.2013 die 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 14 „Wechselfeld“ beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am 12.12.2013 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 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 14 „Wechselfeld“ in der Fassung vom 21.11.2013 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 20.12.2013 bis 20.01.2014 beteiligt.
4. Der Entwurf der 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 14 „Wechselfeld“ in der Fassung vom 21.11.2013 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 20.12.2013 bis 20.01.2014 öffentlich ausgelegt.
5. Zu dem Entwurf der 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 14 „Wechselfeld“ in der Fassung vom 10.03.2014 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß §§ 4a Abs. 3 Satz 1 i.V.m. 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 11.04.2014 bis 12.05.2014 erneut beteiligt.
6. Der Entwurf der 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 14 „Wechselfeld“ in der Fassung vom 10.03.2014 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 11.04.2014 bis 12.05.2014 erneut öffentlich ausgelegt.
7. Der Marktgemeinderat hat mit Beschluss vom 27.05.2014 die 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 14 „Wechselfeld“ in der Fassung vom 27.05.2014 gem. § 10 Abs. 1 als Satzung beschlossen.

Markt Manching, 28.05.2014 (Siegel)

.....Nerb H., 1. Bürgermeister

8. Die 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 14 „Wechselfeld“ wird hiermit ausgefertigt.

Markt Manching, 28.05.2014 (Siegel)

.....Nerb H., 1. Bürgermeister

9. Der Satzungsbeschluss zur 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 14 „Wechselfeld“ in der Fassung vom 27.05.2014 wurde am 05.06.2014 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die Änderung ist damit in Kraft getreten.

Markt Manching, 06.06.2014 (Siegel)

.....Nerb H., 1. Bürgermeister

## **Begründung:**

**Betreff: 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14 „Wechselfeld“**

**Marktgemeinde Manching**

**Fl. Nr. 612/35**

Die Änderung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Wechselfeld“ für die Fl.Nr. 612/35 stellt eine Überarbeitung der Festsetzungen dar. Da die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und auch die übrigen Voraussetzungen des § 13 Abs. 1 BauGB vorliegen, kann die Änderung im vereinfachten Verfahren erfolgen.

Das städtebauliche Konzept des Bebauungsplanes, die Wohngebiet abschließende zweigeschossige geschlossene Bebauung, wird bei der Änderung beibehalten.

Die zum Zeitpunkt der Erstellung des Bebauungsplanes stark differenzierten Festsetzungen haben sich über einen längeren Zeitraum nicht als umsetzbar herausgestellt. Dadurch wurden innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 14 „Wechselfeld“ mehrere Bebauungsplanänderungen oder -anpassungen, bzw. Befreiungen von den Festsetzungen notwendig. Besonders die Garagensituierung auf der Süd- bzw. Westseite der einzelnen Parzellen bereitete in der Umsetzung Probleme.

Die Aktualisierung und Überarbeitung des Bebauungsplanes für die Flurnummer 612/35 wurde daher notwendig. Der auf eine zeitlich unbefristete Bindungswirkung hin entworfene Bebauungsplan konnte den Vorstellungen im Laufe der Zeit mit seinen Festsetzungen nicht Stand halten.

Die nun konzipierte städtebauliche Anordnung der Bebauung auf der Flurnummer 612/35 sieht die Erschließung im Einbahnverkehr und Unterbringung der Stellplätze und Carports auf der Nordseite, bzw. auf der Ostseite des Grundstückes vor. Die Zufahrt erfolgt über 612/33.

Den Vorkehrungen zum Schutze gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes, hier Lärmschutzmaßnahmen werden bei der Änderung des Bebauungsplanes berücksichtigt. Die Bebauung erfolgt in geschlossener Bauweise. Es werden zwei geschlossene Durchgänge zur Unterbringung von Müll, bzw. Fahrrädern zur Auflockerung der Bebauung zwischen die Reihenhausriegel gesetzt. Es wird lediglich das Satteldach durch die Durchgänge unterbrochen und die Lärmschutzbebauung ist gegeben. Die Reihenhäuser haben eine durchgehende Wandhöhe von ca. 6,5 m gegenüber natürlicher, bzw. im Bebauungsplan festgesetzter Höhe, die Wandhöhe bei den Durchgängen beträgt ca. 5,5 m.

Als zwingende Zahl der Vollgeschosse gelten weiterhin 2 Vollgeschosse.

Die Art der baulichen Nutzung als Allgemeines Wohngebiet bleibt erhalten.

Als Maß der baulichen Nutzung wird die Geschossflächenzahl von 0,8 übernommen. Die Grundflächenzahl wird wegen der Steppplätze, Zufahrten und Nebenanlagen von 0,4 auf 0,6 erhöht. Dies liegt darin begründet, dass seit der BauNVO 1990 Nebenanlagen, sowie andere versiegelte Flächen in die GRZ-Berechnung einbezogen werden; zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplanes war dies noch nicht der Fall. Insofern findet hier lediglich eine Anpassung an aktuelle Verhältnisse statt. Hierdurch wird kein weiterer Eingriff im Sinne des Naturschutzrechts vorgenommen, so dass ein Ausgleich nicht notwendig ist.

Die Firstrichtung des Hauptkörpers wurde ebenfalls vom bestehenden Bebauungsplan übernommen.

Die Pflanzstreifen zwischen den Carports/Garagen und Stellplätzen werden entsprechend der Breite der Durchgänge ausgeführt.



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

Markt Manching, den

---

Nerb H., 1. Bürgermeister

Silke Bartosch