BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN NR.19
GEWERBE- / INDUSTRIEGEBIET MANCHING
" AM BAHNHOF "

Der Markt Manching

Lkr. Pfaffenhofen/Ilm

erlässt aufgrund
- der §§ 2 Abs. 1, 9 und 10 Baugesetzbuch (BauGB)
- des Art. 23 der Gemeindeordnung (GO)
- des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO)
- der Verordnung über die baulliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO)
- der Planzeichenverordnung (PlanzV)

in der zum Zeitpunkt dieses Beschlusses gültigen Fassung, den

Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr.19

Gewerbe-/Industriegebiet Manching
"Am Bahnhof"

als **Satzung**

FESTSETZUNGEN UND HINWEISE

Die nachfolgenden als beschlossen Festsetzungen und Hinweise für das Baugebiet Nr. 19 des Marktes Manching sollen sich aus folgenden Abschnitten zusammen:

A Festsetzungen durch Planzeichen
B Hinweise durch Planzeichen
C Festsetzungen durch Text
D Hinweise durch Text

A. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

1. Geltungsbereich

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

2. Art der baulichen Nutzung

GE — 2.1 Gewerbegebiet — BauNVO § 8

GI — 2.2 Industriegebiet
Ausgenommen sind:
Abwasserintensive Betriebe, z.B. Schlachthof, Molkerei, papierverarbeitende Betriebe, Brauerei, usw.
— BauNVO § 9

MI — 2.3 Mischgebiet — BauNVO § 6

3. Maß der baulichen Nutzung

(1,2) — 3.1 z.B. maximal zulässige Geschoßflächenzahl (GFZ)

0,5 — 3.2 z.B. maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ)

GH14 — 3.3 z.B. maximal zulässige Gesamthöhe von Gebäuden gemessen ab Oberkante Straßenmitte vor dem Baugrundstück.

4. Bauweise, Baugrenzen:

O — 4.1 offene Bauweise

4.2 Baugrenze

4.3 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (GE - GI - MI)

5. Verkehrsflächen

5.1 Öffentliche Verkehrsfläche und Sichtdreiecke
einschließlich Bauminselpflanzung und Straßenführen (a 0.20 m) Gehweg und Parkstreifen sind nur mineralisch dargestellt.
GEF= ca. 362.50

5.2 Straßenbegrenzungslinie bzw. Begrenzungslinien der öffentlichen Gleisflächen

5.3 Sichtfelder an Einmündungen in öffentliche Straßen

Im Bereich der eingezeichneten Sichtfelder darf die Höhe der Erhöhung von der Baulinie/von der Straßenkante des angrenzenden Fahrbahnrandes um nicht mehr als 0,80 m überragen. Ebenso dürfen dort gewöhnlich und ausgewachsene Bäuten oder Bäuptsträucher nicht errichtet werden.

5.4 Provisorische Wendemöglichkeit

Bei Baugebietserweiterung Ausgleichsfläche

6. Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Ausgleichsfläche)

Planzeichen für den Anpflanzen eines Baumes gemäß Pflanzliste Ziffer 6.4.1 der textlichen Festsetzungen. Baumstärme in Straßenrasen gelten nicht als Sichtbrunnens.

Pflanzgebot für das Anpflanzen eines Baumes gemäß Pflanzliste Ziffer 6.4.2 der textlichen Festsetzungen. Baumstärme in Straßenrasen gelten nicht als Sichtbrunnens.

Pflanzgebot für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern auf Oberboden gemäß Pflanzliste 6.4.3 der textlichen Festsetzungen: Quercus robur - Stieleiche

Pflanzgebot für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern auf Rohboden gemäß Pflanzliste 6.4.4 der textlichen Festsetzungen.

Flächen für Spielbereich/plätzen auf Rohboden (Aufbäuten aus Bodenaustauschflächen im Gewerbegebiet, Oftmaßung durch Mahd in 3-jährigen Turnus, Mähgutabfuhr)

Fläche für Wasserwall bzw. -anlage gemäß Anleitne 6.4.5 und Mahd im 1-jährigen Turnus, Mähgutabfuhr.

Flächen für die Versickerung von Niederschlagswasser. Wasserwasser gemäß Anleitelle 6.4.5 und Mahd im 1- jährigen Turnus. Mähgutabfuhr.

Vorsorgefläche für Bodenschutz
Bereich ohne Abgrabungen und ohne Auffüllungen.

