

WA | g  
0.4 | 0.6

WA | o  
0.4 | 0.6

für die Garagen und Müllhäusern  
wird geschlossene Bauweise  
festgesetzt!

für die Garagen und  
Müllhäusern  
wird geschlossene  
Bauweise festgesetzt!

**MARKT MANCHING**

Bebauungsplan mit integriertem  
Grünordnungsplan

ALLGEMEINES WOHNGEBIET  
ALTENFELD M 1 : 1000

Planung:  
Architektengruppe 4 Ingolstadt  
Braun Dietz Lülting  
Aloisweg 11 85049 Ingolstadt  
Tel.: 0841/81031 Fax.: 43117

*Lülting*  
Lülting, Dipl.-Ing. Architekt

Grünordnung:  
Landschaftsarchitekt BDLA  
Heinz Kindhammer  
Raiffeisenstraße 4  
85276 Pfaffenhofen  
Tel.: 0841/6018 Fax.: 81409

*Kindhammer*  
Heinz L. Kindhammer,  
Fr. Landschaftsarchitekt BDLA

Ingolstadt, den 05.08.1996

Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan

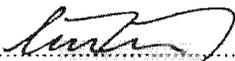
"ALLGEMEINES WOHNGBIET ALTENFELD"

Markt Manching, Landkreis Pfaffenhofen a.d. Ilm

Planung:

Architektengruppe 4 Ingolstadt  
Braun Dietz Lüling  
Aloisiweg 11 85049 Ingolstadt  
Tel.: 0841/81031 Fax.: 49098-22

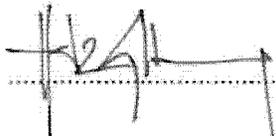
Ingolstadt, den 05.08.1996

  
.....  
(Lüling, Dipl.Ing.Architekt)

Grünordnung:

Landschaftsarchitekt BDLA  
Heinz Kindhammer  
Raiffeisenstraße 4  
85276 Pfaffenhofen  
Tel.: 08441/6018 Fax.: 81409

Pfaffenhofen, den 05.08.1996

  
.....

Schalltechnische Beratung:

Müller-BBM  
Robert-Koch-Straße 11  
82152 Planegg bei München

## **Bebauungsplan "Allgemeines Wohngebiet Altenfeld "**

### **RECHTSGRUNDLAGEN**

1. Baugesetzbuch (BauGB) - in der Fassung der Bekanntmachung v. 8.12.1986 (BGBl.I S.2253), zuletzt geändert durch Anlage 1 Investitionserleichterungs- und WohnbaulandG v. 22.04.1993 (BGBl I S. 466)
2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung-BauNVO-) in der Fassung der Bekanntmachung v. 23. Januar 1990 (BGBl.II S 132), zuletzt geändert durch Art. 3 Investitionserleichterungs- und WohnbaulandG v. 22.04.1993 (BGBl I S. 466)
3. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung-PlanzV-) in der Fassung v. 18.12.1990
4. Bayerische Bauordnung - (BayBO)  
Den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes nach § 98 liegt die BayBO in der Fassung der Bekanntmachung v. 18. April 1994 (GVBl S. 251), zugrunde.  
Für die baurechtliche Bearbeitung einzelner Bauanträge gilt die BayBO in ihrer jeweiligen Fassung zum Zeitpunkt eines Baugenehmigungsverfahrens.
5. Bayerische Gemeindeordnung - BayGO -.
6. Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG) in der Fassung v. 16.07.1986.

# A) FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

## 1. Art der baulichen Nutzung

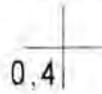


-Allgemeines Wohngebiet

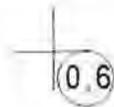


-Fläche für Gemeinbedarf. Zul. sind nur Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Anlagen (§ 4 (2), Satz 3., BauNVO)

## 2. Maß der baulichen Nutzung



-Grundflächenzahl (GRZ)=0,4



-Geschoßflächenzahl (GFZ) = 0,6 als Höchstgrenze

I+D, II+D

-max. 1 bzw. 2 Vollgeschoße, das Dachgeschoß darf Vollgeschoß werden

## 3. Bauweise, Baugrenzen



-offene Bauweise



-geschlossene Bauweise



-Baugrenze

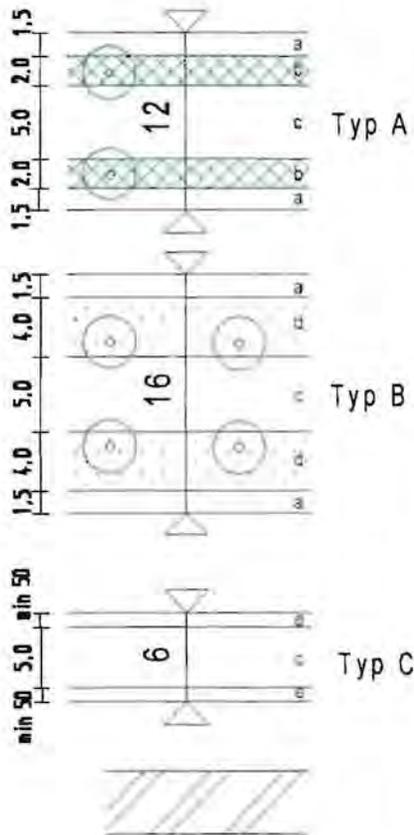


-Baulinie



-nur Hausgruppen zulässig

## 4. Verkehrsflächen



-Verkehrsfläche mit Maßangabe in Metern und festgesetztem Querschnitt, Typ A, B, oder C

a = Gehweg (Pflaster)

b = Stellplätze mit Bäumen

(Rasengitter oder Rasenpflaster)

c = Fahrbahn (Asphalt)

d = Grünstreifen mit Bäumen (Gras)

e = Mehrzweckstreifen (Pflaster)

