



Markt Manching

2. Änderung zum Bebauungsplan Nr. 9 „Ankoferfeld“

Flurnummer 535 , 535/1 und 535/2

**- Textliche Festsetzungen und Hinweise
2. Teilgeltungsbereich -**

Planfertiger:

plan[werkstatt]

sonja mauser, dipl. ing. (fh) architektin

Reiterweg 1 ½

85077 Manching

Tel : 08459/3237369

Fax: 08459/3329070

Mail: info@planwerkstatt-mauser.de



Der Markt Manching erlässt aufgrund
§§ 1-4 sowie § 8 ff. Baugesetzbuch (*BauGB*)
Art. 81 Bayerische Bauordnung (*BayBO*)
Art. 23 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (*GO*)
in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung
die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 „Ankoferfeld“ als Satzung.

2. Änderung zum Bebauungsplan Nr. 9 „Ankoferfeld“ Flurnummer 535 , 535/1 und 535/2

Rechtsgrundlagen:

1. Baugesetzbuch (BauGB)
2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke
(Baunutzungsverordnung – BauNVO)
3. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des
Planinhaltes (Planzeichenverordnung – PlanzV 90)
4. Bayerische Bauordnung – BayBO
5. Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG)

Die o.a. Rechtsgrundlagen gelten in der jeweils zum Zeitpunkt des
Satzungsbeschlusses gültigen Fassung.

A) Festsetzungen durch Text

Der 1. Teilgeltungsbereich umfasst die Wohngebiete WA1 + WA2:

WA 1:

a) Art der baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 der Bau NVO

b) Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl gemäß § 19 BauNVO **GRZ 0,6**
Geschossflächenzahl gemäß § 20 BauNVO **GFZ 0,8**

c) Bauweise, Höhen, Bauliche Gestaltung

- Hausgruppen mit II + T (= max. 2 Vollgeschosse + Terrassengeschoss; Vollgeschoß möglich)
- Terrassengeschoss mind. 1 m zurückgesetzt; auf den Rücksprung kann auf der Südostfassade bis max. 1/3 der Gebäudelänge verzichtet werden; Terrassengeschoss in Material und/oder Farbe gegenüber den Normalgeschossen gestalterisch abgesetzt
- Wandhöhe: max. 8,30 m
- Firsthöhe: max. 9,80 m
Bezugspunkt für alle Höhen ist die mittlere Straßenhinterkante der Erschließungsstraße
- Dachform: Pultdach mit Dachneigung 5° bis 10°
- Baugrenze Südost (5 m Abstand parallel zur Ankoferstraße): Unterschreitung der Abstandsflächen nach BayBO möglich

WA 2:

a) Art der baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 der Bau NVO

b) Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl gemäß § 19 BauNVO **GRZ 0,4**
Geschossflächenzahl gemäß § 20 BauNVO **GFZ 0,8**

c) Bauweise, Höhen, Bauliche Gestaltung

- Wohnhäuser (Einzel- oder Doppelhäuser bzw. Hausgruppen) mit zwei Vollgeschossen als Höchstgrenze
- Wandhöhe: bei I+D: max. 4 m
 bei II: max. 6 m
Bezugspunkt für alle Höhen ist die mittlere Straßenhinterkante der jeweiligen Erschließungsstraße
- Dachform: bei I+D: Sattel- oder Walmdach mit DN max. 45°
 bei II: Sattel- oder Walmdach mit DN max. max. 30°
 Hauptfirstrichtung grundsätzlich in Gebäudelängsrichtung

- auf dem an Fl. Nr. 535/1 nördlich angrenzenden Grundstück ist zum GE und MI (zu Fl. Nr. 536/2) eine Grenzbebauung mit Garagen oder Nebenanlagen > 9m möglich

Der 2. Teilgeltungsbereich umfasst das eingeschränkte Gewerbegebiet G_{Ee}:

G_{Ee}:

a) Art der baulichen Nutzung

Gewerbegebiet gemäß § 8 der Bau NVO in Verbindung mit § 1 Abs. 5 Bau NVO

Zulässig sind außerdem Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

Nicht zulässig sind störende Gewerbebetriebe, Tankstellen, sowie Vergnügungstätten.

b) Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl gemäß § 19 BauNVO	GRZ 0,4
Geschossflächenzahl gemäß § 20 BauNVO	GFZ 0,8

c) Bauweise, Höhen, Bauliche Gestaltung

- maximal 2 Vollgeschosse
- Dachform: Pult-, Sattel- oder Flachdach
- nur oberirdische Stellplätze zulässig

2. Verkehrserschließung

Die Erschließung des eingeschränkten Gewerbegebiets erfolgt über die Ingolstädter Straße (Kreisstraße PAF-19). Die Zufahrt ist nur als Rechtsabbieger aus Richtung Niederstimm, die Ausfahrt in die Kreisstraße ebenfalls nur als Rechtsabbieger zur Marktmitte zugelassen.

Damit nur Rechtsabbiegeverkehr stattfinden kann ist eine tropfenförmige Verkehrsinsel in der Zufahrt zu errichten und zusätzlich eine Beschilderung anzubringen.