7. Lärmschutz

$L_{W,T}$ = 60 dB (A) / m² — Maximal zulässiger immissionswirksamer flächenbezogener Schallleistungspegel tags

$L_{W,N}$ = 40 dB (A) / m² — Maximal zulässiger immissionswirksamer flächenbezogener Schallleistungspegel nachts

B. HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

Bestehende Gebäude

Bestehende Nebengebäude

Bestehende Grundstücksgrenze

Aufzuhebende Grundstücksgrenze

Vorgeschlagene Grundstücksgrenze

Flurstücksnummer

Bestehende 20 KV Hochspannungsleitung der E.ON
(wurde bereits abgebaut)

Vorgeschlagene Trafostationen

C. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

1. Geltung

1.1 Dächer / Haupt- und Nebengebäude

Dachform: geringste sowie geneigte Dächer, begrünte Flachdächer für untergeordnete Bauteile

Dachneigung: 0° - 15°
Firstrichtung: Über die Längsseite der Gebäude

Dachdeckung: Unbeschichtetes metallisches Dachblechen, z.B. aus Kupfer, Zink oder Blech, sowie Grün-Begrünungen sind zulässig der Dachüberstand darf das Dachbaustoff, gemäß ATV 118 Sto 1 nicht zulässig.
Ansonsten sind sämtliche für die jeweilige Dachnennutzung und Aufbauten geeigneten Bitterdächer zulässig.

1.2 Dachaufbauten

Dachaufbauten sind nur in funktional unbedingt erforderlichen Umfang zulässig.

1.3 Vorsprünge

Pflichtgebot der Fassadenbegrünung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
Für Fassadenflächen, die in einem zusammenhängenden Abschnitt von mehr als 15 m Länge ohne Fenster, Tore oder Türen ausgeführt werden, ist eine geeignete Bauweise anzuhrmmer sind, ist durch den mit dem Bauantrag einzureichenden Freiflächengestaltungsplan eine Begrünung durch rankende oder selbstklimmende Gehölze nachzuweisen.

1.4 Grelle bzw.auffälleich wirkende Farbgebung ist unzulässig.

1.5 Werbeanlagen

1.5.1 Auf dem Dächern bzw. über den Traufhöhen sind keine Werbeanlagen zulässig.

1.5.2 Anzeigen müssen aich der Werbeanlagen, maßeinander hinsichtlich der Größe, in den Fassadenflächen harmonisch und rhythmisch verlügen.

1.5.3 Leuchtschriften und Werbeanlagen, von denen Blendwirkungen ausgehen kon. die die Verkehrsteilnehmer beeinflussen können, sind unzulässig (vgl ST 2335 nicht. ausgenommen.

1.5.4 Werbe- und Hinweisanlagen innerhalb der Bauverbots-/Anbauverbotszone sind nicht zulässig.
Werbeanlagen sind außer mit Fahnen nur an Gebäuden im Bereich des Erdgeschosses bis zu einer Höhe von 3,50 m zulässig. Sie dürfen nicht greifbar und auf ertragich wirken. Es darf Max.1 Fahne a 20 m Straßenfront aufgestellt werden.

1.5.5 Die Gesamtgröße der Werbeanlagen darf 5% der jeweiligen Fassadenfläche nicht überschreiten.

2. Höhenlage der Gebäude

Die Erdgeschoßhöhen (fertige Fußbodenhöhe) der Gebäude sind mindestens um 20 cm jedoch höchstens um 80 cm über die Höhe der angrenzenden Erschließungsstraße anzulegen.

3. Neue Höhenlage des Geländes

Der Bemessungs-Grundwasserspiegel des geplanten Baugebietes wurde gem.§5 Baugenehmigungsbescheid auf 361,40 Über Normal Null (NN) festgelegt. Das Baugebietgebiet liegt beim Tiefstwert Bereich zwischen das Vorfluter Manching und Donaukanal.
Die Bemessungsgrundwasserstand ist mindestens auf die neu geplante Straßenhöhe anzuhöhen jedoch maximal 0,5 m anzuhöhen.
Dies entspricht einer Anhöhung von ca. 60 - 100 cm über dem Urgelände. (siehe Anlage 1 und 2 zur Begründung)
Aufhöhungen auf Nachbargrundstücken dürfen nur mit Genehmigung der jeweiligen Grundstückseigentümer durchgeführt werden.