-Bereich mit verkehrsberuhigenden Maßnahmen

F + R

-Fuß- und Radweg

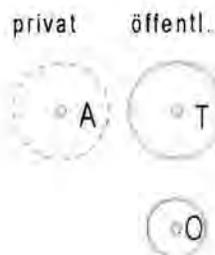
## 5. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und 25 BauGB)

- 5.1  - öffentliche Grünfläche (Wiese)
-  - Baumpflanzung
-  - Strauchpflanzung
- 5.2  - öffentlicher Kinderspielplatz
- 5.3  - Privater Bereich für Maßnahmen des Strassenbegleitgrün mit Standortvorschlag für Baumpflanzung (Artenausw. gem. Ziff. A.6.1 u. A.6.2)
- 5.4  - öffentliches Verkehrsleitgrün

## 6. Pflanzgebot in öffentlichen Grünflächen und privaten Bereich

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

### 6.1 Baumpflanzung mit Festsetzung der Art



- Großkronige Laubbäume (1. Ordnung):
  - A = Acer platanoides (Spitz-Ahorn)
  - E = Fraxinus excelsior (Gemeine Esche)
  - T = Tilia "Greenspire" (Stadt-Linde)
  - Q = Quercus robur (Stiel-Eiche)
- Mittelgroße bis kleine Laubbäume (2.-3. Ordnung)
  - P = Populus nigra "Italica" (Säulen-Pappel)
  - F = Acer campestre (Feld-Ahorn)
  - S = Sorbus aucuparia (Eberesche)
  - O = Obstbaum (nur standortgerechte und lokaltypische Sorten)

Pflanzqualität:

Für Baumpflanzungen auf öffentlichen Grünflächen:  
Hochstamm, Stammumfang mind. 14-16 cm, 3xv.

Für Baumpflanzungen im privaten Bereich gem. Ziff. A.5.3.  
Hochstamm, Stammumfang mind. 12-14 cm.

Stückzahl und Standort entsprechend der zeichnerischen Festsetzung.

## 6.2



## Baumpflanzung ohne Festsetzung der Art

## - Großkronige Laubbäume (1. Ordnung):

## Artenauswahl:

- *Acer platanoides* (Spitz-Ahorn)
- *Fraxinus excelsior* (Gemeine Esche)
- *Tilia cordata* (Winterlinde)
- *Quercus robur* (Stiel-Eiche)

## - Mittelgroße bis kleine Laubbäume (2.-3. Ordnung)

## Artenauswahl:

- *Caprinus betulus* (Hainbuche)
- *Acer campestre* (Feld-Ahorn)
- *Sorbus aucuparia* (Eberesche)
- Obstbaum (nur standortgerechte und lokaltypische Sorten)

## Pflanzqualität:

Für Baumpflanzungen auf öffentlichen Grünflächen:  
Hochstamm, Stammumfang mind. 14-16 cm, 3xv.

Für Baumpflanzungen im privaten Bereich  
gem. Ziff. A.5.3.  
Hochstamm, Stammumfang mind. 12-14 cm.

Stückzahl und Standort entsprechend der zeichnerischen Festsetzung.

## 6.3



## Strauchpflanzung, flächendeckend

Artenauswahl nur aus Pflanzen der potentiell natürlichen Vegetationsgesellschaft des Ulmen-Eichen-Hainbuchenwaldes (*Ulmo-Carpinetum*).

- *Cornus sanguinea* (Roter Hartriegel)
- *Corylus avellana* (Gewöhnliche Hasel)
- *Crataegus monogyna* (Weißdorn)
- *Eunymus europaeus* (Pfaffenhütchen)
- *Frangula alnus* (Faulbaum)
- *Ligustrum vulgare* (Gewöhnlicher Liguster)
- *Lonicera xylosteum* (Gemeine Heckekirsche)
- *Prunus spinosa* (Schlehe)
- *Prunus padus* (Trauben-Kirsche)
- *Rhamnus cathartica* (Kreuzdorn)
- *Sambucus nigra* (Holunder)
- *Viburnum lantana* (Wolliger Schneeball)
- *Viburnum opulus* (Gewöhnlicher Schneeball)

## Pflanzqualität:

- Sträucher: mind. 2 x verpflanzt, 60-100 cm

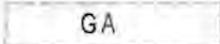
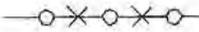
## Pflanzdichte und Aufbau:

- Sträucher flächendeckend, je nach Art mind. 1-2 St/1,5 qm
- Es sind mindestens 3 bis 5 Stück einer Art zusammenzupflanzen.
- Gestufter Aufbau mit Ausbildung eines Gehölzsaumes (Kräuter und Stauden).

## 7. Pflanzbindung (Sicherung des Baumbestandes)

- 7.1  Vorhandene Einzelbäume, dauerhaft zu erhalten; soweit erforderlich zu sanieren.

