



SATZUNG

Der Markt Manching erlässt auf der Grundlage

- der §§ 2, 3, 4, 8, 9, 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i.d.F. der Bek. vom 8.12.1986 (BGBl I S. 2253)
- der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), Art. 23 in der Fassung der Bekanntmachung vom 11.9.1989 (BayRS 2020 - 1 - 1 - 1) zuletzt geändert durch Gesetz vom 10.08.1990 (GVBl S. 268)
- der Bayerischen Bauordnung (BayBO) i.d.F. der Bek. vom 2.7.1982 (BayRS 2132 - 1 - 1) zuletzt geändert durch Gesetz vom 6.8.1986 (GVBl S. 214)
- der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) i.d.F. der Bek. vom 23.01.1990 (BGBl I S. 132)
- der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichnungsverordnung 1990 - PlanZV 90 -), vom 8. Dez. 1986 (BGBl I S. 2253) diesen vom Markt Manching - Techn. Bauamt - gefertigten Bebauungsplan "Am Braunweiher - Änderung I" als Satzung.

FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

- 1. Art der baulichen Nutzung**
 - **GE** - Gewerbegebiet
 - Gebiet im nördlichen Bereich als allgemeine Parkfläche gem § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB und Festwiese
- 2. Maß der baulichen Nutzung**
 - **1,2** - Geschosflächenzahl 1,2
 - **0,6** - Grundflächenzahl 0,6
- 3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**
 - **o** - offene Bauweise
 - **—** - Baugrenze
- 4. Verkehrsflächen**
 - **—** - Verkehrsflächen mit Maßangaben in Meter
 - **—** - Straßenbegrenzungslinie (auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung)
 - **—** - Einfahrtbereich
 - **—** - Zaunführung
 - **▲** - Sichtdreiecke, diese sind von jeglicher sichtbehinderter Bebauung, Bepflanzung und Lagerung über 1,0 m Höhe freizuhalten. Hochstämmige Laubbäume in Abständen von mind. 7,5 m sind zugelassen.
- 5. Grünflächen**
 - **—** - öffentlich/privat
 - **○** - Baum mit Baumscheibe
 - **○** - Baum
 - **○** - Sträucher/Hecken
- 6. Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft**
 - **○** - Baum mit Baumscheibe
 - **○** - Baum
 - **○** - Sträucher/Hecken
- 7. Sonstige Planzeichen**
 - **—** - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
 - **—** - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
 - **—** - Wasserflächen
- Hinweise**
 - **—** - bestehende Grundstücksgrenzen
 - **—** - aufzulösende Grundstücksgrenzen
 - **—** - vorgeschlagene Grundstücksgrenzen
 - **—** - Grundstückgröße
 - **—** - bestehende Wohngebäude/Nebengebäude
 - **—** - Flurnummer
 - **—** - Aufschüttung

- FESTSETZUNGEN DURCH TEXT**
- Allgemeine Angaben**

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes treten in seinem Geltungsbereich alle bisherigen Vorschriften außer Kraft.
 - Planungsrechtliche Festsetzungen**
 - Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) BauGB)**

Eingeschränktes Gewerbegebiet (GE) (§ 8 BauNVO)
Ausschluss von allgemein zulässigen Nutzungsarten gem. § 1 (5) BauNVO:
In Einschränkung von § 8 Abs. 1 BauNVO sind im Planungsgebiet nur solche Betriebe zulässig, die die Wohnbebauung in den benachbarten Mischgebiet nicht wesentlich stören. Dabei dürfen die Lärmimmissionen der Betriebe im Planungsgebiet nur so stark sein, daß die für ein "Mischgebiet" geltenden Lärmpegelhöchstzahlen nicht überschritten werden.

Weiter sind nicht zugelassen:
- abwasserintensive Betriebe
- Vergnügungsstätten (§ 15 (1) BauNVO); insbesondere Spielhallen
- Verbrauchermärkte ← Siehe And. II!
- Beherbergungsbetriebe