4. Bauweise/Abstand

Aufer und angrenzen hohen Grundwasserstände sowie den hohen Bemessungsgrundwasserspiegels und einer möglichen Beeinträchtigung durch Versickerungen (Versickerung der angrenzenden Grundstücke wasserdicht ausführen. Der Bemessungswasserspiegel liegt gemäß Baugrundgutachter bei 361,40 m.ü.NN. Dies ist bei der Planung der Erdgeschoßhöhen zu berücksichtigen.

5. Einfriedungen

§ 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. Art. 91 Abs. 1 Nr. 4 BayBO und Art. 3 Abs. 2 und 4 BayNatSchG

Die Errichtung von Zäunen aus grünen oder verzinkten Maschendraht oder Metallstäbzäunen entlang privater Grundstücksgrenze ist schattiert. Nr. 1.5.6 Die Einfriedungen sind in Richtung der Straßenseite mindestens 20 cm entfernt von der öffentlichen Verkehrsfläche zu errichten. Säulen sind als Einfriedung nicht zulässig.

6. Nebenanlagen, Garagen, Stellplätze

6.1 Befestigung von Stellplätzen

PKW-Stellplätze, die nicht stark frequentiert sind, sind mit Rasengittersteinen oder Rasenpflaster auszuführen.

Stark frequentierte Stellplätze (ohne LKW-Stellplätze) dürfen nicht mit wasserdurchlässiger Bedigen ausgeführt werden.

6.2 Grundstückszufahrten

Die Lage der Grundstückszufahrten ist mit Ausnahme an den Kurvenbereichen frei wählbar. Die Breite (in Anspruch genommene Tiefen) von Parks 6.8 sind an anderer Stelle Flächen- und wetterungsfrei nachzuweisen. Letzteres gilt auch für die Inanspruchnahme von Flächen nach Punkt A 6 durch temporäre bedingte Verkehrsflächen auf Privatgrund.

6.3 Bepflanzung

Die Pflanzmaßnahmen auf Privatgrund müssen spätestens 1 Jahr nach der Belassung des Grundstückes durchgeführt werden.

6.3.1 Soweit nicht Festsetzungen durch Planzeichen vorgegeben, ist auf den nicht überbauten Grundstücksflächen als pflanzenes Pflanzgebot von Bäumen bzw. Sträuchern.
Bis ist mindestens ein Baum der Pflanzliste Ziffer 6.4.3 pro 250 m² Grundstücksfläche zu pflanzen und zu pflegen.
Zur Durchgrünung von Stellplatzanlagen ist pro PKW-Stellplatz je ein Baum der Planzliste 6.4.2 zu pflanzen. Beginn zur Begrünung von Stellplätzen sind beim Pflanzgebot für die nicht überbauten Grundstücksflächen anzuwenden.

6.3.2 Zur Sicherung eines ausreichenden Wachsraumes für Bäume in befestigten Flächen ist für das Baumpartner eine unversiegelte Fläche mind. 2,00 m x 3,00m bereitzustellen.
Ist dieses nicht Mutt aus bestrebbedingten Gründen unerreichbar werden müssen, ist ein Baumpflanzbuch mit befestbaum-, wasser- und luftdurchlässiger Abdeckung zu verwenden.

6.4 Pflanzlisten (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

6.4.1 Einzelbaumpflanzung

Prunus cerasifer "Pissardi's Glorie" - Hasfne

Pflanzgröße: Hochstamm, 2xv., D.B., StU mindestens 18 - 20

6.4.2 Einzelbaumpflanzung

Acer platanoides "Cleveland" - Spitzahorn
Quercus robur - Stieleiche

Pflanzgröße: Hochstamm, 2xv., D.B., StU mindestens 18 - 20

6.4.3 Gehölzpflanzung auf Oberboden

Bäume:
Acer campestre - Feldahorn
Acer pseudoplatanus - Bergahorn
Alnus glutinosa - Schwarzerle
Carpinus betulus - Hainbuche
Fraxinus excelsior - Esche, Gesche
Populus alba - Silberpappel
Populus nigra - Schwarzpappel
Populus tremula - Zitterpappel
Prunus avium - Vogelkirsche

Pflanzgröße: Heister, 2xv., mB., H 150 - 175 cm

Sträucher:
Cornus sanguinea - Roter Hartriegel
Corylus avellana - Haselnuss
Euonymus europaeus - Pfaffenhütchen
Prunus padus - Traubenkirsche
Rhamnus frangula - Faulbaum
Rubus caesius - Kratzbeere
Salix aurita - Ohrweide
Salix cinerea - Grau-weide
Salix dapnoides - Reifweide
Viburnum opulus - Gew. Schneeball