## 8. Sonstige Planzeichen

-  - Firstrichtung (Bei zwei angegebenen Richtungen: wahlweise). Der First ist jeweils parallel zur längeren Gebäudeseite anzuordnen.
-  - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, hier: unterschiedlicher zulässiger Geschößzahl
-  - Garagenflächen. Bei Bildung von Doppelhäusern mit Grundstücksteilung: pro Grundstück max. 1 Doppelgarage
-  - aufzulösende Grundstücksgrenzen
-  - Standort Müllbehälter (zur Abholung)
-  - Stauraum vor Garagen. Befestigung mit Rasengittersteinen oder Pflaster mit Rasenfuge
- TH 6,00 - maximale Traufhöhe 6,00 m
-  - Fläche mit öffentlichem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht
-  - Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädli. Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes
-  - Fläche für Feuerwehr
-  - Fläche für Kindergarten

## B.) FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

### 1. Immissionsschutz

Bei den Reihenhäusern dürfen Schlaf und Kinderzimmer nur auf der Westseite der Gebäude angeordnet werden.

Bei den Häusern an der Bahnhofstraße sind Kinder- und Schlafzimmer an die straßenabgewandten Seiten zu legen

In der Fluglärmzone Ci südlich der Bahnhofstraße müssen Bauteile, die Aufenthaltsräume nach außen abschließen, ein bewertetes Gesamtschalldämmmaß von mindestens 40 dB aufweisen.

In der äußeren Teilzone Ca nördlich der Bahnhofstraße müssen die Außentüren ein bewertetes Gesamtschalldämmmaß von mindestens 35 dB aufweisen.

Fenster der Schlaf- und Kinderzimmer müssen mindestens den Anforderungen der Schallschutzklasse 3 nach der Richtlinie VDI 2719 "Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen" entsprechen.

### 2. Gestaltung der Wohngebäude

- 2.1 Baukörper sind auf rechteckigem Grundriss mit deutlicher Längsrichtung und ohne besondere Vor- und Rücksprünge zu planen.
- 2.2 Dachform ist das symmetrische Satteldach.
- 2.3 Kniestöcke sind nur zulässig bis max. 50 cm Höhe von OK Rohdecke bis UK Sparren senkrecht an der Außenwand gemessen. Dachneigung 35 -42 °, Anbauten 18 -42 °.
- 2.4 Dachneigung, Dachüberstände, Dachdeckungsmaterialien und die Oberflächen der Außenwände jeweils eines Gebäudes sind gleich zu gestalten.
- 2.5 Dachaufbauten und liegende Dachfenster sind der Hauptdachfläche unterzuordnen und formal aufeinander abzustimmen.
- 2.6 Dacheinschnitte (negative Dachgauben) sind nicht zulässig.
- 2.7 Die Gesamtlänge von Zwerchgiebeln, Zwerchhäusern und Dachgauben darf höchstens 1/3 der Trauflänge betragen. Sie müssen mit gleichem Material wie die Dachfläche des Hauptdaches oder in Blech eingedeckt werden. Firste von Dachaufbauten und von Anbauten müssen mindestens 50 cm tiefer als der First des Hauptdaches liegen.
- 2.8 Zur Dachdeckung darf nur rotes bis rotbraunes Material verwendet werden.
- 2.9 Sockel sind ohne Absatz zu putzen und wie das aufgehende Mauerwerk zu streichen.
- 2.10 Der Fußboden des EG darf max. 50 cm über der anschließenden öffentlichen Verkehrsfläche liegen.
- 2.11 Außenwände sind zu verputzen oder mit Holz zu verkleiden und in hellen Farbtönen zu streichen. Andere Fassadenverkleidungen sind möglich, wenn sie sich gestalterisch gut einfügen.

- 2.12 Alle Holzbauteile sind geometrische "Quader" (rechteckige Querschnitte, angemessene Materialstärken, rechteckige Ansichtsflächen, keine Verzierungen).
- 2.13 Fenster sind formal aufeinander abzustimmen.
- 2.14 Pro Gebäude sind einheitlich gleiche Fensterläden oder Rolläden zu verwenden.
- 2.15 Garagen, Nebengebäude und Anbauten sind dem Hauptgebäude gestalterisch anzupassen. Garagen, die an der Grenze zusammengebaut werden, müssen in Gestalt, Höhe, Dachform und Bauflucht abgestimmt werden.

### **3. Grundstück der Wohngebäude**

- 3.1 Einfriedungen sind zur öffentlichen Straße hin bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig. An allen übrigen Grundstücksgrenzen sind Einfriedungen in gleicher Höhe zulässig und zu hinterpflanzen.  
Die Errichtung von Mauern ist nicht zulässig. Im Bereich gemeinsamer Grundstückszufahrten ist auf Einfriedungen zu verzichten.  
Der Zaun ist straßenseitig vor den Stützen bzw. Stützpfählern zu führen.
- 3.2 Das auf den Grundstücken anfallende Niederschlagswasser ist soweit es nicht als Brauchwasser genutzt wird auf den jeweiligen Grundstücken zu versickern. Die Maßnahmen sind mit dem Wasserwirtschaftsamt abzustimmen.
- 3.3 Vor Garagen muß eine zur Straße hin nicht eingezäunte Fläche von mind. 5,0 m Tiefe liegen. Gehen die Tore nach außen auf, muß das Maß von 5,0 m entsprechend vergrößert werden.
- 3.4 Standplätze für Mülltonnen sind gestalterisch in das Gebäude oder in die Einfriedung einzubeziehen. Freistehende Müllbehälter sind unzulässig.

### **4. Sonstiges**

- 4.1 Abstandsflächenregelung:  
soweit sich bei Ausnutzung der ausgewiesenen überbaubaren Flächen geringere Abstandsflächen als nach Art. 6 BayBO ergeben, werden diese festgesetzt.
- 4.2 Pro Wohneinheit sind 250 qm Grundstücksfläche erforderlich, bei Reihenhäusern 180 qm.
- 4.3 Alle Bauvorhaben sind an die zentrale öffentliche Wasserversorgungsanlage und an die öffentliche Abwasseranlage anzuschließen.
- 4.4 Evtl. vorhandene Drainagen sind bei Bedarf wieder vorflutauglich zu machen.

