



Markt Manching

Bebauungsplan
 "Allgemeines Wohngebiet Altenfeld"
 Änderung 1
 "Bahnhofstraße"

WA 1 ED
 0,4 (0,7) WH 5,7 - 6,0

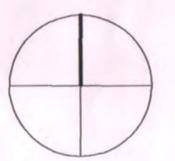
WA 2 a (Kettenbauweise)
 0,4 (0,6) WH 5,7 - 6,0

Planfertiger

Böhm • Glaab • Sandler & Partner
 Weißenburger Platz 4
 81667 München
 Tel. 089 / 447712-3
 Fax 089 / 447712-40

Plandatum 01.07.2004

M = 1 : 1.000



Planbezeichnung: Markt Manching
Bebauungsplan

“Allgemeines Wohngebiet Altenfeld”

1. Änderung

Planfertiger: Böhm • Glaab • Sandler & Partner
Weißburger Platz 4
81667 München
Tel. 089-447712-3
Fax. 089-447712-40

Plandatum: 01.07.2004

Der **Markt Manching**

erlässt aufgrund §§ 1 bis 4 sowie §§ 8 ff Baugesetzbuch – BauGB-, der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke – BauNVO -, der Planzeichenverordnung – PlanzV -, sowie Art. 91 Bayerische Bauordnung – BayBO – und Art. 23 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern – GO diesen Bebauungsplan als

Satzung:

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

Teil 2

A Festsetzungen

Mit Inkrafttreten der 1. Änderung des Bebauungsplanes werden abweichende Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes in der Fassung vom 05.08.1996, sowie der rechtskräftigen 2. Änderung des Bebauungsplanes in der Fassung vom 11.12. 2003 aufgehoben. Die weiteren Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes in der Fassung vom 05.08.1996 und der rechtskräftigen 2. Änderung des Bebauungsplanes in der Fassung vom 11.12. 2003 bleiben in Kraft. Zu besserer Lesbarkeit werden die nachfolgenden Planzeichen, z. T. abweichend von der Planfassung vom 05.08.1996 verwendet. Es sind alle wesentlichen in der Planzeichnung verwendeten Planzeichen dargestellt.

A 1 Festsetzungen durch Planzeichen

1. Geltungsbereich



Geltungsbereich

2. Art der baulichen Nutzung

WA 1 / WA 2

Die beiden Baugebiet sind als Allgemeine Wohngebiete gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.
Auf den Grundstücken sind Nutzungen gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauNVO und Abs. 3 nicht zulässig.

3. Maß der baulichen Nutzung

3.1 0,4

Auf den Baugrundstücken gilt eine zulässige Grundflächenzahl GRZ von 0,4

3.2 WA1 (0,7) WA2 (0,6)

Auf den Baugrundstücken im Baugebiet WA 1 gilt eine zulässige Geschossflächenzahl GFZ von 0,7 als Höchstgrenze, im Baugebiet WA 2 eine zulässige GFZ von 0,6 als Höchstgrenze.

3.3



zwingend festgesetzte Zahl von 2 Vollgeschossen, das Dachgeschoss darf im Rahmen der sonstigen Festsetzungen ein Vollgeschoß i. S. der BayBO werden

4. Bauweise, Überbaubare Grundstücksfläche

4.1 a (Kettenbauweise)

Im Baugebiet WA 2 ist nur Einzel-, Doppelhaus- oder Reihenhausbauweise in Kettenbauweise als durchgehende lückenlose Bebauung aus Wohnhäusern und Garagenbauten zulässig. Geschosswohnungsbau ist nicht zulässig.

4.2  Im Baugebiet WA 1 ist nur Einzel- und Doppelhausbebauung zulässig

4.3  Baugrenze

4.4  Baulinie

5. Verkehrsflächen

5.1  gemischt genutzte, öffentliche Verkehrsfläche

5.2 F + R öffentlicher Fuß- und Radweg

5.4  Straßenbegleitgrün

5.5  Straßenbegrenzungslinie

6. Garagen und Stellplätze

6.1 Der Stellplatzbedarf bestimmt sich nach der jeweils gültigen Stellplatzverordnung des Marktes Manching.

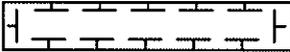
6.2 Garagen sind nur in den hierfür gekennzeichneten Flächen zulässig.