Pflanzgröße: 2xv., o.B., Höhe 60 - 100 cm, 1 Stück/m²

6.4.4 Gehölzpflanzung auf Rohboden

Bäume:
Acer campestre - Feldahorn
Alnus glutinosa - Schwarzerle
Fraxinus excelsior - Gew. Esche
Populus tremula - Zitterpappel

Pflanzgröße: Heister, 2xv., mB., H 150 - 175 cm

Sträucher:
Cornus sanguinea - Roter Hartriegel
Corylus avellana - Haselnuss
Euonymus europaeus - Pfaffenhütchen
Prunus padus - Traubenkirsche
Rhamnus frangula - Faulbaum
Salix aurita - Ohrweide
Salix cinerea - Grau-weide
Salix aretioides - Kornweide
Viburnum opulus - Gew. Schneeball

Pflanzgröße: 2xv., o.B., Höhe 60 - 100 cm, 1 Stück/m²

6.4.5 Wiesensaatgut

Cynosurus cristatus, Festuca rubra, Trisetum flavescens, Poa pratensis, Achillea millefolium, Centaurea jacea, Carum carvi, Colchicum vernum, Leucojum vernum, Lychnis flos-cuculi, Ranunculus acris, Leucanthemum vulgare, Lotus corniculatus, Lychnis flos-cuculi, Myosotis arvensis, Prunella vulgaris, Ranunculus repens

6.5 Freiflächengestaltung

Den Bauantragsunterlagen ist ein Freiflächengestaltungsplan beizulegen.

6.6 Wegen der geforderten Versickerung des Niederschlagswassers auf Privatgrund ist auf den jeweiligen Grundstücken ein Flächenanteil von 15 % der Gesamtfläche als offene Grünfläche auszubilden.

6.7 Die Baugrundstücke sind zu den Ausgleichsflächen einzuzäunen.

6.8 Naturschutzfähliche Ausgleichsflächen sind in Gestungsbereich des Bebauungsplanes setzen Ziffer 6 der Festsetzungen zum Planbestitzer beispielsweise.
Darüber hinaus werden anderfalls des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes folgende Ausgleichsflächen und -maßnahmen festgesetzt: Gemarkung Manching: eingeteilt gezeichnet P.Nr. 380 - Graig Stadeckmoos, P.Nr.1371 und 1388 - Grnig Manching Die Art der Ausgleichsmaßnahmen ist im Erläuterungsbericht unter Kapitel 16 aufgeführt.

7. Sichtfelder

Innerhalb der Sichtdreiecke sind Sichtbehinderungen mit einer Höhe (> 80 cm über OK Straße unzulässig.
Ausnahmen: Hochstämmige Bäume mit einem Astansatz über 2,00 m.

8. Entsäuerungsanlage

Mit dem Bauantrag ist vom jeweiligen Bauverantwortlier ein Entsäuerungsgutachten für die Bebauung vorzulegen. Das Gutachten ist mit der Unteren Bauaufsicht, Schmutz- und Niederschlagswasser beim Landratsamt Pfaffenhofen/Ilm über den Markt Manching einzreichen.
Im Wesentlichen sind dies neben den Pflanzmaßnahmen eine Entsäuerung mit den entsprechenden notwendigen Maßnahmen nach den einschlägigen ATV-Arbeitsblätter A 138 und DVWK-Merkblatt M 153 sowie DIN 4261 Teil 1 und 2 und DIN 1986 sowie DIN 18 300 und 18 299 und 18 915 und 18 920.
Die erforderlichen Vorrichtungen und z.B. Rückhaltevorrichtungen mit Einleitung des Oberflächengebiebswassers ist laut durch entsprechend qualifizierte Fachbetriebe zu erstellen und ist mit dem Bauantrag einzureichen.
Entsäuerungsanlagen zu genehmigen.