## **5. Grünordnung**

Diese Regelungen dienen der Festsetzung der Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen und haben als Rechtsgrundlage § 9 (1) BauGB, Art. 98 BayBO und Art. 3 BayNatSchG.  
Sie berücksichtigen die Forderungen des § 1 (5) BauGB.

- 5.1 Je angefangene 250 m<sup>2</sup> Bruttogrundstücksfläche ist ein Laubbaum mit Stammumfang 12-14 cm zu pflanzen (Artenauswahl gem. Ziff. A.6.1 und A.6.2), die privaten Baumpflanzungen im Rahmen des Verkehrsbegleitgrüns (gem. Ziff. A.5.3 sind jedoch hierauf anrechenbar.

Ausgewiesene Flächen für den Gemeinbedarf sind, falls nicht bereits zeichnerisch festgesetzt, je angefangene 200 m<sup>2</sup> Brutto-Grundstücksfläche mit einem großkronigen Laubbaum mit Stammumfang mindestens 14-16 cm (Artenauswahl gem. Ziff. A.6.1 und A.6.2) oder ein Obstbaum mit Stammumfang 10-12 (gem. Ziff. A.6.1 und A.6.2) zu pflanzen.

- 5.2 Flächen mit Verkehrsbegleitgrün gem. Ziff. A.4 ; b+d und A 5.4 sind mit Rasen, Wiese und flächendeckenden Pflanzungen aus Blütenstauden und/oder Gräser zu gestalten, soweit sie nicht als Stellplätze dienen.
- 5.3 In den gemäß Ziffer A.5.3 durch Planzeichen festgesetzten privaten Bereich mit Maßnahmen des Verkehrsbegleitgrüns ist mind. die mit Planzeichen dargestellte Anzahl an Bäumen entsprechend der festgesetzten Art und Größe zu pflanzen.
- 5.4 Soweit die Zusammensetzung der Arten nicht vorgeschrieben ist, sind die festgesetzten Pflanzungen ausschließlich mit standortgerechten, Gehölzen der Ulmen-Eichen-Hainbuchenwald-Gesellschaft (Ulmo-Carpinetum) durchzuführen. Fremdländische Nadelgehölze (z.B. Blaufichten, serbische Fichten, Thujen oder Scheinzypressen) sind nicht zugelassen.
- 5.5 Die Ostseiten der Garagen-, bzw. Carportwände im Bereich der dargestellten Hausgruppen sind mit Kletterpflanzen zu begrünen.

## **6. Pflege der Pflanzungen**

Die Pflanzflächen sind ohne Herbizid- und Pestizideinsatz zu pflegen. Auf die Entwicklung und Erhaltung des Gehölzsaumes der Pflanzungen gemäß Planzeichen A.6.3 ist zu achten.

Die Verwendung von Torf für vegetationstechnische Zwecke ist nicht zulässig.

## **7. Pflanzbindungen gem. Ziff. A.7.1, Ersatz- und Nachpflanzungen**

- 7.1 Vorhandene Bäume - soweit der Stammumfang in 1 m Höhe vom Wurzelhals mehr als 30 cm beträgt, sind dauerhaft zu erhalten.

- 7.2 Vorhandene Bäume die aufgrund einer zulässigen Baumaßnahme entfernt werden, sind durch eine Ersatzpflanzung wie folgt auszugleichen:

Vorhandener Baum 1 Baum mit Stammumfang bis 30cm (gemessen in 1 m Höhe vom Wurzelhals)	Ersatzpflanzung 1 Obstbaum, mittel oder kleinkronigen Laubbaum (Mindestgröße und Artenauswahl gem Ziff.A.6.1 und A.6.2)
1 Baum mit Stammumfang ab 30 cm (gemessen in 1 m Höhe vom Wurzelhals)	1 großkroniger Laub- baum (Mindestgröße und Artenauswahl gem Ziff. A.6.1 und A.6.2)

Fremdländische Nadelgehölze sind als Ersatzpflanzung nicht zulässig.

- 7.3 Ausgefallene Bäume und Sträucher sind nachzupflanzen. Nachpflanzung haben den Güteanforderungen der ausgefallenen Bepflanzung zu entsprechen.

## **8. Schutz von Pflanzen bei Baumaßnahmen**

Bei Baumaßnahmen sind bereits vorhandene Bäume, Pflanzenbestände und Vegetationsflächen entsprechend DIN 18 920 (Landschaftsbau, Schutz von Pflanzen bei Bauarbeiten) und RAS-LG 4 (Richtlinien für die Anlage von Straßen - Landschaftsgestaltung - Abschnitt 4: Schutz von Bäumen und Sträuchern im Bereich von Baustellen) zu schützen.

## **9. Schutz des Oberbodens**

Bei baulichen und sonstigen Veränderungen des Geländes ist der Oberboden gemäß den Bestimmungen von DIN 18 915 Blatt 1 + 3 zu behandeln und zu schützen.

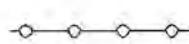
## **10. Grenzabstände**

Bei allen Pflanzmaßnahmen im und entlang des Straßenraumes und öffentlichen Grünflächen werden die Grenzabstände gemäß Art. 47 (1) AGBGB aufgehoben. In den übrigen Bereichen bleiben die Grenzabstände gem. Art. 47, 48 und 50 unberührt.

