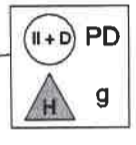
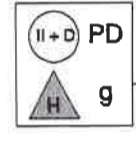




Realschule am Keltenwall

215

Ingolstädter Str.



241

626/3

626/4

626/52

626/53

626/54

626/55

626/56

626/57

626/58

626/59

626/60

626/61

626/62

626/62

626/62

626/62

626/47

626/48

536

B 16

534/1

536

Am Fliegenbaum

Bestehender
Lärmschutzwall

Lärmschutzwall
Höhe 6 m

Lärmschutzwall
Höhe 6 m

Lärmschutzwall
Höhe 6 m

Lärmschutzwall
Höhe 6 m

f

e

i

d

60

Planbezeichnung: Markt Manching
Bebauungsplan

Nr. 62

„Straßfeld“ Niederstimm

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

Plandatum Entwurf 06.11.2001
geändert 09.04.2002

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

1. Geltungsbereich






Geltungsbereich

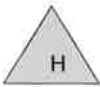

2. Art der baulichen Nutzung

- 2.1 Das Baugebiet ist als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. In den Grundstücken an der Ingolstädter Straße sind Nutzungen gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 1, Nr. 2 und Nr. 3 BauNVO allgemein zulässig. Auf allen anderen Grundstücken sind Nutzungen gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 1 und 2 BauNVO allgemein zulässig, außer Schank- und Speisewirtschaften.
- 2.2 Nicht zulässig sind im Baugebiet Nutzungen gemäß § 4 Abs. 3 BauGB

3. Maß der baulichen Nutzung

- 3.1 Auf den Baugrundstücken gilt eine zulässige Grundflächenzahl GRZ von 0,35.
- 3.2  zwingend festgesetzte Zahl von 2 Vollgeschossen plus Dachgeschoß
- 3.3  zwingend festgesetzte Zahl von 2 Vollgeschossen
- 3.4 II zulässige Zahl der Vollgeschosse als Höchstwert, z.B. 2 Vollgeschosse
- 3.4 I + D zulässige Zahl von 1 Vollgeschoß plus Dachgeschoß; das Dachgeschoß kann ein Vollgeschoß im Sinne der Bayerischen Bauordnung sein.
- 3.5  Abgrenzung unterschiedlicher Art der Nutzung

4. Bauweise, Überbaubare Grundstücksfläche

- 4.1 Im Baugebiet ist nur Einzelhausbebauung und/oder Doppelhausbebauung in offener Bauweise zulässig, sofern durch Planzeichen nicht gesonderte Festsetzungen getroffen werden.
- 4.2  nur Hausgruppenbebauung zulässig; darüber hinaus sind auch Gebäude mit Etagenwohnungen zulässig, die in Reihe gebaut werden.
- 4.3 g nur geschlossene Bauweise zulässig
- 4.4  Baugrenze

5. Höhen

5.1 Die Höhen der Oberkante des Erdgeschoßrohfußbodens, gemessen in Bezug auf die Oberkante der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche (Straßenbegrenzungslinie), darf 0,3 m nicht überschreiten

5.2	WH 5,7 - 6,0 WH 9,0 FH 11,0	Zulässige Wandhöhe zwischen 5,7 m bis höchstens 6,0 m Maximal zulässige Wandhöhe, z.B. 9,0 m Maximal zulässige Firsthöhe 11,0 m
-----	-----------------------------------	---

Die traufseitigen Wandhöhen bzw. Firsthöhen sind von der Oberkante des Erdgeschoßrohfußbodens bis zum Schnitt zwischen äußerer Wandflucht und Dachoberkante zu messen.

5.3  Abgrenzung unterschiedlicher zulässiger Wandhöhen

6. Bauliche Gestaltung

6.1 Baukörper und Dachformen

6.1.1 Baukörper sind auf lang gestreckten, rechteckigen Grundflächen zu errichten.

6.1.2 Für Haupt- und Nebengebäude (Garagen) sind nur Satteldächer zulässig, sofern durch Planzeichen nicht gesonderte Festsetzungen getroffen werden.

6.1.3	PD	nur Pultdach zulässig; Die Begrünung von Pultdächern ist zulässig.
	FD	nur begrüntes Flachdach zulässig (Überdachung Tiefgaragenzufahrt)

6.1.4  vorgeschriebene Firstrichtung

Die Längsseite des Gebäudes ist parallel zur Firstrichtung auszurichten.
Bei Doppelhaus- und Hausgruppenbebauung gilt dieser Satz sinngemäß für das Gesamtgebäude.

6.1.5 Ein Kniestock ist nur auf Gebäuden mit einer festgesetzten maximalen Wandhöhe von 4,0 m zulässig. Die Kniestockhöhe ist auf maximal 50 cm beschränkt; Sie ist von der Oberkante des Obergeschoßrohfußbodens bis zum Schnitt zwischen äußerer Wandflucht und der Dachsparrenunterkante zu messen.

6.2 Dachneigung

6.2.1 Zulässige Dachneigungen sind bei Satteldächern:

- bei Wandhöhen von 5,7 - 6,0 m mindestens 25° bis höchstens 30° Grad
- bei Wandhöhen bis höchstens 4,0 m mindestens 35° bis höchstens 40° Grad

Zulässige Dachneigungen sind bei Pultdächern:

- mindestens 8° bis höchstens 12° Grad

6.2.2 Die Dachneigung von Nebengebäuden (Garagen) muss an die Dachneigung des Hauptgebäudes angeglichen werden, sofern durch Planzeichen nicht gesonderte Festsetzungen getroffen werden.

6.3 Dachaufbauten

6.3.1 Der Abstand nebeneinander liegender Dachflächenfenster muss mindestens 0,8 m, zur Giebelwand mindestens 1,2 m betragen. Dachflächenfenster sind bis zu einer Größe von 1,5 qm Glasfläche zulässig. Die Summe aller Breiten von Dachflächenfenstern darf 1/3 der jeweiligen Fassadenbreite, die Doppelhäusern bezogen auf eine Hauseinheit, nicht überschreiten.

6.3.2 Die Errichtung von Gauben zur Belichtung von Aufenthaltsräumen im Dachgeschoß ist nur ab einer Dachneigung von 35° zulässig. Dabei darf das Außenmaß einer Dachgaube eine Breite von 1,40 nicht überschreiten. Seitliche Verglasungen sind unzulässig. Der Abstand nebeneinander sitzender Gauben muss mindestens 0,8 m, zur Aussenkante der Giebelwand mindestens 1,2 m betragen

Bei Einzelhaus- und Doppelhausbebauung ist ab einer Dachneigung von 35° die Errichtung eines Zwerchbaus (Giebelseite bündig mit der Traufwand) pro Gebäude bzw. Hauseinheit zulässig. Der Abstand zu Außenkante der Giebelwand muss mindestens 1,2 m betragen. Zwischen dem First des Zwerchbaus und dem First des Hauptgebäudes ist ein Mindestabstand von 0,6 m einzuhalten.