8.1 Einleitung Niederschlagswasser

Das Niederschlagswasser der Hch und Parkflächen, sowie das von den Dachflächen abfließende unverschmutzte Niederschlagswasser ist auf den jeweiligen Grundstücken in ausreichend dimensionierten Versickerungsanlagen zu versickern.
Die Versickerungsfähigkeit ist der geplanten Anlagen ist von Baumeister kon. von seinem Planer entsprechend dem ATV-Arbeitsblatt A138 "Bau und Bemessung von Anlagen zur dezentralen Versickerung von nicht schädlich verunreinigten Niederschlagswasser" und unter Berücksichtigung des ATV-Merkblattes M153 nachzuweisen. Die Versickerung ist mindestens 1 m über dem Grundwasserspiegel. Durch nicht versickert werden.
Die Versickerungsanlagen bedürfen einer wasserrechtlichen Erlaubnis durch das Landratsamt Pfaffenhofen. Vor der Erlaubnisbehörde der Versickerungsanlagen ist die Kläranlage durch einen privaten Sachverständigen der Wasserwirtschaft nach Art. 63 BayWG einzusetzen.

Hausabdrainagen dürfen wegen dos zu erwartenden hohen Grundwasserstandes nicht an die Kläranlage angeschlossen werden.
Sofern sich im Zuge von Gewerbe-Grundwasserabsenkungen als notwendig erweisen, sind diese im wasserrechtlichen Verfahren von Bauantragsteller zu beantragen.

8.2 Einleitung Schmutzwasser

8.2.1 Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt über zu eine private Hypoanlage pro Parzelle und eine Anschlussleitung zu Straßenbereich. Diese Pumpanlagen sind vom Markt Manching erstellt und dem Parzellenbesitzer in Rechnung gestellt.
Die weitere Ableitung des Schmutzwassers erfolgt über das gemeindliche Kanalnetzsystem zur Kläranlage Manching. Die Kläranlage ist die öffentliche Schmutzwasserentsorgungsanlage des Marktes Manching.

8.2.2 Auf Basis der im Pumpwerk des Marktes Manching bei der Kläranlage Landratsfall noch ableitbaren maximalen Schmutzwassermenge von 20/s sind die Gewerbe- und Industriegebiete mit einer Schmutzwasserabwasserbelastungsmenge von 0,08/s pro 10000m² Grundstücksfläche (entspricht einer maximalen täglichen Schmutzwassermenge von 6,912 m³/d pro 1000m²) festgeschrieben. Auf dies zulässigen Frachten sind entsprechende ortsspezifische Nutzbäuverwertungen für das Bemessen und gewegte Abläuten in die Grundstücksfläche zu einrichten.

Über dieses Kontingent hinausgehende Schmutzwassermengen sind z.B. gewerbliche Abwässer können nicht über die öffentliche Abwasseranlage abgeleitet werden und sind von den Vorhabenträgern gesonnert auf geeignete Art zu entsorgen.

8.2.3 Abwasserintensive Betriebe sind nicht zugelassen.

8.2.4 Stark verunreinigte Niederschlagswasser sind innerhalb der örtlichen einleitbaren Schmutzwasserkanäle (P.nr. 8.2.2) über entsprechende Reinigungsanlagen in die bisherigen möglichen Dimension der Abwasserdruckleitung (vorbilhen (z.B Kiesbeetzwischenscheiter NO1,3) Bei vorbehaltlicher Einleitung von Abwasserverunreinigt ist ein ordnerliche Betriebsgut analog Punkt 8.2.2 erforderlich.

Eventuell erforderliche Nachhaltsäulen sind auf dem Betriebsgelände bereitzustellen.

9. Lärmschutz

In den Gewerbe- und Industriegebietsflächen sind nur solche Betriebe und Anlcuitäten zulässig, deren immissionswirksamen, flächenbezogenen Schallleistungspegel ist in Anspruche mit der Gesetzgebung lechrdeie und die Kommune möglich.

Überwegen für Betriebsleiter und Betriebsinhaber dürfen nicht endlitet werden, wenn mit dem Bauantrag nachgewiesen wird, dass die Schutzwürdigkeit der Wohnungen zu keiner Einschränkungen der zulässigen Immissionen von benachbarten oder zukünftig möglichen Immissionsmassen Gewerbebetrieben führt. Die Ausnahmen sind nur zulässig, wenn die Gesundheit der Bewohnerschaften Gefahren nicht ausgesetzt, oder die Ortsplanung und in den einschlägigen Regelwerken zum Lärmschutz (TA Lärm) gewandten Immissionsrichtwerte nicht überschritten.