## **11. Freiflächengestaltungspläne**

Für die ausgewiesenen Flächen des Gemeinbedarfs ist die vorgesehene Nutzung der nicht bebauten Flächen, der Nachweis des Versiegelungsgrades und Maßnahmen zur Grünordnung - insbesondere Vegetationsplanung - gemäß Art. 5 BayBO in einem gesonderten Freiflächengestaltungsplan darzustellen, der gemäß § 1 Art. 5 BauVerfVO mit dem Bauantrag einzureichen ist.

## C.) HINWEISE DURCH PLANZEICHEN



- bestehende Grundstücksgrenzen



- vorgeschlagene Grundstücksgrenzen

438/2

- Flurnummern



- bestehende Hauptgebäude



- bestehende Nebengebäude



- geplante Gebäude  
(Bebauungsvorschlag)



- Vorschlag für Garagenstandort innerhalb der  
für Garagen festgesetzten Flächen



- Vorschlag für Gragenstandort



- Gehölze außerhalb des Geltungsbereiches:  
Nachrichtlich übernommener Baumbestand aus  
Luftbildern

## HINWEISE DURCH TEXT

### ALLGEMEINE HINWEISE

- Gesamtgröße ca. 6,1 ha.
- Planunterlage: Katasterblätter 1989 und 1990. Die Unterlagen wurden digitalisiert.
- zeichnerische Darstellung zur Maßentnahme nur bedingt geeignet, Abweichungen bei der Vermessung im Gelände sind möglich.
- die Erschließungsstraßen sollten vor der Baugenehmigung zumindest im Unterbau hergestellt sein.
- Archäologische Bodenfunde unterliegen der gesetzlichen Meldepflicht nach Art. 8,DSchG.
- Für die im Baugebiet geplanten Einzel-, Doppel- und Reihenhäuser sind nach der Stellplatzsatzung 2 Stellplätze pro Wohneinheit nachzuweisen.
- Durch die Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen kann es zeitweise zu Lärm-, Geruchs- und Staubentwicklung kommen, die zu dulden ist.

### HINWEISE ZUR WASSERWIRTSCHAFT

- Tag- und sonstiges Abwasser darf nicht auf Straßengrund abgeleitet werden.
- Es dürfen auf keinen Fall wassergefährdende Stoffe in den Untergrund gelangen. Dies ist besonders im Bauzustand zu beachten.
- Sollten sich im Zuge von Baumaßnahmen Grundwasserabsenkungen als notwendig erweisen, sind diese in wasserrechtlichen Verfahren zu beantragen.
- Bei starken Niederschlägen sind kurzfristige Überschwemmungen möglich.
- Keller sollten wasserdicht ausgeführt werden.
- Hausdrainagen dürfen nicht am Abwasserkanal angeschlossen werden.
- Alle Bauvorhaben sind an die öffentliche Wasserversorgungsanlage sowie Abwasserbeseitigungsanlage anzuschließen.

### HINWEISE ZUR STROMVERSORGUNG

- Die geplanten Gebäude werden über Erdkabel und Verteilerschränke an das Versorgungsnetz der Isar-Amperwerke angeschlossen.
- Die Hausanschlußkabel enden in a. p. Hausanschlußkästen oder in Wandnischen an der der Straßenseite zugewandten Hausaußenwand unter Berücksichtigung der baulichen Gegebenheiten.
- Die Verteilerschränke werden zur Gewährleistung der Verkehrssicherheit in die Zäune bzw. Mauern integriert, d.h. auf Privatgrund gestellt.

### HINWEISE GEBÄUDE

- Balkone und Freisitze sollen als Anbauten am Hauptbaukörper ausgebildet werden.

### HINWEISE GRÜNORDNUNG

#### Fassadenbegrünung:

Es wird empfohlen, die Außenflächen von Gebäuden, insbesondere fensterlose Fassaden und Giebelflächen, mit rankenden und schlingenden Gewächsen zu begrünen. Dies gilt auch für Stützmauern.

#### Einsaaten:

Einsaaten in Wiesen und Rasenflächen sind mit Regel-Saatgut-Mischungen durchzuführen. Je nach Standort sind Wiesen mit Regelsaatgutmischungen RSM 7 - Landschaftsrasen, Spiel- und sonstige Rasenflächen mit Gebrauchsrasensaatgut RSM 2 - Gebrauchsrasen und Beläge mit Raseneinsaaten mit RSM 5 - Parkplatzrasen einzusäen.

## VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Beschluß zur Aufstellung des Bebauungsplans wurde vom Gemeinderat Markt Manching am 27. Okt. 1994 gefaßt und am 10.11.1994 ortsüblich bekanntgemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung zum Bebauungsplan-Vorentwurf in der Fassung vom 07.02.1995 hat in der Zeit vom 20.03.1995 bis 20.04.1995 stattgefunden (§ 3 Abs. 1 BauGB).  
Termin Bürgerbeteiligung: 12.04.1995

Die frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplan-Vorentwurf in der Fassung vom 07.02.1995 hat in der Zeit vom 20.03.1995 bis 20.04.1995 stattgefunden (§ 4 Abs. 1 BauGB).

Die öffentliche Auslegung des vom Gemeinderat Markt Manching am 23. Nov. 1995 / 25.07.1996 Bebauungsplan-Entwurfs in der Fassung vom 22. Nov. 1995 hat in der Zeit vom 09. Jan. 1996 bis 12.02.1996 und 30.08.1996 bis 30.09.1996 stattgefunden (§ 3 Abs. 2 BauGB).