 Umgrenzung von Flächen für Garagen. Im Baugebiet WA 1 sind auf den hierfür gekennzeichneten Flächen auch Carports zulässig.

7. Grünordnung

7.1 Grünflächen

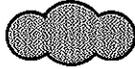
7.1.1  öffentliche Grünfläche

7.1.2  Fläche mit Pflanzgebot auf Privatgrundstücken (Artenauswahl gemäß Festsetzungen Pkt. 6 der Satzung vom 05.08.1996)

7.1.3  zu pflanzende Bäume
(gem. Festsetzungen Pkt. 6 der Satzung vom 05.08.1996)

7.1.4  zu pflanzende Bäume mit Festsetzung der Art
(gem. Festsetzungen Pkt. 6.1 der Satzung vom 05.08.1996)

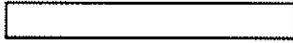
7.1.5



zu pflanzende Sträucher
(gem. Festsetzung Pkt. 6 der Satzung vom 05.08.1996)

Bei den in der Planzeichnung festgesetzten Bäumen und Sträuchern sind geringfügige Abweichungen in der räumlichen Anordnung unter Beibehaltung der Pflanzdichte zulässig.

7.1.6



Vorzone/ Zufahrt sowie Standfläche von offenen Stellplätzen

7.2. Pflanzgebot in öffentlichen Grün- und Privatflächen

gemäß Pkt. 6 der Festsetzungen vom 05.08.2003

8. Bauliche Gestaltung

8.1



vorgeschriebene Firstrichtung

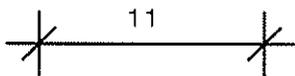
Die Längsseite des Gebäudes ist parallel zur Firstrichtung auszurichten.
Bei Doppelhausbebauung gilt dieser Satz sinngemäß für das Gesamtgebäude.

8.2

WH 5,7 - 6,0

Zulässige Wandhöhe zwischen 5,7 m bis höchstens 6,0 m

9. Vermessung



Maßzahl in Metern; z.B. 11,0 m

B) Festsetzungen durch Text

1. Immissionsschutz

- 1.1 Im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 dürfen Schlaf- und Kinderzimmer nur auf der lärmabgewandten Seite angeordnet werden.
- 1.2 Die Bauteile, die Aufenthaltsräume im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 nach außen abschließen, müssen ein bewertetes Gesamtschalldämmmaß von mindestens 40 dB aufweisen.
- 1.3 Fenster der Schlaf- und Kinderzimmer müssen mindestens der Schallschutzklasse 3 nach der Richtlinie VDI 2719 „Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen“ entsprechen.

2. Gestaltung der Baukörper

- 2.1 **Grenzbebauung**
An gemeinsamen Grundstücksgrenzen ist für Haupt- und Nebengebäude nur ein profil- und höhengleicher Zusammenbau zulässig.
Gebäude in Kommunbebauung sind in ihrem äußeren Erscheinungsbild (Material, Farbgebung, Dachdeckung) anzupassen. Die Dachdeckung ist einheitlich auszuführen.
- 2.2 **Dachform / Dachneigung**
Unabhängig von der 2. Änderung in der Fassung vom 11.12.2003 sind die textlichen Festsetzungen 2.2 und 2.3 des rechtskräftigen Bebauungsplanes in der Fassung vom 05.08.1996 weiterhin für die Allgemeinen Wohngebiete WA 1 und WA 2 gültig.
- 2.3 **Garagen**
Im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 müssen Garagen auf den hierfür festgesetzten Flächen errichtet werden. Sie sind eingeschossig auszuführen und sowohl an die Grundstücksgrenze als auch an das Hauptgebäude anzubauen.

Im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 sind neben Garagen auch Carports zulässig.
- 2.4 **Wintergärten**
Wintergärten sind nur innerhalb des Bauraumes auf der straßenabgewandten Seite zulässig. Sie sind in eingeschossiger Bauweise auszuführen und mit Pultdach an das Hauptgebäude anzufügen. Der Pultfirst muss über die gesamte Länge an der Wand des höheren Baukörpers anliegen. Wintergärten sind als verglaste Skelettkonstruktionen auszuführen. Spiegelglas ist unzulässig.

