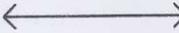
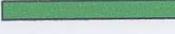
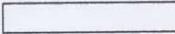


LEGENDE:

-  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Bebauungsplanänderung
-  Ursprünglichen Geltungsbereich vom Bebauungsplan
-  Baugrenze
-  Tiefgarage-Umgrenzung
-  Abgrenzung unterschiedlich zulässige Wandhöhen
-  Satteldach 10° Grad
Dachgeschoss zurrückgesetzt:
Süden+Westen+Osten um 1m
Norden 1,80 m
-  FH Firsthöhe +11,50
WH Wandhöhe= Traufhöhe +10,70
AH Attikahöhe +7,70
-  a offene Bauweise § 22 (4) BauNVO jedoch Länge bis 61,50m
-  II+T 2 Vollgeschosse + zurückgesetztes Terrassengeschoss als weiteres Vollgeschoss
-  SO Sondergebiet § 11 Bau NVO
Gesundheitszentrum mit Arztpraxen, Physiotherapie und ähnlichem. Im EG sind zu- und untergeordnete Läden.
(Siehe Festsetzungen)
-  St Stellplätze
-  TGa Tiefgarage
-  private Grünfläche einschl. Bäume und Büsche
gem. Festsetzung A 10.8
-  zu pflanzende Hecken gem. Festsetzung A 10.8
ca. 63 m lang
-  Vorzone/ Zufahrt/ Stellplätze mit wasserdichtem Belag
-  GRZ Grundflächenzahl = 0,83
-  GFZ Geschossflächenzahl = 0,91



ÄNDERUNGEN	GEZ.	INDEX	DATUM
Höhenentwicklung, GFZ+ GRZ	Zinner	A	21.05.2007
Änderungen gem. Beurteilung Landratsamt	Zinner	B	26.06.2007
Wasserdichter Belag	Zinner	C	18.12.2007
Datum	Zinner	D	27.02.2008

1.ÄNDERUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 62
"STRASSFELD" NIEDERSTIMM-
GESUNDHEITZENTRUM
MARKT MANCHING FLUR NR. 236/ 35

PLAN NR. BP 1.0

M 1:1 000

DATUM
10.10.2007

NOWAK + THALER ARCHITEKTEN
RORITZERSTRASSE 13
93047 REGENSBURG
TEL: 0941 - 595 370
FAX: 0941 - 595 3720
eMAIL: info@nta-online.de



Bauvorhaben: Manching Gesundheitszentrum

**Hier: Änderungen zum Bebauungsplan Nr. 62
„Strassfeld“ Niederstimm – Gesundheitszentrum**

Regensburg, den
10.10.2007

A) Festsetzungen durch Text zur Änderung des Bebauungsplans

Zu 2) Art der baulichen Nutzung

Das gekennzeichnete Baugebiet wird als Sondergebiet gemäß §11 BauNVO festgesetzt.

Das Sondergebiet ist ein Gesundheitszentrum mit vorwiegend Arztpraxen, Physiotherapie und ähnlichem. Im Erdgeschoss sind den Praxen zugeordnete Läden, wie z.B. Orthopädiebedarf, Apotheke, Optiker, etc.

Ausnahmsweise weiter zulässig sind ein Bäckereiverkauf, ein Metzgereiverkauf und ein Bankautomatenzentrum, für die Versorgung des täglichen Bedarfs.

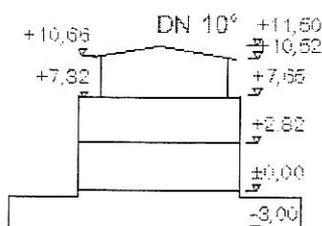
Zu 3) Auf dem Baugrundstück gilt eine maximal zulässige Grundflächenzahl GRZ von 0,83 m

Zu 4) Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

- 4.1 Die Grundfläche vom Baukörper ist 13,00 x 61,50 m
- 4.2 Die Grundfläche von der Tiefgarage ist 23,40 x 61,50 m
- 4.3 Das Dachgeschoss ist zurückgesetzt.
Auf der Süd + West + Ost-Seite um 1 m, auf der Nord-Seite um 1,80 m
- 4.4 Die Lage vom Gebäude ist so ausgelegt, dass der Verkehr (d.h. Parken und Zugänge) im Norden sind, abgewandt von der Wohnbebauung.
- 4.5 Es wird eine offene Bauweise festgelegt nach §22 (4) BauNVO, jedoch mit einer Länge bis 61,50 m.