Der Satzungsbeschluß zum Bebauungsplan in der Fassung vom 05.08.1996 wurde vom Gemeinderat Markt Manching am 20.07.2000 gefaßt (§ 10 Abs. 1 BauGB).



(Siegel)

Markt Manching, den 21.07.2000

  
.....  
(Huch, 1. Bürgermeister)

2. Die Übereinstimmung des Bebauungsplans mit dem am 20.07.2000 gefassten Satzungsbeschluss wird bestätigt.



(Siegel)

Markt Manching, den 21.07.2000

  
.....  
(Huch, 1. Bürgermeister)

3. Die ortsübliche Bekanntmachung der Satzung des Bebauungsplans erfolgte am 24.07.2000; 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 05.08.1996 in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB).



(Siegel)

Markt Manching, den 24.07.2000

  
.....  
(Huch, 1. Bürgermeister)

## **Begründung**

zum Bebauungsplan mit  
integriertem Grünordnungsplan

### **"Allgemeines Wohngebiet Altenfeld" Markt Manching**

05.08.1996

#### Entwurfsverfasser:

Architektengruppe 4 Ingolstadt  
Braun Dietz Lüling  
Aloisiweg 11, 85049 Ingolstadt

#### Grünordnung:

Landschaftsarchitekt BDLA  
Heinz Kindhammer  
Raiffeisenstraße 4  
85276 Pfaffenhofen

Der Bebauungsplan umfaßt folgende Grundstücke der Gemarkung Manching ganz:

Fl.Nr.: 1731, 1737, 1736, 1735, 1779, 1774, 1773, 1772/1, 1772, 1771, 1779/13, 1795, 1796, 1797,  
1798, 1799, 1795/2, 1800/2

und Teilfläche aus:

Fl.Nr.: 1738, 1739, 1740, 1741, 1741/28, 1741/29, 702/2, 1800, 1801, 1802, 1803

#### A. Planungsrechtliche Voraussetzungen

1. Der Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan des Marktes Manching (genehmigt mit Änderungsbescheid vom 5.4.93. AZ 421 - 4621, PAF-10-1 (92)) entwickelt.

#### B. Lage, Größe und Beschaffenheit des Baugebietes

1. Das Baugebiet liegt ca 500 m östlich des Ortskerns von Manching.  
Wegen der Nähe der B 16 wird es künftig keine Erweiterungen in diese Richtung geben. Es ist deshalb ein Ortsrand auszubilden.

2. Die Entfernung des Baugebietes zu folgenden Anlagen und Einrichtungen, soweit diese nicht im Bereich des Bebauungsplanes liegen, beträgt:

- Bushaltestelle.....	150 m
- kath. Kirche .....	500 m
- ev. Kirche.....	2500 m
- Volksschule.....	1500 m
- Versorgungseinrichtungen des tägl. Bedarfs .....	500 m

3. Das Gelände ist eben.

4. Der Boden besteht aus ca 1,50 m Mutterboden und Lehm. der Untergrund aus wechselnd starken Kies- und Schotterschichten mit eingelagerten Auelehmartern

Das Grundwasser liegt ca. 2,50 m unter Gelände, kann aber bei Hochwasser der Paar weiter ansteigen. In Naßjahren und bei lang andauernden Niederschlägen ist mit einem Grundwasserstand bis ca. 1,50 m unter Gelände zu rechnen.

5. Im nördlichen Teil des Geltungsbereichs sind bereits 2 Grundstücke bebaut.

### C. Geplante bauliche Nutzung

1. Die Art der baulichen Nutzung wird im Bebauungsplan wie folgt festgesetzt:

- Art der baulichen Nutzung  
( §§ 4 BauNVO) Allg. Wohngebiet  
Gemeinbedarfsfläche für Feuerwehr und Kindergarten

2. Im Baugbiet sind neu vorgesehen ca:

a.) 40 Einzelhäuser mit ca. 3 Einwohner proWE.....	120 EW
b.) 4 Kettenhäuser mit ca. 3 Einwohner/WE.....	12 EW
c.) 32 Reihenhäuser mit ca. 2,2 Einwohner/WE.....	70 EW
<hr/>	
Einwohnerzuwachs gesamt:.....	202 EW

Im Bebauungsgebiet werden ca. 55 volksschulpflichtige Kinder wohnen.

3. Stellplätze:

Je Wohneinheit werden zwei Stellplätze errichtet (Stellplatzsatzung)

4. Flächenaufteilung:

Geltungsbereich. .... 61 332 qm

---

abzügl. überörtl. Flächen:

-Bahnhofstrasse ..... 1906 qm  
mit Begleitgrün  
-Busbahnhof (Bestand) ..... 1241 qm  
-Grünfläche NO ..... 1546 qm  
-Kinderspielpatz ..... 2568 qm  
-Fläche für Feuerwehr ..... 3400 qm  
-Fläche für Kindergarten ..... 1996 qm

---

Abzug Gesamt ..... 12657 qm

Bruttowohnbauland ..... 48675 qm 100 %

---

abzügl. öffentl. Erschliessungsflächen:

- TYP A 12 m ..... 4519 qm  
- TYP B 6 m ..... 1604 qm  
- TYP C ..... 1444 qm  
- Wohnhöfe ..... 1104 qm

---

Erschliessungsflächen ..... 8671 qm 17,8 %

Grünflächen:

-Ortsrand Ost u. Süd ..... 3953 qm  
-Wirtschaftsweg ..... 1369 qm  
-Fußwege ..... 542 qm  
-kleiner Platz ..... 321 qm