Die Summe aller Dachgaubenbreiten bzw. die Breite des Zwerchbaus darf 1/3 der jeweiligen Fassadenbreite - bei Doppelhäusern pro Hauseinheit - nicht überschreiten. Der Dachüberstand von Gauben und Zwerchbau ist auf das konstruktive Mindestmaß zu beschränken.

6.3.3 Dachgauben und Zwerchbau eines Hauses sind in ihrem äußeren Erscheinungsbild (Dachneigung, Material, Farbgebung) dem Hauptdach anzupassen und einheitlich auszuführen.

6.3.4 Pro Dachseite dürfen Dachgauben, Zwerchbau und Dachflächenfenster nicht gleichzeitig angebracht werden, ausgenommen ist ein Ausstiegfenster von maximal 0,6 qm Glasfläche

6.3.5 Dacheinschnitte und Dachbalkone sind unzulässig

6.4 Materialien

Außenwände von Haupt und Nebengebäuden (Garagen) sind als verputzte Mauerflächen und/oder Holzverschalte Flächen auszubilden. Holzblockhäuser sind unzulässig. Für die Dachdeckung sind Dachplatten in Rottönen zu verwenden. Vordächer und Gauben können auch mit Kupfer oder Zinkblech gedeckt werden.

6.5 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.

6.6 Wintergärten

Wintergärten sind nur innerhalb des Bauraumes zulässig. Sie sind 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.

6.7 Geländeänderungen

6.7.1 Geländeabgrabungen vor Gebäuden sind unzulässig.

6.7.2 Das Gelände auf den Baugrundstücken ist grundsätzlich auf das Niveau der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche anzuschütten.

Werden die Tiefgaragen an der Ingolstädter Straße halb eingetieft, ist das angrenzende Gelände in einem Böschungswinkel von maximal 1 : 2 Steilheit anzuschütten und zu bepflanzen. Auf den Baugrundstücken im südlichen Bereich an der öffentlichen Grünfläche ist das angeschüttete Niveau auf den Baugrundstücken mit einem Böschungswinkel von max. 1 : 2 an das tiefere Niveau anzugleichen. Dabei ist mit dem Böschungsfuß zur südlichen Grundstücksgrenze ein Abstand von mindestens 3,0 m einzuhalten. Stützmauern sind auf den Baugrundstücken nicht zulässig.

7. Verkehrsflächen


7.1  gemischt genutzte öffentliche Verkehrsfläche

P Parkbucht

7.2 F + R öffentlicher Fuß- und Radweg

7.3  Straßenbegleitgrün

7.4  Straßenbegrenzungslinie

7.5  Private Gehfläche


7.6 Unmittelbare Zugänge oder Zufahrten von den Grundstücken zur Bundesstraße 16 sind nicht zulässig.

8. Garagen und Stellplätze

8.1 Der Stellplatzbedarf bestimmt sich nach der jeweils gültigen Stellplatzverordnung der Gemeinde

8.2 Garagen und überdachte, offene Stellplätze sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche bzw. nur in den hierfür gekennzeichneten Flächen zulässig.

 Umgrenzung von Flächen für Garagen

 Umgrenzung von Flächen für Garagen sowie überdachte, offene Stellplätze (Carports) und offene Stellplätze

9. Einfriedung

9.1 Einfriedungen sind zur öffentlichen Verkehrsfläche hin als Zäune mit senkrechten Holzlatten bis zu einer Höhe von 1,0 m zulässig. An allen übrigen Grundstücksgrenzen sind Einfriedungen mit grünem Maschendrahtzaun in gleicher Höhe zulässig und zu hinterpflanzen. Die

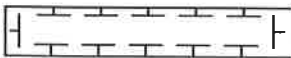
Errichtung von Mauern ist nicht zulässig. Im Bereich gemeinsamer Grundstückszufahrten gem. Fests. A 10.6 ist auf Einfriedungen zu verzichten.

- 9.2 Schalt- Verteiler- und Grundstücksanschlusskästen, die der Versorgung der privaten Grundstücke dienen, sind in die Einfriedung zu integrieren.

10. Grünordnung

- 10.1 Die unbebauten Grundstücksflächen, auch innerhalb der Baugrenzen – soweit sie nicht für andere zulässige Nutzungen benötigt werden – sind nach Art. 5 Abs.1 BayBO als Grünfläche zu nutzen und zu bepflanzen. Die Pflanzungen sind spätestens 1 Jahr nach Bezugsfertigstellung durchzuführen.

- 10.2  öffentliche Grünfläche

- 10.3  Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

- 10.4  Kinderspielplatz gemäß DIN 18034

- 10.5  zu pflanzende Bäume gem. Festsetzung A 10.8

-  zu pflanzende Hecken gem. Festsetzung A 10.8

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

- 10.6  Vorzone/Zufahrt mit wasserdurchlässigem Belag

Die gekennzeichneten Zufahrten für Kraftfahrzeuge sowie Standflächen von offenen Stellplätzen und Gehflächen auf den Baugrundstücken sind mit wasserdurchlässigen Belägen, wie z.B. Rasenpflaster, Schotterrasen oder Kies herzustellen.

- 10.7 Pro 200 qm Grundstücksfläche ist ein Laubbaum zu Pflanzen. Die im Plan festgesetzten Bäume können angerechnet werden.

- 10.8 Für die festgesetzten Baumpflanzungen sind entsprechend ihres Verwendungszwecks folgende Arten zulässig:

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	<i>Crataegus monogyna, laevigata</i>
Trauben-Kirsche	<i>Prunus padus</i>
Wildapfel	<i>Malus sylvestris</i>
Wildbirne	<i>Pyrus communis</i>

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	<i>Syringa vulgaris</i> u. <i>S. chinensis</i> i.S.
Pfeifenstrauch	<i>Philadelphus</i> i.A.u.S.
Holunder	<i>Sambucus nigra</i>
Haselnuß	<i>Corylus avellana</i>
Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>
Heckenkirsche	<i>Lonicera xylosteum</i>
Schneeball	<i>Viburnum opulus</i>
Kornelkirsche	<i>Cornus mas</i>
Pfaffenhütchen	<i>Euonymus europaeus</i>
Liguster	<i>Ligustrum vulgare</i>
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>

Für geschnittene Hecken folgende Arten:

Hainbuchen	<i>Carpinus betulus</i>
Liguster	<i>Ligustrum vulgare</i> "atrovirens"

Koniferenhecken sind nicht zulässig.

