

Markt Manching  
Landkreis Pfaffenhofen a. d. ILM  
Regierungsbezirk Oberbayern

# 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 52 "Westenhausen Süd-West"



Dieser Plan ist ohne Maßstab und daher zur Maßentnahme nicht geeignet.  
Fassung vom 03.09.2013

# 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 52 „Westenhausen Süd-West“ Fassung vom 03.09.2013

## Präambel

Der Markt Manching erlässt aufgrund

§§ 2, 9, 10, 13 Baugesetzbuch (*BauGB*)  
Art. 81 Bayerische Bauordnung (*BayBO*)  
Art. 23 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (*GO*)  
der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (*BauNVO*)  
der Planzeichenverordnung (*PlanzV*)

in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung diese 1. Änderung für den Bebauungsplan Nr. 52 „Westenhausen Süd-West“ als Satzung.

Die übrigen Festsetzungen und Hinweise des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 52 „Westenhausen Süd-West“ vom 18.01.1990 gelten unverändert weiter.

## Planlegende



Geltungsbereich der 1. Änderung



Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO in offener Bauweise



2 Vollgeschosse sind zugelassen



GRZ: 0,4 GFZ:0,6

## Festsetzungen durch Text

Die Festsetzungen durch Text sowie Planzeichen werden nach Maßgabe der oben aufgeführten Legende für den Bereich der 1. Änderung geändert.

Zusätzlich wird festgelegt, **dass im gesamten ursprünglichen Plangebiet** in der Fassung vom 18.01.1990 für die Haupt-/Wohngebäude künftig folgende Dachformen zugelassen werden:

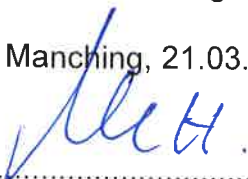
Satteldach und Walmdach, Dachneigung 22° - 40°.

Klarstellend wird an dieser Stelle nochmals erwähnt, dass sich die Regelungen für Garagen und Nebengebäude weiterhin nach dem Urplan richten.

## Verfahrensvermerke

1. Der Marktgemeinderat hat in der Sitzung vom 23.01.2014 die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 52 „Westenhausen Süd-West“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 30.01.2014 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Das Verfahren wurde im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt, da die Grundzüge der Planung nicht berührt werden.
3. Zu dem Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 52 „Westenhausen Süd-West“ in der Fassung vom 03.09.2013 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 07.02.2014 bis 07.03.2014 beteiligt.
4. Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 52 „Westenhausen Süd-West“ in der Fassung vom 03.09.2013 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 07.02.2014 bis 07.03.2014 öffentlich ausgelegt.
5. Der Marktgemeinderat hat mit Beschluss vom 20.03.2014 die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 52 „Westenhausen Süd-West“ in der Fassung vom 03.09.2013 gem. § 10 Abs. 1 als Satzung beschlossen.

Markt Manching, 21.03.2014

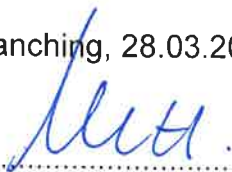


(Siegel)

.....Nerb H., 1. Bürgermeister

6. Die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 52 „Westenhausen Süd-West“ in der Fassung vom 03.09.2013 wird hiermit ausgefertigt.

Markt Manching, 28.03.2014

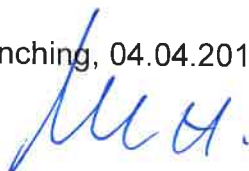


(Siegel)

.....Nerb H., 1. Bürgermeister

7. Der Satzungsbeschluss zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 52 „Westenhausen Süd-West“ in der Fassung vom 03.09.2013 wurde am 03.04.2014 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Markt Manching, 04.04.2014



(Siegel)

.....Nerb H., 1. Bürgermeister

**Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 52 „Westenhausen Süd-West“;  
Planfassung vom 03.09.2013**

1. Allgemeine Informationen

Der Ortsteil Westenhausen befindet sich im Gemeindegebiet des Marktes Manching nordöstlich des Hauptortes. Südlich davon befinden sich die Bahnlinie Regensburg-Ingolstadt Nord sowie die Bundesstraße B16. Umgeben ist Westenhausen von landwirtschaftlich genutzter Fläche.

Das Änderungsgebiet liegt südwestlich im Gebiet des Ortsteils Westenhausen und umfasst einen Teil nördlich der St.-Wendelin-Straße. Die Größe beträgt ca. 0,4 ha.

2. Ortsplanerische Begründung

Die Änderung wird gem. § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren durchgeführt, weil die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und die übrigen Voraussetzungen des § 13 Abs. 1 BauGB ebenfalls vorliegen.

Der Geltungsbereich der 1. Änderung stellte früher den Ortsrand des Ortsteils Westenhausen dar. Aus städtebaulichen sowie ortsplanerischen Gründen wurde damals für die unterste Häuserzeile eine eingeschossige Bebauung festgesetzt; diese sollte als „Abflachung“ der Bebauung zum Ortsrand hin für eine abgemilderte Wirkung der Bebauung in den Außenbereich sorgen.

Die ortsplanerischen Grundlagen haben sich mittlerweile geändert. Seit Inkrafttreten des Baugebietes „Westenhausen Süd II“ ist eine unmittelbare Ortsrandlage nicht mehr gegeben. Die Erfahrungen in der Praxis zeigen, dass ein verstärkter Bedarf nach zweigeschossiger Bebauung besteht.

Unter diesem Gesichtspunkt und aufgrund der Tatsache, dass im übrigen Baugebiet eine zweigeschossige Bebauung bereits zulässig ist, erschien es städtebaulich sinnvoll, hier eine Anpassung vorzunehmen.

Gleiches gilt für die Lockerungen der Festsetzungen zu den Dachformen. Selbst unter der Annahme, dass nun gemischte Dachformen im Baugebiet entstehen, erscheint eine Mischung aus Sattel- und Walmdächern ortsplanerisch noch verträglich. Gleiches gilt für die aufgelockerte Dachneigung; diese trägt der Tatsache Rechnung, dass bei 2 Vollgeschossen oft ein größerer Dachboden nicht gewünscht ist und dies am besten mit flach geneigten Dächern erreicht wird.

3. Naturschutzfachliche Belange

Auf eine Umweltprüfung sowie einen Umweltbericht wird gem. § 13 BauGB verzichtet. Eingriffe sind aufgrund der geänderten Festsetzungen ohnehin nicht zu erwarten.

4. Immissionsschutzrechtliche Belange

Auch hier sind keine negativen Auswirkungen zu erwarten, im Gegenteil: Durch die Tatsache, dass sich die zulässige Geschossigkeit erhöht, sind Verbesserungen hier möglich.

## 5. Denkmalschutz

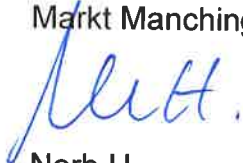
Auch hier besteht weiterhin eine Erlaubnispflicht für Bodeneingriffe nach dem Denkmalschutzgesetz und eine Anzeigepflicht für etwaige Funde.

## 6. Zusammenfassung

Die Änderung ist städtebaulich sinnvoll; wichtige Belange sind davon nicht negativ betroffen.

Manching, 21.03.2014

Markt Manching



Nerb H.

1. Bürgermeister