---

Grünflächen ..... 6185 qm 12,7 %

= **Nettobauland** ..... **33 819 qm** **69,5 %**

Bruttogeschoßfläche des Bebauungsvorschlags + Bestand  
ca. 10620 qm, das entspricht einer GFZ von 0,31

Es ergibt sich eine

- Bruttowohnbaudichte von 16 Wohnungen je ha Bruttowohnbauland
- Nettowohnbaudichte von 22 Wohnungen je ha Nettowohnbauland

**D. Bodenordnende Maßnahmen**

Zur Verwirklichung des Bebauungsplanes und um zweckmäßig gestaltete Grundstücke sowie eine ordnungsmäßige Bebauung zu ermöglichen, ist eine Umlegung (§§ 45 ff. BauGB) im Baugebiet notwendig.

## E. Erschließung

1. Geisenfelder- und Bahnhofstraße sind über eine mehrfach geknickte und versetzte Straße (Typ A) verbunden.

Im mittleren Teil fällt sie mit dem Ost-West gerichteten Grünzug zusammen (Typ B), der die Landschaft mit dem bestehenden Spielbereich an der Gartenstraße verbindet.

Die kantige Linienführung wurde gewählt, um keine hohen Geschwindigkeiten zu ermöglichen und gebietsfremden Querverkehr abzuhalten.

Eine Zweiseitige Allee unterstreicht die Rückgrat-Funktion.

Die weitere Erschließung erfolgt westlich über einen "Beipaß", östlich über zwei zum Teil private Schleifen mit öffentlichem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht.

Nördlich der Bahnhofstraße ergänzen zwei kurze Stiche das Erschließungsnetz

Die Bahnhofstraße soll zur Lärminderung nur noch mit max. 30 km/h befahren werden.

Fuß- und Radwege verbinden das Neubaugebiet zusätzlich mit der Umgebung.

Typ A erlaubt auf der gesamten Länge beidseitig Längsparken zwischen Alleebäumen

2. Die im Bebauungsplan vorgesehenen Erschließungsstraßen werden in einem Zuge hergestellt.
3. Die Wasserversorgung ist sichergestellt durch Anschluß an die vorhandene gemeindeeigene zentrale Wasserversorgungsanlage. Der vorhandene Wasserdruck reicht aus, um die erforderliche Feuersicherheit zu gewährleisten. Im Zuge der Erschließungsarbeiten für dieses Baugebiet werden Hydranten in der erforderlichen Anzahl eingebaut.
4. Die Abwässer werden abgeleitet durch Anschluß an die zentrale örtliche Kläranlage. Auf den Grundstücken wird überschüssiges Oberflächen- und Drainagewasser versickert.
5. Die Stromversorgung ist gesichert durch Anschluß an das Versorgungsnetz der Isar-Amperwerke.
6. Die Beseitigung der Abfälle ist sichergestellt durch die überörtliche Müllabfuhr auf Landkreisebene.
7. Die Erschließung erfolgt vollständig durch den Markt Manching.
8. Eine Gasversorgung durch Anschluß an das Erdgasnetz der Stadt Ingolstadt ist möglich.

**F. Überschlägig ermittelte Kosten und Finanzierung**

	EP (DM)	GP (DM)
1. Für die Wasserversorgung:		
a) 1000 lfm neuer Hauptstrang	160,00	160 000,00
b) 600 lfm Anschlußleitungen	110,00	66 000,00
2. Für die Abwasserleitung:		
a) 1000 lfm neuer Hauptsammler	600,00	600 000,00
b) 400 lfm Anschlußleitungen	300,00	120 000,00
c) 25 Schächte	1200,00	30 000,00
3. Für Straßen, Wege und Plätze:		
a) Beleuchtung: 20 Einheiten	1800,00	36 000,00
b) Straßen: 7600 qm	160,00	1 216 000,00
4. Für Grünanlagen 5300 qm	60,00	318 000,00
<b>SUMME</b>		<b><u>2 546 000,00</u></b>

**G. Voraussichtl. Auswirkungen und Verwirklichung der Planung**

Die problematische Nahе zur B 16 und Lage in der Fluglarmzone C wurde mit Hilfe begleitender schalltechnischer Beratung planerisch kompensiert:

- im Osten durch eine Schallschutzbebauung
- südlich der Bahnhofstraße durch Kettenhäuser

Ein zunächst vorgesehener Lärmschutzwall hätte nicht den gewünschten Erfolg gebracht.

Die Ergebnisse der schalltechnischen Untersuchungen sind im Gutachten vom 20.04.1995 zusammengefaßt.

Die wesentlichen Bedingungen für die Realisierung des Baugebietes sind danach:

- Reduzierung der maximalen Fahrgeschwindigkeit in der Bahnhofstraße auf 30 km/h.
- im südlichen Bereich wird das Wohnen durch eine Fläche für Zwecke der Feuerwehr ersetzt.
- wegen der Lage in den Teilzonen Ci und Ca werden Maßnahmen des baulichen Schallschutzes festgesetzt.

Die Lagenachteile sollen durch besondere Maßnahmen ausgeglichen oder wenigstens gemildert werden:

- hoher Grünanteil (Grünflächen, Allee, Plätze)
- verkehrsberuhigter Gesamtausbau

Deshalb kann noch mit einer guten Wohnqualität gerechnet werden.

Durch den Einwohnerzuwachs können Erweiterungen der infrastrukturellen Einrichtungen erforderlich werden.