- 10.9 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	<i>Acer campestre</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Hartriegel	<i>Cornus mas</i>
Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>
Haselstrauch	<i>Coryllus avellana</i>
Pfaffenhütchen	<i>Euonymus europaeus</i>
Liguster	<i>Ligustrum vulgare</i>
Heckenkirsche	<i>Lonicera xylosteum</i>
Wildapfel	<i>Malus sylvestris</i>
Felsen-Kirsche	<i>Prunus mahaleb</i>
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>
Wildbirne	<i>Pyrus communis</i>
Stieleiche	<i>Quercus robur</i>
Faulbaum	<i>Rhamnus frangula</i>
Johannisbeere	<i>Ribes alpinum</i>
Hundsrose	<i>Rosa canina</i>
Brombeere	<i>Rubus fruticosus</i>
Weiden	<i>Salix spec.</i>

Holunder	Sambucus nigra
Mehlbeere	Sorbus aria
Schneeball	Viburnum opulus

10.10 Für die Bepflanzungen gelten folgende Mindestpflanzgrößen:

Bäume Hochstamm, 3 – 4x verpflanzt m.B., StU 14 – 16 cm
 Sträucher mind. 2x verpflanzt, Höhe 100 - 150 cm

10.11 Dem Bauantrag ist ein Freiflächengestaltungsplan, der aus diesen Festsetzungen entwickelt ist, beizugeben.

11. Immissionsschutz



An den gekennzeichneten Fassaden dürfen keine Schlaf- und Kinderzimmer angeordnet werden.

Ausnahmen hiervon sind möglich, wenn

- die Räume eine Lüftungsmöglichkeit über eine geräuschabgewandte Fassade aufweisen; oder
- für Fenster von Schlaf- und Kinderzimmern an den genannten Fassaden verglaste Vorbauten vorgesehen werden. Diese verglasten Vorbauten sind an der Deckenunterseite absorbierend auszuführen, die öffnabaren Fensterflächen der Außen- und Innenwand müssen entweder über Eck oder gegeneinander versetzt angeordnet werden; oder
- andere fensterunabhängige schalldämmende Lüftungseinrichtungen vorgesehen werden.

S

Die mit **S** gekennzeichneten Fassaden werden durch Verkehrsgeräuschimmissionen beaufschlagt, deren Beurteilungspegel tags in Höhe von 58 dB(A) oder darüber ausfällt (entsprechend einem „maßgeblichen Außenlärmpegel“ nach DIN 4109 von 61 dB (A) oder darüber).

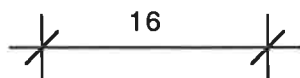
In Anlehnung an die DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“, Ausgabe November 1989, Tab. 8, müssen die erforderlichen resultierenden Gesamtschalldämm-Maße $erf R'_{w,res}$ der jeweiligen Außenbauteile von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen an den mit **S** gekennzeichneten Fassaden **mindestens den Wert $erf R'_{w,res}$ von 30 dB** einhalten.

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

12. Versorgungsleitungen

Versorgungsleitungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB sind unterirdisch zu führen.

13. Vermaßung



Maßzahl in Metern; z.B. 16,0 m

14. Abstandsflächen




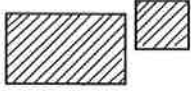
Die Abstandsflächen gemäß Art. 6 BayBO sind einzuhalten.

B Nachrichtliche Übernahme



Anbauverbotszone an der Bundesstraße 16

C Hinweise

1.  bestehende Grundstücksgrenze
2.  vorgeschlagene Grundstücksgrenze
3.  aufzuhebende Grundstücksgrenze
4.  Bestehendes Haupt- / Nebengebäude
5. 606/3 Flurstücknummer, z. B. 606/3
6. Die 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.
7. Im Bereich von Hochbaumaßnahmen und bei erforderlichen Erdbewegungen ist der Oberboden fachgerecht zur Wiederverwendung zu sichern.
8. Als Einfriedung zu öffentlichen Verkehrsflächen hin sind Holzzäune erwünscht.
9. Auf die Meldepflicht gemäß Art. 8 DSchG wird hingewiesen.
10. 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.
11. 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.

Verwendete Planunterlagen
Auszug aus der Digitalen Flurkarte

Markt Manching

Manching, den 25. Sep. 2002



1. Bürgermeister

Planfertiger

München, den 25.9.2002



Böhm • Glaab • Sandler & Partner

VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans wurde vom Marktgemeinderat Manching am 18. November 1999 gefasst und am 25. November 1999 ortsüblich bekanntgemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung zum Bebauungsplan-Vorentwurf in der Fassung vom 12. September 2000 hat in der Zeit vom 30. Oktober 2000 bis 27. November 2000 stattgefunden (§ 3 Abs. 1 BauGB).

Die frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplan-Vorentwurf in der Fassung vom 12. September 2000 hat in der Zeit vom 20. Oktober 2000 bis 22. Dezember 2000 stattgefunden (§ 4 Abs. 1 BauGB).

Die öffentliche Auslegung des vom Marktgemeinderat Manching am 29. November 2001 gebilligten Bebauungsplan-Entwurfs in der Fassung vom 06. November 2001 hat in der Zeit vom 27. Dezember 2001 bis 28. Juni 2002 stattgefunden (§ 3 Abs. 2 BauGB).

Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan in der Fassung vom 09. April 2002 wurde vom Marktgemeinderat Manching am 09. Juli 2002 gefasst (§ 10 Abs. 1 BauGB).



(Siegel)

Markt Manching, den 25. September 2002

.....
(Raith 1. Bürgermeister)

2. Die Übereinstimmung des Bebauungsplans mit dem am 09. Juli 2002 gefassten Satzungsbeschlusses wird bestätigt.



(Siegel)

Markt Manching, den 25. September 2002

.....
(Raith, 1. Bürgermeister)

3. Die ortsübliche Bekanntmachung der Satzung des Bebauungsplans erfolgte am 08. August 2002; 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 08. August 2002 in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB).



(Siegel)

Markt Manching, den 25. September 2002

.....
(Raith, 1. Bürgermeister)

Markt Manching

Bebauungsplan Nr. 62 „Straßfeld“ Niederstimm

Begründung

Fassung vom 09.04.2002

Planverfasser

Böhm • Glaab • Sandler & Partner
Weißburger Platz 4
81667 München
Tel. 089 - 44 77 12 - 3
Fax. 089 - 44 77 12 - 40

1. Anlass und Ziel

Der Marktgemeinderat hat am 18.11.1999 die Aufstellung eines Bebauungsplanes für das Gebiet "Straßfeld" im Ortsteil Niederstimm beschlossen. Die bisher unbebaute Fläche zwischen Ingolstädter Straße im Norden und der Bundesstraße 16 im Süden ist im rechtsgültigen Flächennutzungsplan des Marktes Manching als Wohngebiet mit Randeingrünung und Maßnahmen zum Lärmschutz ausgewiesen. Das Planungsgebiet liegt westlich dem Neubaugebiet Wechselfeld vorgelagert und wird den westlichen Ortsrand neu prägen. Der Markt Manching möchte für den Bedarf an Baugrundstücken und Wohnraum eine der örtlichen Situation angemessene Siedlungsentwicklung ermöglichen.