3. Sonstiges

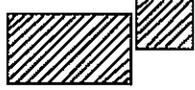
- 3.1 Pro Wohneinheit sind 250 qm Grundstücksfläche erforderlich. Für die an die Straße „Zum Keltenhafen“ angrenzende Parzelle auf dem Grundstück Fl. Nr. 1771/83 darf die Mindestgröße pro Wohneinheit ausnahmsweise auf 230 qm reduziert werden. Es sind max. 2 Wohneinheiten pro vorgeschlagener Grundstücksparzelle zulässig.

4. Grünordnung

gemäß Festsetzungen vom 05.08.1996.

- 4.1 Festsetzung 5.5 der Satzung vom 05.08.03 entfällt (Begrünung der Garagen- und Carportwände mit Kletterpflanzen)

C Hinweise durch Planzeichen

- | | | |
|----|---|-----------------------------------|
| 1. |  | bestehende Grundstücksgrenze |
| 2. |  | vorgeschlagene Grundstücksgrenze |
| 3. |  | aufzuhebende Grundstücksgrenze |
| 4. |  | Bestehendes Haupt- / Nebengebäude |
| 5. | | Bebauungsvorschlag |
| 6. | 1771 / 28 | Flurstücknummer, z. B. 1771 / 28 |

D Hinweise durch Text

Fläche Geltungsbereich ca. 1,39 ha.

Weitere Hinweise gemäß Satzung vom 05.08.1996 und 11.12. 2003.

Verwendete Planunterlagen

Planunterlagen:

Auszug aus der Digitalen Flurkarte

Maßentnahme:

Planzeichnung der Maßnahme nur bedingt geeignet;
keine Gewähr für Maßhaltigkeit.

Markt Manching

Planfertiger

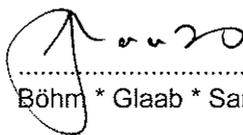
Manching, den 01. Juli 2004

01. Juli 2004
München, den



.....

Raith
1. Bürgermeister



.....
Böhm * Glaab * Sandler & Partner

VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Beschluss zur Änderung I des Bebauungsplans wurde vom Marktgemeinderat Manching am 28.11.2002 / 24.06.2005 gefasst und am 12.02.2003 ortsüblich bekanntgemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).

Die öffentliche Auslegung des vom Marktgemeinderat Manching am 25.02.2003 / 24.06.2004 gebilligten Bebauungsplan-Entwurfs Änderung I in der Fassung vom 29.01.2003 / 01.06.2004 hat in der Zeit vom 27.02.2003 / 01.07.2004 bis 22.04.2003 / 20.07.2004 stattgefunden (§ 3 Abs. 2 BauGB).

Der Satzungsbeschluss zur Änderung I des Bebauungsplan in der Fassung vom 01.07.2004 wurde vom Marktgemeinderat Manching am 27.01.2005 gefasst (§ 10 Abs. 1 BauGB).



(Siegel)

Markt Manching, den 23.02.2005


.....
(Raith, 1. Bürgermeister)

2. Die Übereinstimmung der Änderungstextur des Bebauungsplans mit dem am 27.01.2005 gefassten Satzungsbeschluss wird bestätigt.

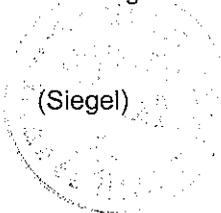


(Siegel)

Markt Manching, den 23.02.2005


.....
(Raith, 1. Bürgermeister)

3. Die ortsübliche Bekanntmachung der Satzung der Änderung I des Bebauungsplans erfolgte am 01.02.2005; dabei wurde auf die Rechtsfolgen der §§ 44 und 215 BauGB sowie auf die Einsehbarkeit des Bebauungsplans hingewiesen. Mit der Bekanntmachung trat der Bebauungsplan in der Fassung vom 01.07.2004 in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB).



(Siegel)

Markt Manching, den 23.02.2005


.....
(Raith, 1. Bürgermeister)