## H. Weitere Erläuterungen

Von der Gemeinde wurde vorgegeben, daß das Verhältnis von freistehenden Einzelhäusern zu verdichteten Bauweisen etwa gleich sein sollte.

Geschoßwohnungsbau war nicht erwünscht. Die großzügigen Bauräume entsprechen dem Wunsch nach möglichst geringen Einschränkungen bei der Hausplanung. Eine zu starre Ausrichtung der Einzelhäuser ist nicht gewollt.

Nach Osten, zur freien Landschaft hin, sind die Gebäude traufseitig orientiert.

Die vorgelagerten, durch Rücksprünge gegliederten Garagenzeilen und ein mindestens 3 m tiefer Grünstreifen verbessern den Übergang.

Der geschlossene Rand drückt die Funktion des Lärmschutzes optisch aus

## I. Geplante Grünordnung

### 1. Grundzüge der Grünordnungsplanung

Der Grünordnungsplan als Bestandteil des Bebauungsplanes ist das planerische Instrument zur Verwirklichung der Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege im Geltungsbereich des Bebauungsplanes (vgl. Art. 3 Abs. 2 BayNatSchG).

Er dient als Grundlage für die Nutzung der nicht überbauten Grundstücksflächen. Er hat die Aufgaben der Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes im Zusammenwirken mit der Bauordnung, der Sicherstellung der optimalen Benutzbarkeit der öffentlichen und privaten Freiräume und der Sicherung des Naturhaushaltes.

### 2. Landschaftsbild:

Das Planungsgebiet befindet sich in der naturräumlichen Einheit "Donaumoos" zwischen den Landschaftsbildregionen Frankenalb und Donau-Isar-Hügelland.

Wesentliche Strukturmerkmale dieser Sand-Kies Niederterrassen sind eine fehlende Reliefausbildung und durch die fruchtbaren Böden stark anthropogen beeinflusste Landschaft (hoher Siedlungsanteil und Landwirtschaft).

Direkt im Norden des Planungsgebietes grenzt das tieferliegende Donautal mit seinen Überschwemmungsgebieten an. Eine klare Trennung der beiden naturräumlichen Einheiten erfolgt durch eine markante, zu erhaltende Hangkante.

### 3. Topographie/Geomorphologie:

Das Planungsgebiet weist eine Höhenlage von ca. 364 m ü.NN auf.

### 4. Pflanzbindung (Sicherung des Baumbestandes) gemäß § 9 (1) 25b BauGB, Kleinstrukturen:

Innerhalb des Geltungsbereiches sind erhaltenswürdige Bäume und Sträucher vorhanden. Erhaltenswürdige, vielfältigen Kleinstrukturen mit charakteristischer Vegetation oder Biotopflächen fehlen jedoch.

## 5. Ziele der Grünordnungsplanung:

Grundgedanke der Bebauungs-/Grünordnungsplanung ist die Erhaltung und nachhaltige Verbesserung des Orts- und Landschaftsbildes und die Schaffung eines möglichst hohen Prozentanteils an Vegetationsflächen mit Erdanschluß (biologisch aktive Flächen) bezogen auf das Gesamtgrundstück.

Dies wird erreicht durch einen weitgehend zusammenhängenden naturnahen Grünzug im Osten. Dieser hat die Aufgaben der Naherholung, der Ortsrandeingrünung und dient als Abstandsfläche von der Bundesstraße B 16 (hohe Lärmimissionen).

Einzelbaumpflanzungen, insbesondere traditionsreiche Obstbäume, Strauchpflanzungen aus der potentiellen natürlichen Vegetation u. Wiesenflächen sollen dies gewährleisten.

Innerhalb des Baugebietes sorgen besonders raumprägende lineare Straßenbaumpflanzungen für eine starke städtebauliche Durchgrünung des Planungsgebietes und tragen so zu einer Vernetzung der Grünstrukturen mit dem Grünzug und somit der freien Landschaft bei.

Die unterschiedliche Artenauswahl der Großbaumpflanzungen in den einzelnen Straßenräumen erhöht deren Identifikation.

Zusammenfassend erfolgt die Festsetzung der Maßnahmen zur Grünordnung unter den Gesichtspunkten:

- Verbesserung der Umwelthygiene durch Erhaltung möglichst großer biologisch aktiver Flächen zur Minderung von Immissionsbelastungen, Verbesserung des Mikroklimas durch Pflanzung schattenspendender Bäume und Erhaltung eines natürlichen Wasserhaushaltes;
- Sicherung des Naturhaushaltes durch standortgemäße Verwendung von Pflanzen und möglichst großflächiger Versickerung von Niederschlagswässern;
- Städtebauliche Einbindung und Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes durch Ausweisung von gliedernden Freiräumen und raumwirksamen Grünelementen;
- Schaffung räumlicher Gliederung und Orientierungspunkte durch differenzierte und individualisierte Begrünung;
- Verbesserung des Wohnumfeldes und Erhöhung der Attraktivität durch Schaffung eines angenehmen Umfeldes;
- Auflockerung monotoner, ungegliederter Fassaden durch Begrünung bei minimalem Flächenbedarf.

Ingolstadt, den 05.08.1996

  
.....  
Lüling, Dipl.Ing.Architekt

Pfaffenhofen den 05.08.1996

.....  
Kindhammer, Landschaftsarchitekt

Manching, den.....

.....  
Huch, 1. Bürgermeister

Diese Begründung wurde mit dem Entwurf des Bebauungsplanes gem. § 3 Abs. 2 BauGB

vom ..... mit .....öffentlich ausgelegt.