

MARKT MANCHING

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

Bebauungsplan NR. 14

„Wechselfeld“

5. Änderung

M 1:1000

PLANFERTIGER:

kaufeigenheime[®]
WOHNUNGSBAUGESELLSCHAFT MBH



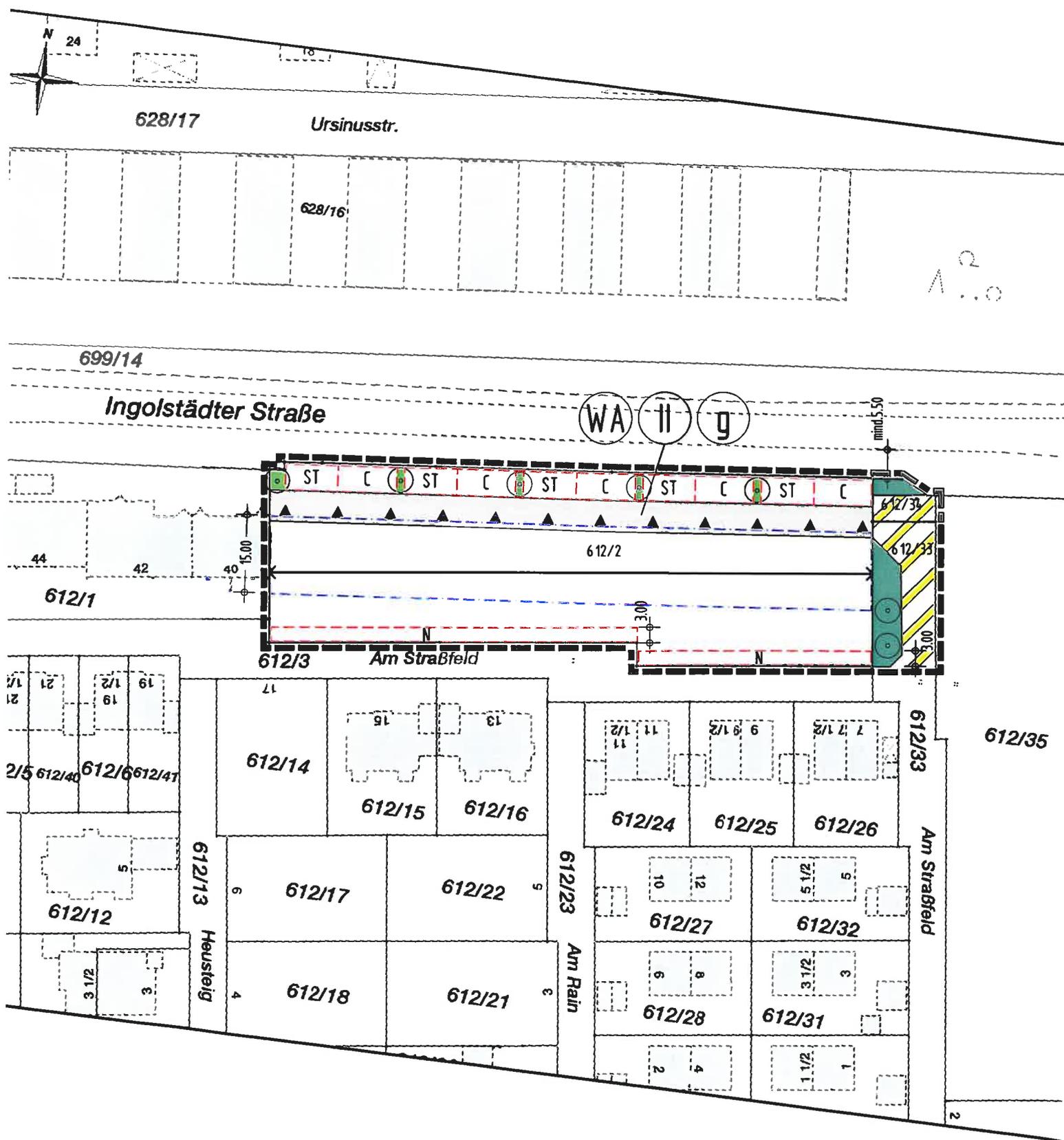
Spitalstraße 4 · 85049 Ingolstadt
Tel. 0841/95539-0 · Fax 0841/95539-20
info@kaufeigenheime.com
www.kaufeigenheime.com