2. Planungsgebiet

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist wie folgt umgrenzt:

- Im Norden: Ingolstädter Straße (Kreisstraße PAF 19)
- Im Osten: Gemarkungsgrenze Niederstimm mit südlicher Verlängerung zur B 16
- Im Süden: Gemarkungsgrenze Niederstimm nach Westen fortlaufend entlang der Grenze zur B 16 bis zur westlichen Grenze Fl.Nr. 240 – Gemarkung Niederstimm
- Im Westen: Östliche Grenze Fl.Nr. 240 - Gemarkung Niederstimm (Feldweg)

Nördlich der Ingolstädter Straße sind einerseits ein- bzw. zweigeschossige Einfamilienhäuser mit zur Ingolstädter Straße orientierten großen Gartenanteilen, andererseits der Baukomplex der Realschule am Keltenwall charakteristisch für das bauliche Umfeld. Die Bebauung im östlich benachbarten Gebiet Am Wechselfeld besteht aus zweigeschossigen Wohngebäuden mit ausgebautem Dachraum. Westlich des Planungsgebietes liegt landwirtschaftlich genutzte Fläche. Die wesentliche Prägung erhält das Planungsgebiet durch die stark belasteten Verkehrsstraßen B 16 und Ingolstädter Straße PAF 19. Entlang der B 16 besteht im Bereich des Wohngebietes Am Wechselfeld ein Schallschutzwall, der sich auch auf einen Teil des bisherigen westlichen Ortsrandes erstreckt.

3. Verfahren

In Vorbereitung der Bauleitplanung zum Straßfeld hat der Markt Manching eine "Voruntersuchung zur Bestimmung der Geräuschmissionen im Planungsgebiet" in Auftrag gegeben (Verfasser: Ing.büro Müller BBM, Planegg b. München, Bericht Nr. 32 585/3). Die Untersuchung kam zum Ergebnis, dass eine Bebauung "nur mit massiven aktiven Schallschutzmaßnahmen parallel zur B 16 möglich sein wird." Für die mögliche Bebauung in einem Teilbereich des Gebietes ging die Untersuchung von einer Fortsetzung des bestehenden Schallschutzwalles nach Westen aus.

Nach der Erarbeitung und Diskussion grundlegender Erschließungs- und Bebauungsmöglichkeiten für das Planungsgebiet wurde vom Planungsbüro Böhm • Glaab • Sandler & Partner ein Bebauungskonzept entwickelt, das die Fortsetzung des Lärmschutzwalles mit einer Höhe von ca. 6 m entlang der B 16 und zusätzlich entlang der westlichen Gebietsgrenze vorsieht. Dieses Konzept wurde einer weiteren schalltechnischen Untersuchung zugrunde gelegt (Verfasser: Ing.büro Müller BBM, Planegg b. München, Bericht Nr. 44 811/2). Das Ergebnis bestätigt, dass mit den vorgesehenen Schallschutzmaßnahmen die Anforderungen der DIN 18005 an den Beurteilungspegel (tags 55 dB(A), nachts 45 dB(A)) in weiten Teilen des Gebietes eingehalten werden. An der Ingolstädter Straße wurden deutlichen Überschreitungen der Schallpegel ermittelt; hier sind zusätzliche Schutzmaßnahmen erforderlich (siehe Planungskonzept).

Das Bebauungskonzept wurde unter Berücksichtigung der schalltechnischen Untersuchung weiterentwickelt und vom Marktgemeinderat in der Sitzung vom 12.09.2000 gebilligt sowie die Durchführung der Bürgerbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB beschlossen. Nach Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen wurde das Planungskonzept überarbeitet und gemäß Beschluss des Marktgemeinderates vom 31.05.2001 das Verfahren gemäß § 3 Abs. 2 BauGB eingeleitet. Nach Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen wurde das Planungskonzept erneut überarbeitet und in der Fassung vom 09.04.2002 erneut ausgelegt.

4. Planungskonzept

4.1 Art der Nutzung

Das Planungsgebiet wird als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt. Auf den Grundstücken an der Ingolstädter Straße sind Nutzungen gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 1, Nr. 2 und Nr. 3 allgemein zulässig: Wohngebäude, der Versorgung des Gebiets dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften, nicht störende Handwerksbetriebe, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. Die Nutzungen gemäß § 4 Abs. 3 sind nicht zulässig.

Zur Vermeidung von Störungen der Wohnnutzung, insbesondere durch KFZ-Verkehr, sind auf allen anderen Grundstücken nur Wohngebäude und nicht störende Handwerksbetriebe zulässig. Schank- und Speisewirtschaften, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind nicht zulässig.

4.2 Bauweise, Maß der Nutzung

Die Berücksichtigung des Verkehrslärms und die erwähnten Abschirmungsmaßnahmen setzen dem Baugebiet deutliche Grenzen. Insbesondere die Schallschutzwälle nach Süden und Westen sowie ein städtebaulich erforderliches Abrücken der Bebauung von der Ingolstädter Straße und von der sehr nahe stehenden Reihenhauszeile an der Gebietsgrenze zum Wechselfeld schränken die bebaubaren Bereiche ein.

Ziel der Planung ist eine Bauentwicklung, die dieser Situation durch eine qualitätvolle städtebauliche und grünordnerische Gestaltung Rechnung trägt. Durch eine möglichst flächenschonende Anordnung der Bauräume für Wohngebäude und Garagen soll eine gute grünräumliche Durchlässigkeit des Baugebietes und – aufgrund der erforderlichen Abschirmung nach außen – vor allem eine hohe Aufenthaltsqualität im Inneren erreicht werden. Um auch innerhalb der Baugrundstücke einen hohen Freiflächenanteil zu gewährleisten wird die Grundflächenzahl (GRZ) auf maximal 0,35 beschränkt.

Die Siedlungsformen des angrenzenden Baugebietes am Wechselfeld, wie Doppel- und Reihenhäuser sowie im kleineren Umfang auch niedrigere Geschößwohnungsbauten, sollen auch im Baugebiet Straßfeld fortgesetzt werden. Die Höhenentwicklung der Bebauung sowie die Bauweise staffelt sich im Baugebiet von Norden nach Süden wie folgt:

- Im Norden an der Ingolstädter Straße ist aus Lärmschutzgründen die geschlossene Schallschutzbebauung mit zwingend zwei Vollgeschossen zuzüglich Dachgeschöß zu errichten. Sie kann in Reihenhausform oder als Geschößwohnungsbau errichtet werden.
- Im südlich anschließenden Bereich ist zur städtebaulichen Auflockerung Einzel-/Doppelhausbebauung, im mittleren Bereich dann Reihenhausbebauung bzw. Geschößwohnungsbau festgesetzt. Zur Wahrung eines einheitlichen Erscheinungsbildes ist für diese

Bereiche eine zweigeschossige Bebauung bei einer zulässigen Wandhöhe zwischen 5,7 und 6,0 m vorgegeben.