Zu 5) Höhen

- 5.1 Zulässige Wandhöhe bzw. Attikahöhe ist maximal 7,70 m
Wandhöhe bzw. Traufhöhe maximal 10,70 m
Firsthöhe ist 11,50 m
Die traufseitigen Wandhöhen bzw. Firsthöhen sind von der Oberkante Fertigfußboden = ± 0,00 m im Erdgeschoss Oberkante Gelände liegt ungefähr bei -0,02 m bis zum Schnitt zwischen äußerer Wandflucht und Dachoberkante zu messen.



Zu 6) Bauliche Gestaltung

- 6.1 Dachform ist ein Satteldach mit 10 Grad-Neigung
Für die Dachdeckung wird Zinkblech verwendet.
- 6.2 Außenwände vom Hauptgebäude sind als Vollwärmemedämm-
verbundsystem auszubilden.
- 6.3 Das zurückgesetzte Dachgeschoss wird in Leichtbauweise bzw.
Ständerbauweise ausgeführt.

Zu 7) Verkehrsflächen

- 7.1 Es gibt wie gehabt eine Ein- und Ausfahrt an der neuen Wohnstrasse.
Diese Ein- und Ausfahrt muss 6 m breit sein.
- 7.2 Eine zweite Ausfahrt (nur für Rechtsabbieger) ist geplant an der
Ingolstädter Strasse mit einer Breite von 3,50 m.

Zu 10) Grünordnung

- 10.1 Fast die komplette Südseite vom Grundstück ist begrünt und es ist ein
Grünstreifen als Abgrenzung zum öffentlichen Fuß- und Radweg
vorgesehen.
Die Grünflächen sind nach Art. 5 Abs. 1 BayBO zu nutzen und zu
bepflanzen.
**Ein Freiflächengestaltungsplan ist im Zuge des Bauantrags nach-
einzureichen.**
- 10.2 Die zu pflanzende Hecke ist 63 m lang (vorher 74 m lang).
- 10.3 Die Zufahrten und Parkbuchten werden mit einem wasserdichtem
Belag ausgeführt.
- 10.4 Zwischen jeden 4. bzw. 5. Stellplatz wird ein Grünstreifen mit Baum
geplant.

Zu 14) Abstandsflächen

- 14.1 Die Grenzabstandsfläche auf der Nordseite ist zwischen 12,40 m und
13,70 m.
Die Grenzabstandsfläche auf der Südseite ist zwischen 5,70 m und
8,50 m.
Die Grenzabstandsfläche auf der Westseite ist 6,0 m.
Die Grenzabstandsfläche auf der Ostseite ist ca. 5,30 m.
- 14.2 Für die Tiefgaragenabfahrt wird eine Mauer von 1 m über Gelände
benötigt.

1. Neu

Gestaltung nicht überbaubare Grundstücksflächen

Nicht überbaubare Grünflächen einschließlich Fläche über Tiefgarage im
Süden sind zu begrünen, zu bepflanzen und gärtnerisch zu unterhalten.
Eine Befestigung der Flächen ist nur zur Herstellung von Verkehrsflächen und
Parkplätzen zulässig, wobei ein Großteil der Flächen mit einem
wasserdichtem Belag ausgeführt.

Auf der Südseite über der Tiefgarage ist eine intensive Begrünung mit
30-40 cm Vegetationstragschicht geplant.

2. Neu

Der Umweltbericht in der Anlage ist Bestandteil der Änderung des Bebauungsplans.

B) Begründung der Festsetzungen

1.1 Bebauungsplan

Derzeit ist für das Bebauungsgebiet Nr. 62 nur eine Wohnbebauung vorgesehen.

Da ein Gesundheitszentrum geplant ist, muss das Grundstück mit der Flurnummer 236/35 als Sondergebiet nach § 11 BayBO ausgewiesen werden. Das Sondergebiet ist ein Gesundheitszentrum mit vorwiegend Arztpraxen, Physiotherapie, Orthopädie und Sanitätshaus.

Ausnahmsweise weiter zulässig sind ein Bäckereiverkauf, ein Metzgereiverkauf und ein Bankautomatenzentrum.

1.2 Flächennutzungsplan

Der Geltungsbereich liegt im nordöstlichen Bereich des vorhandenen Bebauungsplanes Nr. 62.

Die derzeitige im Flächennutzungsplan festgesetzte Nutzung als Wohngebiet wird zur Sonderbaufläche nach § 1 Abs. 1 Nr. 4 Bau NVO.

1.3 Maß der baulichen Nutzung

Das Gebäude ist 61,5 m lang und 13,0 m breit.

Die Breite von 13,0 ist das ideale Maß um die Praxisräume von einem Mittelflur aus zu erschließen.

Da nur maximal 21 Stellplätze außen möglich sind, muss eine Tiefgarage gebaut werden.

Die Tiefgarage ist 61,5 m lang und 23,40 m breit und erfasst maximal 37 Stellplätze und Kellerräume.