10. Löschwasser :

Die Löschwasserversorgung des Wasserversorgungsnetzes Gemeinde Ernsgarden ist nur für den Grundschutz vorgesehen und möglich. Für den Objektschutz sind in jedem Einzelfall zusätzliche Maßnahmen in Form von Löschwasserteichen oder Zisternen mit entsprechend hohen Reserven in Abstimmung mit der Feuerwehr und Genehmigungsbehörde zu treffen.

D. HINWEISE DURCH TEXT

1. Wasserwirtschaft

1.1 Sämtliche Bauvorhaben müssen vor Fertigstellung an die zentrale Wasserversorgungsanlage angeschlossen werden.

1.2 Die Entwässerungsanlagen für Baukörperabfälle, Betriebsabwässer und Betriebs Ölchen sind jeweils in einem baurechtlichen Verfahren zu beurteilen und zu genehmigen. Die Entwässerungsgräben sind dabei zu sichern.

1.3 Sämtliche Bauvorhaben sind von Beculg an die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage anzuschließen. Zwischenlösungen werden nicht zugelassen.

1.4 Generell wird empfohlen verschiedene Aufunchlüsen via z.B. Tankstelle, Kiß-Lager odgl. zu Überdachen, um eine Verunreinigung des Niederschlagswassers von vornherein zu vermeiden.

1.5 Wassergefährdende Stoffe dürfen keinesfalls in den Untergrund gelangen. Dies ist besonders in Bauzeitraum zu beachten.

1.6 Eine öffentliche Regenwasserkanalisation wird nicht erstellt, da eine Versickerung des Oberflächenwassers vorgesehen ist. (siehe Punkt 8 der Festsetzungen durch Text)

2. Landwirtschaft

Aufgrund der landwirtschaftlichen Flächen ist zeitweise mit Lärm- und Geruchsbelästigung zu rechnen.

3. Bodendenkmalpflege, Bodenfunde

Archäologische Bodenfunde, die bei Baumaßnahmen entdeckt werden sind zu Tage treten, unterliegen der gesetzlichen Meldepflicht gemäß § 8 DenSG.

4. Maßentnahme

Die Planerstellung ist zur Maßentnahme nur bedingt gegeben. Es besteht keine Gewähr für die Maßhaltigkeit. Bei Vermessungen sind etwaige Differenzen auszugleichen.

5. Nachweise im Rahmen des Freiflächengestaltungsplanes
(§ 9 Abs. 1 Ziffer 20, 21, 22 und 25 BauGB i.V.m. Art. 6 c, Art. 6a BayNatSchG)

5.1 Für die Freiflächen bei Nichtbeachtsmachen ist zusammen mit der Vorlage des Bauantrages ein Freiflächengestaltungsplan einzureichen, welcher die zu pflanzenden und erhaltenden Bäume und Sträucher, die Fassaden- und Dachbegrünung, die Art und das Ausmaß der befestigten Flächen, deren Gestaltung und Entwässerung, die Gestaltung der Grenzbereiche, Begrünungsmaßnahmen und deren Sicherung und Pflege insbesondere, Aufzeichnen und Art, Größe, Ausbildung und Gestaltung der Flächen für die Versickerung von Niederschlagswasser darzustellen. Unterirdische Leitungen und Kuba sind in einem Abstand von mindestens 3,00 m vom Stamm gepanzer Bäume und 1,50 m von der Kronentrufe bestehenbar Bäume zu halteiten.

5.2 Für die Gestaltung der sichtbehinderten Grünflächen ist zusammen mit dem Bauantrag ein Plan vorzulegen, Aufzeichen sind Art, Größe, Ausbildung und Gestaltung der Flächen für die Versickerung von Niederschlagswasser darzustellen.

5.3 Sichtfelder

Empfehlung für Grünflächenbegrünung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
Auf Dachflächen bis 7° Dachneigung ist eine Extensivbegrünung mit geeigneten, standortheimischen Gräsern und Kräutern vorzunehmen. Schlichtmaßnahmen und Anwuchsmaßnahmenpflegung sind durch den dem Bauantrag entsprechenden Freiflächengestaltungsplan nachzuweisen. Die Flächen für die Versickerungsmulden können deshalb reduziert werden.