- Im südlichen Bereich lockert sich die Bebauung zum öffentlichen Grün hin mit Einzel-/Doppelhausbebauung weiter auf, die Gebäudehöhe wird niedriger (4,0 m Wandhöhe).

4.4 Bauliche Gestaltung

Durch die Festsetzungen zur baulichen Gestaltung und Materialwahl soll sowohl ein harmonisches Gesamterscheinungsbild des Baugebiets erreicht, als auch den Bauwerkern Spielräume zur individuellen Baugestaltung aufgezeigt werden.

Die Firstrichtung ist vorgeschrieben und berücksichtigt den städtebaulichen Kontext. Um eine gute Proportion der Gebäude zu erreichen, wird festgesetzt, daß Baukörper nur auf langgestreckten, rechteckigen Grundflächen zu errichten sind.

Das am Schallschutzaspekt orientierte Planungskonzept spiegelt sich in den festgesetzten Haus- und Dachformen wieder:

- An der Ingolstädter Straße setzt sich die grundrissliche Zonierung (gemäß Empfehlung der schalltechnischen Untersuchung) in einem Dachterrassengeschoß mit Pultdach fort. Die Dachfläche schirmt zum Lärm hin ab und öffnet sich nach Süden (Dachneigung 8° bis 12° Grad).

Für die südlichen Bauzeilen sind Satteldächer in folgenden Dachneigungen zulässig:

- bei Wandhöhen zwischen 5,7 m und max. 6,0 m: Dachneigungen zwischen 25° und höchstens 30° Grad
- bis zu einer Wandhöhe von 4,0 m: Dachneigungen zwischen 35° und höchstens 40° Grad

Die Dachneigung des Nebengebäudes (Garage) ist an die Dachneigung des Hauptgebäudes anzugleichen. Eine Ausnahme bilden die Überdachungen der Tiefgaragenzufahrten im Bereich der Ingolstädter Straße. Diese sind als begrünte Flachdächer auszuführen.

Zur Belichtung des Dachgeschosses sind ab einer Dachneigung von 35° Gauben bzw. – ausschließlich bei Einzelhaus- bzw. Doppelhausbebauung - pro Gebäude/Hauseinheit ein Zwerchbau zulässig. Ferner sind Dachflächenfenster unter Einhaltung der festgesetzten Maßgaben zulässig. Im Sinne der Planungsziele werden für Abmessungen und Anzahl der zulässigen Gauben pro Fassadenbreite Höchstwerte und für die Abstände untereinander und zur Giebelwand Mindestwerte festgesetzt. Für die Errichtung eines Zwerchgiebels gelten diese Maßgaben sinngemäß.

Pro Dachseite dürfen Dachgauben, Zwerchgiebel und Dachflächenfenster nicht gleichzeitig verwendet werden (ausgenommen Ausstiegsfenster bis max. 0,6 qm Glasfläche).

Bebauungsvorschläge (siehe Anhang):

Für die Bebauung wurden unter Beachtung der Hinweise der schalltechnischen Untersuchung prinzipielle Haustypen entwickelt, die nachfolgend erläutert und in den Anlagen als Vorschlag schematisch dargestellt werden:

Für die Lärmschutzbebauung an der Ingolstädter Straße werden zweigeschossige Wohnbauten plus Dachgeschoß vorgeschlagen (siehe Anlage: Geschößwohnungsbau), die auf der schallbeaufschlagten Seite im Norden ausschließlich Nebenräume und Erschließungsflächen vorsehen. Hier wären sowohl Laubengangtypen als auch Lösungen mit quer gelegtem Treppenhaus an der nördlichen Fassade möglich. Um eine möglichst breite Abschirmung nach Norden und Ausrichtung der Aufenthaltsräume zur attraktiven Südseite zu erreichen, weisen diese Wohnungen gegenüber üblichen Grundrissen eine größere Breite (Ost-West) als Tiefe (Nord-Süd) auf.

Das Prinzip der größeren Fassadenlänge für die nach Süden orientierten Aufenthaltsräume und die abschirmenden Nordseiten wird auch für einen Reihenhaustyp nachgewiesen (siehe Anlage: Reihenhäuser). Die Garagen sind auf der Nordseite in das Gebäude halb eingeschoben. Gleichzeitig sind in den Parzellenreihen südlich der Schallschutzbebauung auch übliche Haustypen in Einzelhaus- oder Doppelhausbebauung möglich.

Für Doppelhausbebauung wird bei Erschließung von Süden festgesetzt, die Garagen/KFZ-Stellflächen nicht seitlich an den Giebelfassaden sondern südlich an der Erschließungsstraße anzuordnen. Dadurch entstehen geschützte private Freibereiche und zusätzliche Belichtungsmöglichkeiten an den östlichen und westlichen Giebelseiten.

4.3 Verkehrserschließung, Garagen und Stellplätze

Als Haupteerschließung ist eine Zufahrt von der Ingolstädter Straße vorgesehen, die das Baugebiet weiter im Süden über eine Ringstraße erschließt. Die Zufahrt ist gegenüber der bestehenden Einmündung der Ortsstraße zum Ortsteil Niederstimm angeordnet. Zur verkehrssicheren Abwicklung der Verkehre wird nach Abstimmung mit der Kreisstraßenbauverwaltung ein Kreisverkehrsplatz festgesetzt.

Die Anlage des Kreisverkehrsplatzes bedingt den Umbau der bestehenden Einmündung der Ortsstraße sowie des bestehenden Fuß- und Radweges. Die vorhandene Buszufahrt von der Ortsstraße zur Realschule bleibt bis auf eine geringfügige Anpassung an die südliche Fahrbahnkante unverändert. Für Fußgänger ist eine ampelgesicherte Querung über einen Fahrbahnteiler in der Ingolstädter Straße östlich des Kreisels vorgesehen.

Die Gebietszufahrt wird mit einem breiten Grünstreifen mit Baumreihe begleitet, der einen parallelen Fuß- und Radweg von der Fahrbahn abteilt. Der Fuß- und Radweg wird mit Begleitgrün, unabhängig vom Erschließungsring, nach Süden bis zu den öffentlichen Grünflächen fortgesetzt. Die Verkehrsflächen des Erschließungsringes sind als gemischt genutzte Verkehrsflächen verkehrsberuhigt ohne gesonderte Fußwege auszubilden. Zur Minimierung der Erschließungsflächen wird teilweise eine kombinierte Erschließung der Parzellen nach Norden und Süden vorgeschlagen. Zu Gunsten eines zusammenhängenden, fußgängererschlossenen Binnenbereiches wird der Fahrbahnring über den westlichen und östlichen Gebietsrand geleitet. Fuß- und Radwege sind darüberhinaus an den Gebietsrändern als Verbindung zur Ingolstädter Straße und zum Wechselfeld geplant. Auch entlang der Ingolstädter Straße wird ein Fuß- und Radweg, von der Fahrbahn durch Grünstreifen geschützt, vorgeschlagen.