Ausnahmsweise können auch zugelassen werden nach Absatz 3: Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter.
 - Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) BauGB u. § 19 + 20 BauNVO)**
 - 2.1 Zahl der Vollgeschosse - keine Festlegungen
 - 2.2 Grundflächenzahl 0,6
 - 2.3 Geschosflächenzahl 1,2
 - Offene Bauweise nach § 22 (2) BauNVO**
Baukörper bis max. 50 m Länge gem. Absatz 2
 - Baugrenze**
Die gesetzlichen Abstandsflächen sind einzuhalten.
 - Höhe der baulichen Anlagen als Höchstgrenze (§ 16 Abs. 3 BauNVO)**
Es wird eine maximale Wandhöhe mit 6,50 m festgelegt (OK Traufe).
Bezugspunkt für die maximale Wandhöhe ist die vermittelte ursprüngliche Geländeoberfläche, bei Abgrabungen bzw. Aufschüttungen gilt die vermittelte neue Geländeoberfläche.
 - Besondere bauliche Vorkehrungen (§ 9 (1) 24 BauGB)**
Im Hinblick auf den Verkehrslärm der benachbarten B 16 müssen bei der Errichtung von Gebäuden an diesen passive Lärmschutzmaßnahmen mindestens in der Weise vorgenommen werden, daß die für ein eingeschränktes Gewerbegebiet geltenden Lärmimmissionsrichtwerte eingehalten werden.
 - Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 (1) 25 BauGB)**
Die Bepflanzung wird durch verschiedene Planeintragungen festgesetzt. Mögliche damit verbundene Einschränkungen der anschließenden Grundstücke sind von den Angrenzern zu dulden.
 - 2.7.1 Pflanzgebot 1**
Baumpflanzgebot entlang öffentlicher Verkehrsflächen
Die Bäume sind an den im Lageplan eingezeichneten Stellen als hochwachsende Einzelbäume (Hochstämme mit durchgehendem Leittrieb) zu pflanzen und dauernd zu unterhalten.
 - 2.7.2 Pflanzgebot 2**
Bäume und Buschpflanzgebot
Zur Schaffung einer Grünzäsur zwischen den einzelnen Baugrundstücken, zur Eingrünung des Baugbietes gegenüber der freien Landschaft und zur B 16.
Die Bäume und Sträucher sind in den im Lageplan angedeuteten Bereichen in verschiedenen Wuchsformen (Heister bis Hochstamm) zu pflanzen und dauernd zu unterhalten.
Die Bepflanzung soll nicht wie Heckenriegel geschlossen wirken, sondern locker und natürlich in Gruppenpflanzung.
 - Für alle vorgesehenen Maßnahmen sind mit den Bauanträgen **Pflanzpläne** vorzulegen und die Eingrünung ist jeweils spätestens bis zur Inbetriebnahme errichteter Gebäude durchzuführen.
Für die Pflanzung von Sträuchern gilt folgendes:
Die Sträucher sollen gruppenartig als natürliche Hecken gepflanzt und nicht auf Form geschnitten werden.
Geschlossene Nadelholzhecken sind ausgeschlossen.
Es sollen standortgerechte Sträucher zur Verwendung kommen.
 - 2.7.3 Baumpflanzgebot allgemein**
Je angefangene 300 qm Grundstücksfläche ist ein großwüchsiger Hochstammbaum zu pflanzen.

6.3 Öffentliche Flächen dürfen nur in einem unumgänglichen Maß versiegelt werden. Stellplätze sind wassergebunden oder mit Rasengittersteinen herzustellen.

6.4 Oberflächenwasser ist auf den Grundstücken zu versickern.

7. **Werbeanlagen** zur B 16 hin sind unzulässig, ebenso Werbeanbringung auf Gebäudedächern.

8. **Baukörper** sind rechteckig und mit größerer Gebäudelänge als Gebäudebreite auszuführen.

VERFAHREN

A) Die Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB wurde am 22.04.1993 durchgeführt.

B) Der Entwurf des Bebauungsplanes "Am Braunweiher - Änderung I" wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 22.04.1993 bis 29.04.1993 im Rathaus des Marktes Manching, Ingolstädter Str. 2, Zi. 008/EG öffentlich ausgelegt.

Manching, den 29.04.1993.
Huch 1. Bürgermeister

C) Der Marktgemeinderat des Marktes Manching hat am 29.04.1993 den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Manching, den 29.04.1993.
Huch 1. Bürgermeister

D) Der Markt Manching hat mit Schreiben vom 29.04.1993 dem Landratsamt Pfaffenhofen a.d. Ilm den Bebauungsplan gemäß § 11 BauGB in Verbindung mit § 2 Abs. 2 der ZustV BauGB vom 7.7.1987 angezeigt. Das Landratsamt Pfaffenhofen a.d. Ilm hat mit Schreiben vom 29.04.1993 erklärt, daß keine Verzögerung von Rechtsvorschriften geltend gemacht werden.
Der Bebauungsplan gilt gem. § 11 Abs. 3 i.V.m. § 6 Abs. 4 Satz 4 BauGB als genehmigt.

Manching, den 29.04.1993.
Huch 1. Bürgermeister

E) Die Durchführung des Anzeigeverfahrens wurde am 22.08.1993 ortsüblich durch Anschlag an allen Amtstafeln bekannt gemacht. Der Bebauungsplan "Am Braunweiher - Änderung I" mit Begründung liegt im Rathaus des Marktes Manching ab Bekanntmachung öffentlich zu jedermanns Einsicht während der allgemeinen Dienststunden bereit. Der Bebauungsplan ist mit der Bekanntmachung nach § 12 BauGB in Kraft getreten.

Manching, den 22.08.1993.
Huch 1. Bürgermeister

Bebauungsplan zur Maßentnahme bedingt geeignet

STANDORT	BEBAUUNGSPLAN Nr. 5		
BAUHAUSSATZUNG	AM BRAUNWEIHER		
PLANART	ÄNDERUNG I	MASSTAB 1:1000	STUFE FACH
ENTWURFS-PLANVERFASSER	TECHNISCHES BAUAMT	GEZ. KOSKE	PLAN-DATUM 04.05.1992
GEANDERT	ERGÄNZT	BEARB.	DATUM INDEX
ÜBERARBEITUNG		KOS.	02.02.1993 I/A
MARKT MANCHING			
INGOLSTÄDTER STR. 2 8072 MANCHING TEL. 08459/6001 FAX 08459/6011		DATUM 04.05.1992	PLAN-NR. 1
		STUFE FACH	BLATT