Gez. am: 31.03.2011


.....
Christian Schechinger

5. Änderung des Bebauungsplanes "Wechselfeld"
 Marktgemeinde Manching
 Fl. Nr. 612/2; 612/34 und Teilfläche 612/33

Stand: 31.03.2011



Maßstab 1:1000

Präambel

Der Markt Manching erlässt aufgrund
§§ 1-4 sowie § 8 ff. Baugesetzbuch (*BauGB*)
Art. 91 Bayerische Bauordnung (*BayBO*)
Art. 23 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (*GO*)
in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung
die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14 „Wechselfeld“
als *Satzung*.

Planzeichenerklärung:

1. Art der baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO



2. Maß der baulichen Nutzung

Geschossflächenzahl

GFZ 0,8

Grundflächenzahl

GRZ 0,4

Zahl der Vollgeschosse
zwingend



Höhe der baulichen Anlagen
Traufseitig:

Mind. 6,0 m

Max. 7,0 m

über natürlicher, bzw. im Bebauungsplan festgesetzter
Geländehöhe

3. Bauweise, Baulinie, Baugrenzen

geschlossene Bauweise



Baugrenze

4. Sonstige Planzeichen

Umgrenzung von Flächen für Carports:

Umgrenzung von Flächen für Carports (C).

Ausführung der Carports mit Flachdach bzw. flachgeneigtem Dach, Verkleidung der Nordseite mit offener Rombusleistenschalung in Holz; die Carports müssen in Form und Gestaltung baugleich ausgeführt werden.

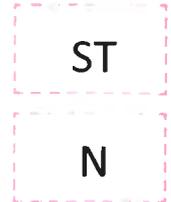


Umgrenzung von Flächen für Stellplätze:

Umgrenzung von Flächen für Stellplätze (ST).

Umgrenzung von Flächen für Nebengebäude:

Umgrenzung von Flächen für Nebengebäude (möglich, aber nicht zwingend), z. B. Gartenhäuschen, Müllhäuschen o. ä.



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



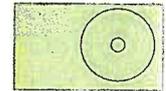
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches



Firstrichtung des Hauptgebäudes zwingend



Private Grünfläche



Private Verkehrsfläche



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.

Eventuell erforderliche Verkehrsschutzmaßnahmen werden nicht vom Baulastträger der Kreisstraße übernommen.

Änderung der bestehenden Festsetzungen

durch Text:

In Ziffer 1 Spiegelstrich 8 Zeile 2 der Festsetzungen durch Text wird die Festsetzung „Gesamthöhe höchstens 1,25 Meter“

durch

„Wandhöhe höchstens 1,25 Meter“ ersetzt.

In Ziffer 1 Spiegelstrich 14 Zeile 2 f. der Festsetzungen durch Text 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 wird die Festsetzung

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

durch

„Am nördlichen Rand des Geltungsbereiches wird auf jeder, zwischen den Stellplätzen angeordneten, privaten Grünfläche ein heimischer Laubbaum, Mindestgröße StU 18-20 cm gepflanzt.“ ersetzt.

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

Verfahrensvermerke

1. Der Marktgemeinderat hat in der Sitzung vom 31.03.2011 die 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 14 „Wechselfeld“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 14.04.2011 ortsüblich bekannt gemacht.

2. Das Verfahren wurde im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt, da die Grundzüge der Planung nicht berührt wurden.

3. Zu dem Entwurf der 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 14 „Wechselfeld“ in der Fassung vom 31.03.2011 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 26.04.2011 bis 30.05.2011 beteiligt.

5. Der Entwurf der 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 14 „Wechselfeld“ in der Fassung vom 31.03.2011 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 26.04.2011 bis 30.05.2011 öffentlich ausgelegt.

6. Der Marktgemeinderat hat mit Beschluss vom 30.06.2011 die 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 14 „Wechselfeld“ in der Fassung vom 31.03.2011 gem. § 10 Abs. 1 als Satzung beschlossen.

Markt Manching, 01.07.2011 (Siegel)



M.H.

.....Nerb H., 1. Bürgermeister

7. Die 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 14 „Wechselfeld“ wird hiermit ausgefertigt.

Markt Manching, 01.07.2011 (Siegel)

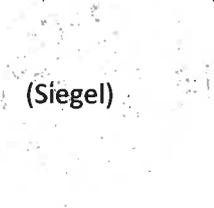


M.H.