Garagen und überdachte, offene KFZ-Stellplätze (Carports) sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bzw. nur im Bereich der gekennzeichneten Flächen auf den Baugrundstücken unterzubringen. Offene Stellplätze können auch an die Straßenbegrenzungslinie und mit der Längsseite an die Grundstückszufahrt angrenzend bis zu einer Breite von 2,5 m hergestellt werden. Die Stellplätze der Bebauung an der Ingolstädter Straße werden in Tiefgaragen untergebracht. Um Baukosten zu sparen, wird hier eine Lösung mit halb eingetieften Parkdecks vorgeschlagen (siehe Anlage: Geschoßwohnungsbau, Schemaschnitt). Die erforderliche Zahl der nachzuweisenden KFZ-Stellplätze bemisst sich nach der gültigen Stellplatzverordnung des Marktes Manching.

4.4 Grünordnung

Neben dem straßen- und wegebegleitenden Grün werden öffentliche Grünflächen im Binnenbereich und an den Gebietsrändern ausgewiesen. Im Bereich der Grünflächen am südlichen Wall ist eine Fläche für einen Kinderspielplatz vorgesehen.

Nach Westen und Süden gehen die Grünflächen in die Lärmschutzwälle über. Um eine harmonische Einfügung der Wallanlagen zur Siedlung zu erreichen, sollen die inneren Wallseiten eine flachere Neigung erhalten. Nach außen ist eine steilere Neigung vorgesehen. Ferner wird insbesondere nach Westen eine Kombination mit einer begrünter aufgesetzter Lärmschutzwand empfohlen, um hier auf schmalerer Basis mit geringeren Böschungswinkeln auszukommen.

Im Norden entlang der Ingolstädter Straße wird mit dem parallelen Pflanzstreifen die neue Ortseinfahrt gestaltet.

Zur grünräumlichen Gliederung des Baugebietes sind entlang der Erschließungsstraßen Straßenbegleitgrün und Baumreihen festgesetzt. Durch die Anordnung der Bauräume in Reihen mit je gemeinsamer Bauflucht entstehen darüberhinaus zusammenhängende Gartenflächen im Inneren des Baugebietes, welche die Durchlässigkeit des Baugebietes auch über die Privatgrundstücke hinweg sicherstellen.

Neben der Begrünung der nicht bebauten Grundstücksflächen soll ein besonderes Augenmerk auf die Gestaltung der Zufahrts- und Vorbereiche der Privatgrundstücke an den öffentlichen Verkehrsflächen gelegt werden. Hier wird eine möglichst wasserdurchlässige Ausbildung der Beläge bzw. eine befahrbare, flächige Begrünung angestrebt, z.B. mit Schotterrasen, Rasengittersteine. Die Ränder der öffentlichen Verkehrsflächen entlang von öffentlichen Grünflächen und Straßenbegleitgrün sind als Versickerungstreifen für Niederschlagswasser auszubilden.

Für die festgesetzten Pflanzungen werden entsprechend ihres Verwendungszwecks zulässige Arten, die der potentiell natürlichen Vegetation (Ulmen-Eichen-Hainbuchenwald) entsprechen, festgesetzt.

Beurteilung und Ermittlung gemäß Leitfaden "Grundsätze für die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung":

- bestehende Ackerflächen: Kategorie I, Gebiet geringer Bedeutung
- Bruttobauland: 42.840 qm
- abzüglich best. Straßenflächen: 540 qm
- ausgleichsrelevante Fläche: 42.300 qm
- Eingriffsschwere: TYP B
- Kompensationsfaktor: 0,2
- Ausgleichsflächenbedarf: ca. 8.500 qm

Eräuterung:

Das Planungsgebiet ist aufgrund seiner Charakteristik und heutigen Nutzung hinsichtlich seiner Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild der Liste 1a zuzuordnen. Es handelt sich um Ackerflächen bzw. Grünland, die Landschaft ist ausgeräumt und zudem von Norden, Westen und Süden durch Immissionen des Straßenverkehrs intensiv belastet. Durch die grünordnerisch festgesetzten Flächen und Maßnahmen der Planung wird die Qualität für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild stark verbessert. Auf Basis der festgesetzten Vermeidungsmaßnahmen wird als Kompensationsfaktor der Wert 0,2 angesetzt.

Gemäß Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz wird durch das Baugebiet Straßfeld eine Ausgleichsfläche von ca. 8.500 qm ausgelöst. Die Fläche ist innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ausgewiesen. In Abstimmung mit dem Landratsamt Pfaffenhofen a.d.Ilm werden die Wallflächen in die erforderlichen Ausgleichsflächen miteinbezogen. Die über die Wallflächen hinaus nachzuweisenden Ausgleichsflächen werden im Bereich der dem Wall vorgelagerten Freiflächen - unter Ausklammerung der öffentlich zugänglichen Frei- und Spielflächen - festgesetzt.

4.5 Immissionsschutz

Nach den Ausführungen der schalltechnischen Untersuchung (siehe oben) sind in den Bereichen, in denen die schalltechnischen Orientierungswerte nicht eingehalten werden können, also an den Nord-, West- und Ostfassaden der Bebauung an der Ingolstädter Straße, entsprechende Ausgleichsmaßnahmen zu treffen, damit mindestens die Anforderungen an den Innenschallpegel nach VDI-Richtlinie 2719 eingehalten werden können. Dies ist im Prinzip möglich durch

- optimierte Wohngrundrissgestaltung, bei der nur Nebenräume an den stark schallbeaufschlagten Fassaden angeordnet werden; insbesondere wird davon abgeraten, hier zur Belüftung notwendige Fenster von Schlaf- und Kinderzimmern anzuordnen.
- Möglichkeiten zur Querlüftung über Fenster an der von der Schallquelle abgewandten Fassade;
- verglaste Vorbauten;
- entsprechend dimensionierte Fassadendämmung.

Zur Fassadenschalldämmung und zur Belüftung von Schlaf- und Kinderzimmern sind die Festsetzungen A.11 einzuhalten. Die Festsetzungen basieren auf den Empfehlungen des Schallschutzgutachtens, Bericht Nr. 44 811/5 vom 14.09.2001, Müller BBM, welches Bestandteil der Begründung ist.

4.6 Ver- und Entsorgung

Das Baugebiet wird an die öffentliche Wasserversorgung, das öffentliche Abwasserentsorgungssystem und die zentrale elektrische Energieversorgung angeschlossen. Vor Bezug sind die Bauvorhaben an die öffentliche Infrastruktur anzuschließen.