VERFAHRENSVERMERKE

30/6102

Verfahrensvermerke

1) Der Beschluß zur Aufstellung des Bebauungsplanes wurde vom Marktgemeinderat Manching am 01. Feber 2001 gefasst und am 15. Feber 2001 ortsüblich öffentlich bekannt gemacht. (§ 2 Abs. 1 BauGB)

2) Die frühzeitige Bürgerbeteiligung am Bebauungsplan-Vorentwurf i.d.F. vom 18.Mai 2001 hat in der Zeit vom 25. Juni bis 14. August nach vorherige ortsübliche Bekanntmachung am 20. Juni 2001 stattgefunden. (§ 3 Abs. 1 BauGB)

3) Die frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplan-Vorentwurf i.d.F. vom 18.05.2001 wurde mit Schreiben vom 06.Juni 2001 eingeleitet. Es hat der Beginn bzw. Ende der Frist in der Zeit von 20. Juli 2001 bis 31. August 2001 stattgefunden. (§ 4 Abs. 1 BauGB)

4) Der Marktgemeinderat Manching hat am 25. Nov. 2001 den Bebauungsplan i.d.F. vom 05.Nov.2001 mit Begründung gebilligt und zur Auslegung bestimmt. Die Auslegung ist mit Bekanntmachung vom 23. Nov.2001 erfolgt. Der Bebauungsplan-Vorentwurf i.d.F. v. 22. Mai 2003 ersetzt. Begründung wurde in der Zeit vom 12. Dezember 2001 bis 12. Januar 2002 nach vorheriger ortsüblicher Bekanntmachung am 16. Juni 2003 öffentlich ausgelegt.

5) Der Bebauungsplan i.d.F. vom 13. Jan. 2004 mit Begründung wurde am 25. März 2004 als Satzung beschlossen.

Marktgemeinde Manching
Am 29. März 2004
Ausgefertigt
Raab
1. Bürgermeister

6) Die Übereinstimmung des Bebauungsplanes mit dem, am 29. März 2004 als Satzung beschlossenen Bebauungsplan i.d.F. vom 13.01.2004 mit Begründung wird bestätigt.

Marktgemeinde Manching
Am 29. März 2004
Ausgefertigt
Raab
1. Bürgermeister

7) Die ortsübliche Bekanntmachung der Satzung des Bebauungsplanes erfolgte am 01. April 2004. Mit diesem Tage ist der Bebauungsplan rechtsverbindlich.
In der Bekanntmachung wurde auf die Rechtsfolgen der §§ 44 und 215 BauGB hingewiesen. Der Bebauungsplan mit Begründung liegt seit diesem Tage im Rathaus des Marktes Manching öffentlich zu jedermanns Einsichtnahme aus.

Marktgemeinde Manching
Am 31. März 2004
Ausgefertigt
Raab
1. Bürgermeister

8) Die Übereinstimmung des Bebauungsplanes mit dem am 25. März 2004 gefassten Beschlußtextes wird bestätigt.

Marktgemeinde Manching
Am 31. März 2004
Ausgefertigt
Raab
1. Bürgermeister

9) Der Satzungstextum des Marktes vom 25. März 2004 ist am 01. Juni 2004 durch Anschlag an allen Anschlagtafeln ortsüblich bekannt gemacht worden und liegt mit der Begründung zu jedermanns Einsicht in der Gemeindekanzlei während der Dienststunden bereit. Über den Inhalt Mit der Bekanntmachung ist der Bebauungsplan seit Beginn bzw.o.Inkraft und ist rechtsverbindlich (§ 10 Abs. 3 BauGB).

Marktgemeinde Manching
Am 31. März 2004
Ausgefertigt
Raab
1. Bürgermeister

MARKT MANCHING

LANDKREIS PFAFFENHOFEN

BEBAUUNGS - UND GRÜNORDNUNGSPLAN NR. 19

Gewerbe-/Industriegebiet Manching "Am Bahnhof "

M = 1 : 1000

PLANFASSUNG
Erstellt: 03.08.2003
Geändert: 22.05.2003
Geändert: 26.08.2003
Geändert: 13.01.2004 (gem. RS v. 17.12.03)

INGENIEURBÜRO
OTTO GmbH & Co.KG
Ingenieure
TOUSCHEK
85055 GERMERING 18
Ostbahnhofstraße 13
Telefon 08145/9969-0
Telefax 08145/9969-20

GRÜNORDNERISCHE BERATUNG
Dipl.-Ing **Wolfgang Brauner**
ÖKOPLAN Ingenieurbüro für Landschaftsplanung
Ortsstraße 2 Telefon 08145/8 33 33
85276 Pfaffenhofen/Ilm Fax 08145/8 33 34

192 x 1.05 = 201,6