.....Nerb H., 1. Bürgermeister

8. Der Satzungsbeschluss zur 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 14 „Wechselfeld“ in der Fassung vom 31.03.2011 wurde am 07.07.2011 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Markt Manching, 07.07.2011 (Siegel)



M.H.

.....Nerb H., 1. Bürgermeister

Begründung

**Betreff: 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14 „Wechselfeld“
Marktgemeinde Manching
Fl. Nr. 612/2; 612/34 und Teilfläche 612/33**

Die Änderung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Wechselfeld“ für die Fl.Nr. 612/2, 612/34 und Teilfläche 612/33 stellt eine Überarbeitung der Festsetzungen dar.

Das städtebauliche Konzept des Bebauungsplanes, die straßenbegleitende geschlossene zweigeschossige Wohnbebauung, wird bei der Änderung beibehalten und langfristig gesichert.

Die zum Zeitpunkt der Erstellung des Bebauungsplanes stark differenzierten Festsetzungen haben sich über einen längeren Zeitraum nicht als umsetzbar herausgestellt. Innerhalb des Bebauungsplangebietes „Wechselfeld“ wurden dadurch mehrere Bebauungsplanänderungen oder –anpassungen, bzw. Befreiungen von den Festsetzungen notwendig. Insbesondere bereitete die im Bebauungsplan festgesetzte Situierung der Garagen auf der Süd- bzw. Westseite der einzelnen Parzellen in der Umsetzung Probleme.

Die Aktualisierung und Überarbeitung des Bebauungsplangebietes für die Fl.Nr. 612/2, 612/34 und Teilfläche 612/33 wurde daher notwendig. Der auf eine zeitlich unbefristete Bindungswirkung hin entworfene Bebauungsplan konnte den Leitbildern und Vorstellungen im Laufe der Zeit mit seinen Festsetzungen nicht Stand halten.

Die nunmehr konzipierte städtebauliche Anordnung der Bebauung schließt an die im Westen bestehende Bebauung an.

Östlich grenzt die geplante Bebauung an die öffentlichen Flächen, um so den gemäß Bebauungsplan angedachten Lärmschutz für die südlich bereits größtenteils bestehende Wohnbebauung fortan bestmöglich umzusetzen.

Die Erschließung und Unterbringung der Stellplätze und Carports erfolgt auf der Nordseite, der dem Lärm der Ingolstädter Straße zugewandten Seite. Diese Zufahrt erfolgt zum Teil auch über Fl.Nr. 612/34, was der derzeit vor Ort vorliegenden Situation entspricht.

Den Vorkehrungen zum Schutze gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes, hier Lärmschutzmaßnahmen, werden bei der Änderung des Bebauungsplanes ebenso Rechnung getragen. Die Bebauung erfolgt in geschlossener Bauweise mit einer durchgehenden Traufhöhe von mind. 6,0 m gegenüber natürlicher, bzw. im Bebauungsplan festgesetzter Höhe. Eine Bindung an die ursprünglich festgesetzte Baulinie ist aus der Sicht der Unteren Immissionsschutzbehörde nicht notwendig.

Als zwingende Zahl der Vollgeschosse gelten weiterhin 2 Vollgeschosse.

Die Art der baulichen Nutzung als Allgemeines Wohngebiet bleibt erhalten.

Als Maß der baulichen Nutzung werden die Geschossflächenzahl von 0,8 und die Grundflächenzahl von 0,4 vom bestehenden Bebauungsplan übernommen.

Die Firstrichtung des Hauptbaukörpers wurde aus dem derzeit rechtsverbindlichen Bebauungsplan übernommen.

Die Anbauverbotszone von 15 Metern gegenüber der Fahrbahnkante der Kreisstraße PAF 19 wurde auf 5,50 m reduziert und reicht nun bis zur bestehenden Grundstücksgrenze. Das Einvernehmen wurde auch hier mit der zuständigen Fachstelle (Kreisstraßenbauverwaltung) hergestellt.

Die Pflanzstreifen zwischen den Carports und Stellplätzen werden mindestens 2,00 m breit ausgeführt.

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

Markt Manching/den
Markt Manching

.....
Herbert Nerb
1. Bürgermeister

01. Juli 2011

.....
Christian Schechinger