Im Generalentwässerungsplan des Marktes Manching mit Datum 07.11.1996, der auf der Grundlage des Flächennutzungsplans von 1992 erstellt worden ist, wurde das Gebiet noch nicht berücksichtigt. In einer anlässlich der Bebauungsplanaufstellung in Auftrag gegebene Fachuntersuchung wurde die zu erwartende Schmutzfracht berechnet und ein Entwässerungskonzept aufgestellt. Die Ergebnisse der Untersuchung (Verfasser: Ing.-Büro Arnold, Kissing) vom 16.02.2001, sind Bestandteil der Begründung.

5. Flächenbilanz (Circa-Werte)

Fläche Geltungsbereich	42.840 qm	100,0 %
öffentliche Verkehrsflächen	6.550 qm	15,2 %
Straßenbegleitgrün	2.285 qm	5,3 %
öffentl. Grün (inkl. Wall mit ca. 5.700 qm)	12.020 qm	28,0 %
Fläche Baugrundstücke (Nettobauland) (inkl. private Verkehrsflächen/Wohnwege)	21.985 qm	51,5 %
GRZ (Grundflächen Hauptgebäude): Bruttogeschoßfläche (nur Vollgeschoße)	0,35 ca. 12.000 qm	

Markt Manching, den 25. Sep. 2002



1. Bürgermeister

München, den 25.9.2002



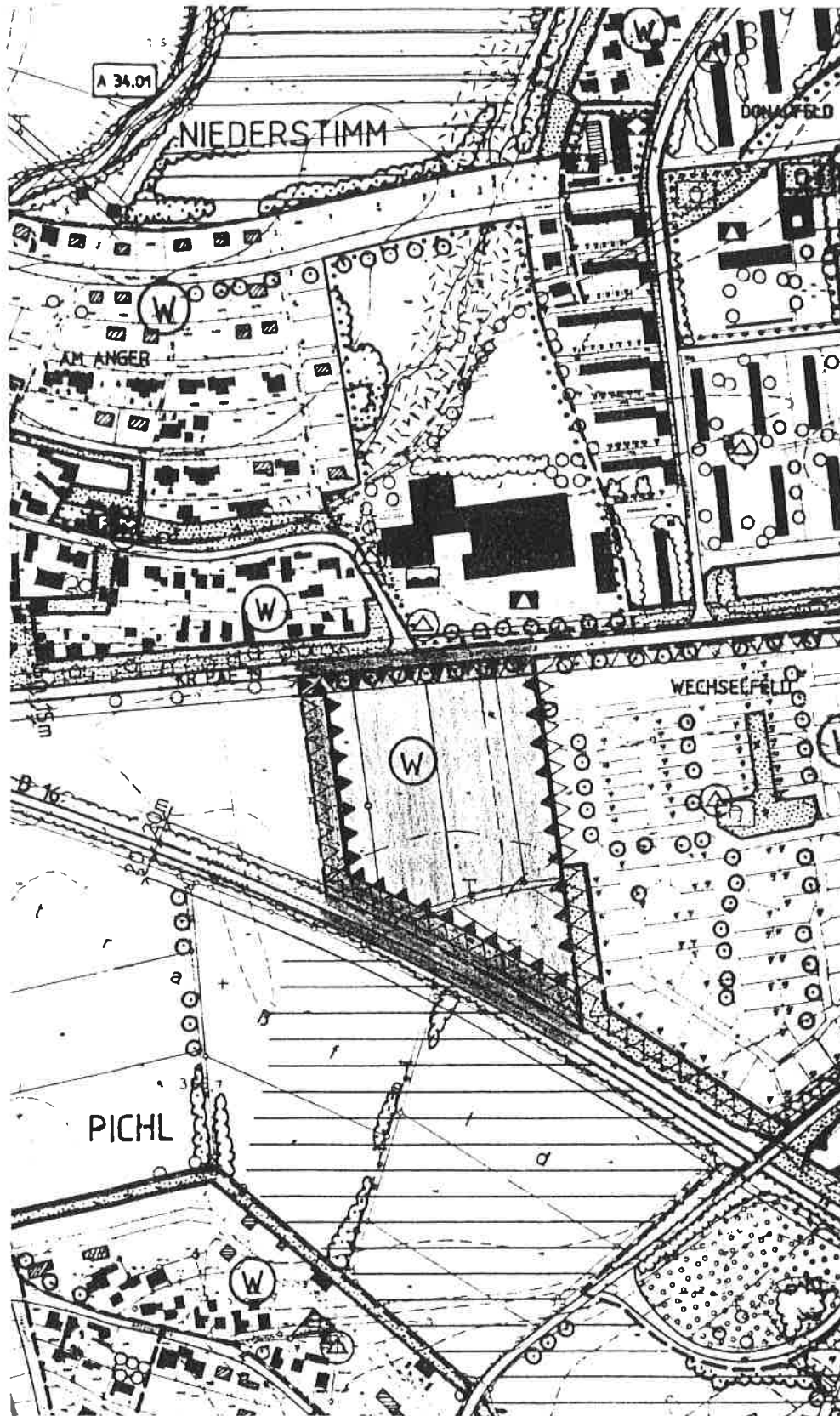
Planfertiger

Anlagen zur Begründung

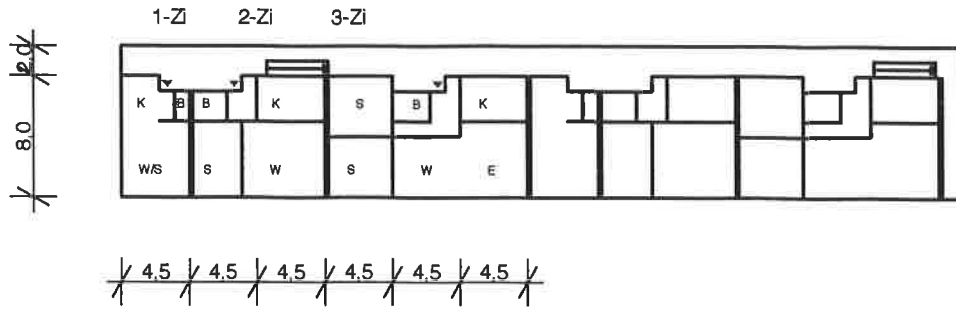
C

C

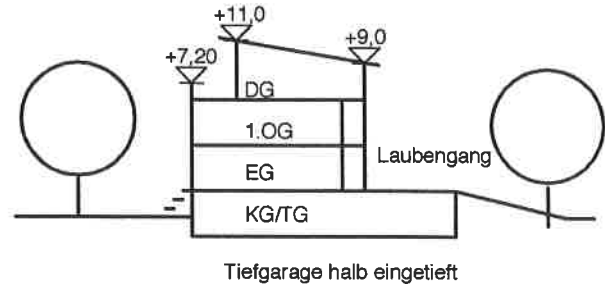
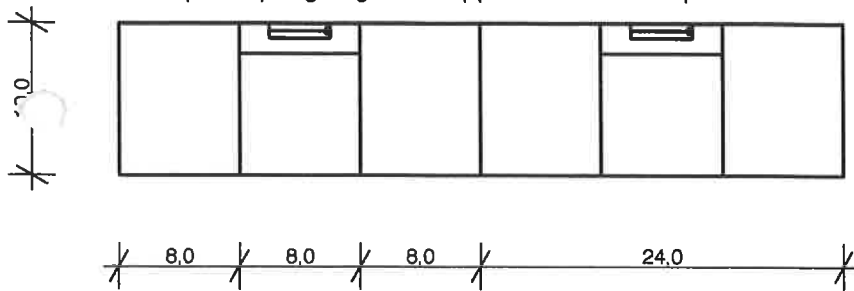
Bebauungsplan "Straßfeld" Niederstimm
Ausschnitt Flächennutzungsplan M. 1 : 5.000