Die Tiefgarage hat an der schmalsten Stelle einen Abstand von 76 cm zur Grenze.

Das Gebäude wird mit einer Traufhöhe von maximal 11,50 m und einer Wandhöhe bzw. Attikahöhe von maximal 7,70 m festgelegt.

Die Lage vom Gebäude ist so ausgelegt, dass der Verkehr (d.h. Parken und Zugänge) im Norden sind, abgewandt von der Wohnbebauung.

Durch die Baugrenze werden die überbaubaren Flächen festgesetzt.

Markt Manching

Änderung Bebauungsplan Nr. 62 „Strassfeld-Niederstimm“

Anwendung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung gemäß Leitfaden "Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft" des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen vom Januar 2003

Die bisherige Eingriffsbilanzierung im rechtskräftigen Bebauungsplan vom 25.9.2002 geht von einem Ausgleichsflächenbedarf von ca. 8.500 m² aus.

Diese Ausgleichsfläche wird im Süden des Planungsgebietes nachgewiesen und als „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ festgesetzt. Die Größe dieser Fläche beträgt 8.528 m², ist also um 28 m² größer als die tatsächlich benötigte Fläche.

Der rechtskräftige Bebauungsplan setzt im zu ändernden Teilgebiet die Nutzung „Allgemeines Wohngebiet“ mit einer GRZ von 0,35 fest. Gemäß Leitfaden Eingriffsregelung handelt es sich hierbei um einen niedrigen Versiegelungs- / Nutzungsgrad. Entsprechend wurde der Ausgleichsfaktor mit 0,2 festgelegt (unterer Wert Eingriff Typ B).

Durch die vorliegende Änderung wird auf der betreffenden Teilfläche ein „Sondergebiet Gesundheitszentrum“ mit einer GRZ von 0,83 festgesetzt. (Die Wege- und Grünflächen außerhalb des Baufeldes bleiben unverändert!). Damit wird eine erhöhte Eingriffsschwere und ein hoher Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad ausgelöst. Der Kompensationsfaktor erhöht sich um den Wert 0,1 von 0,2 auf 0,3 (unterer Wert Eingriff Typ A auf Ackerfläche).

Die Größe des Änderungsgebietes beträgt 2.330 m². Entsprechend steigt der Bedarf an Ausgleichsflächen um $2.330 \times 0,1$ m² also um 233 m².

Diese erforderliche zusätzliche Ausgleichsfläche wird durch eine Vergrößerung der festgesetzten Ausgleichsfläche um 205 m² (233 m² - 28 m²) nachgewiesen. Die Grenze der festgesetzten Ausgleichsfläche ist entsprechend nach Norden zu verschieben.

Aufgestellt:

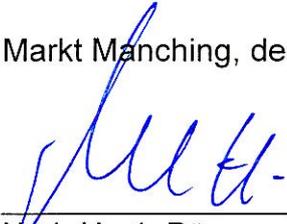
Regensburg, 10.10.2007

Dipl.Ing. Richard Weidmüller
Landschaftsarchitekt

Verfahrensvermerk zur 1. Änderung Bebauungsplanes
Nr. 62 „Straßfeld“ vom 10.10.2007

- a) Der Marktgemeinderat hat in der Sitzung vom 26.04.2007 die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 62 „Straßfeld“ Niederstimm beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 02.05.2007 ortsüblich bekannt gemacht.
- b) Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 62 „Straßfeld“ Niederstimm in der Fassung vom 24.04.2007 hat in der Zeit vom 11.05.2007 bis 12.06.2007 stattgefunden.
- c) Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. BauGB für den Vorentwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 62 „Straßfeld“ Niederstimm in der Fassung vom 24.04.2007 und 21.05.2007 hat in der Zeit vom 10.05.2007 bis 08.06.2007 stattgefunden.
- d) Zu dem Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 62 „Straßfeld“ Niederstimm in der Fassung vom 10.10.2007 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit von 12.10.2007 bis 14.11.2007 beteiligt.
- e) Der Entwurf der 1. Änderung des Bauungsplanes Nr. 62 „Straßfeld“ Niederstimm in der Fassung vom 10.10.2007 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 12.10.2007 bis 14.11.2007 öffentlich ausgelegt.
- f) Der Markt Manching hat mit Beschluss des Marktgemeinderats vom 29.11.2007 die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 62 „Straßfeld“.

Markt Manching, den 16.06.2010



Nerb H., 1. Bürgermeister



- g) Der Satzungsbeschluss zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 62 „Straßfeld“ Niederstimm wurde am 30.05.2008 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 62 „Straßfeld“ Niederstimm ist damit in Kraft getreten.

Markt Manching, den 16.06.2010



Nerb H., 1. Bürgermeister