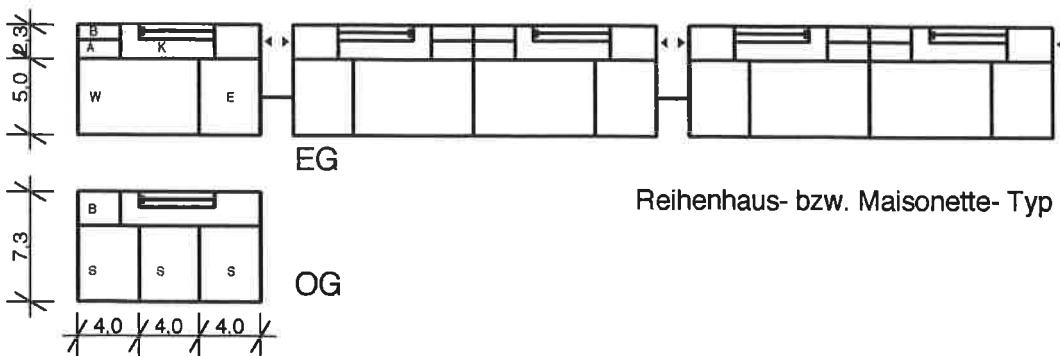
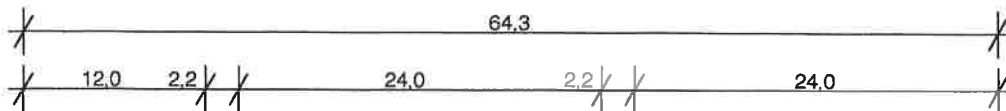
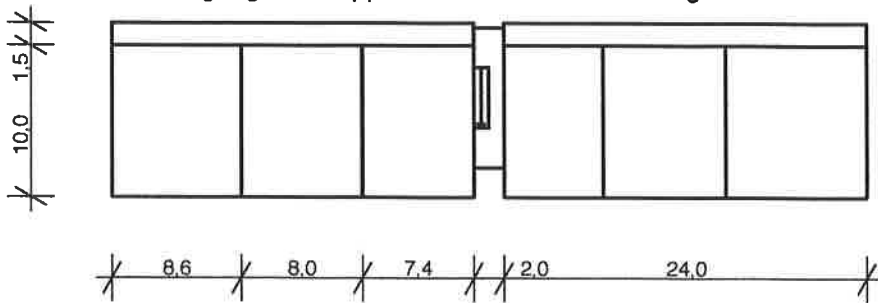
Geschoßwohnungsbau



Prinzip mit quergelegtem Treppenhaus und 3-Spänner



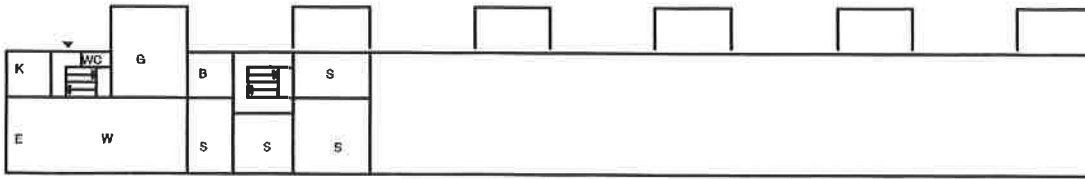
Laubengang mit Treppenhaus in der Gebäudefuge



Legende:
k: Küche, B: Bad, W: Wohnzimmer, S: Schlafzimmer

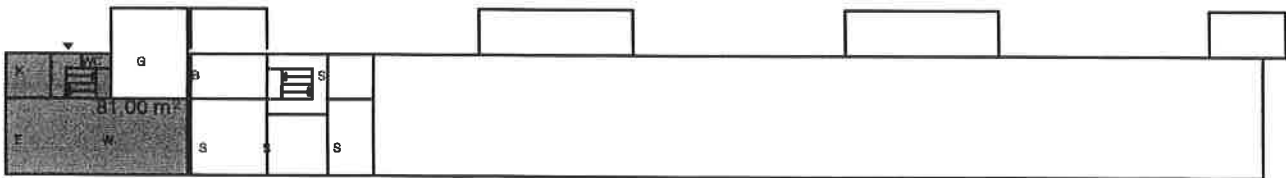
Reihenhäuser

EG OG



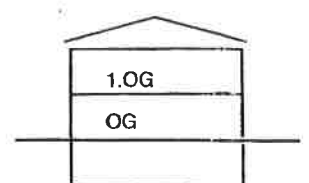
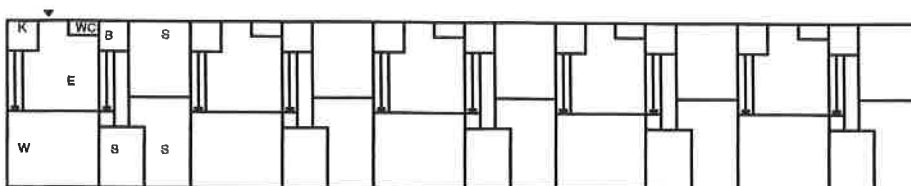
Reihenhäuser gespiegelt

EG OG



Reihenhäuser

EG OG

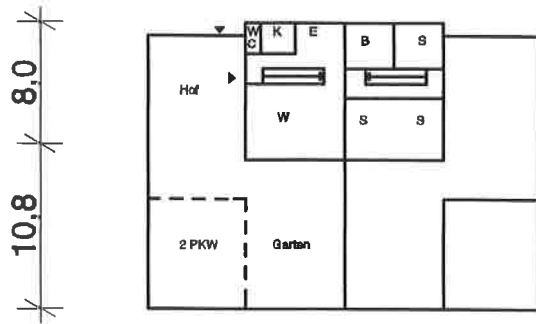


Legende:

K: Küche, B: Bad, W: Wohnzimmer, S: Schlafzimmer

Doppelhäuser

EG OG



Legende:

K: Küche, B: Bad, W: Wohnzimmer, S: Schlafzimmer

Dachaufsicht