3. Grünordnung

a) Öffentliche Grünflächen bzw. Straßenraum

Zur Durchgrünung des Straßenbereichs werden Baumpflanzungen festgesetzt. Die Bäume werden im Straßenbegleitgrün gepflanzt, das gleichzeitig durch die Ausbildung von Mulden der Versickerung von Oberflächenwasser dient. Desweiteren werden zur Abgrenzung des Wohngebietes vom Gewerbegebiet Baumpflanzungen und ein Grünstreifen nördlich der Stichstraße entlang des Wendehammers und westlich zur privaten Grünfläche hin festgesetzt.

Es sind ausschließlich heimische Laubbäume zu verwenden, wie z.B.

- Stiel-Eiche Quercus robur
- Winterlinde Tilia cordata
- Spitzahorn Acer platanoides

Mindestpflanzqualität: HST, 3 x verpflanzt, StU 16 – 18 cm

2) Grünflächen auf Privatgrundstücken

In den Wohngebieten ist pro 200m² Grundstücksfläche ein Laubbaum zu pflanzen. Es sind ausschließlich heimische Laubbäume zu verwenden, wie z.B.

- Weißbirke Betula pendula
- Hainbuche Carpinus betulus
- Feldahorn Acer campestre
- Kornelkirsche Cornus mas (Hochstamm)
- Wildapfel Malus silvestris

sowie Kultur- Obstbaumhochstämme in regionaltypischen Sorten.

Mindestpflanzqualität: HST, 3 x verpflanzt, StU 16– 18 cm

Strauchpflanzungen sind vorwiegend im Übergang zur freien Landschaft oder zu öffentlichen Flächen vorzusehen.

Es sind ausschließlich heimische Sträucher zu verwenden, wie z.B.

- Holunder Sambucus nigra
- Haselnuss Corylus avellana
- Liguster Ligustrum vulgare

Pflanzgrößen Sträucher/Hecken: 2 x verpflanzte Büsche

3) Gestaltung nichtüberbaubarer Grundstücksflächen

Die nichtüberbaubaren Grundstücksflächen sind zu begrünen, zu bepflanzen und gärtnerisch zu unterhalten (Nutzgarten).

In diesen Bereichen sowie im Gewerbegebiet wird ein Pflanzschlüssel von einem Laubbaum pro 400 m² Grundstücksfläche festgesetzt.

Die Fläche über der Tiefgarage ist intensiv zu begrünen.

Ein Freiflächengestaltungsplan ist im Zuge des Bauantrags einzureichen.

4. Ausgleichsmassnahmen

Die benötigte zusätzliche Ausgleichsfläche (593,70 m²) wird auf dem Grundstück mit der Flurnummer 535 entsprechend gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB als „Fläche für Massnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ festgelegt.

Die Ausgleichsfläche ist dinglich zu sichern.

Als Ausgleichselement ist eine Extensivwiese (Mähen jeweils im Juli und September, Mähgut ist abzufahren, kein Mulchen) oder eine Nutzung als Streuobstwiese (Obstbaumhochstämme mit Abstand 10 m, private Nutzung möglich) möglich.

Die Ausgleichsfläche darf nicht umzäunt werden.

5. Denkmalschutz

Im Rahmen des Bauvorhabens ist für eventuelle Bodeneingriffe aller Art eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7.1 DSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren über den Markt Manching bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist. Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege wird in diesem Verfahren gegebenenfalls die fachlichen Anforderungen formulieren.

Zur Vermeidung unbeobachteter Denkmalzerstörungen ist der Beginn des Oberbodenabtrags vom Träger des Vorhabens beim Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege (Dienststelle Ingolstadt, Tel.Nr. 0841/1638, DST_Ingolstadt@blfd.bayern.de) anzuzeigen und die mit der archäologischen Dokumentation beauftragte Fachkraft zu benennen.

6. Immissionsschutz

In WA1 + WA2:

- passive Schallschutzmaßnahmen: Schallschutzfenster der Schallschutzklasse 3
- ruhebedürftige Räume nach Möglichkeit an den lärmabgewandten Gebäudeseiten
- bei der Anordnung ruhebedürftiger Räume an den West-, Süd- und Nordseiten ist die Möglichkeit einer Zwangslüftung vorzusehen bzw. zusätzliche Abschirmungen wie Erker oder Wintergärten o.ä. vorzuschalten

im GEe:

- das Emissionskontingent wird auf 60 dB(A)/m² tags und 45 dB(A)/m² festgesetzt

B) Hinweise durch Text

- die Errichtung von Bauwerken, sowie das Aufstellen von Kränen als Errichtung anderer Luftfahrthindernisse bedarf im Geltungsbereich dieser Bebauungsplanänderung bei Überschreiten der in §12 Abs. 3 Ziff. 1a bzw. Ziffer 2a LuftVG genannten Begrenzungen der besonderen Genehmigung der Wehrbereichsverwaltung Süd – Ost München-Militärische Luftfahrtbehörde (§ 12 Abs. 3 Ziff. 1a und 2a LuftVG und § 15 Abs. 2 Satz 3 Luft VG)
- Es wird darauf hingewiesen, dass archäologische Ausgrabungen abhängig von Art und Umfang der erhaltenen Bodendenkmäler einen größeren Umfang annehmen können und daher – um Verzögerungen des Bauablaufs zu vermeiden – unbedingt rechtzeitig geplant werden sollten. Hierbei sind auch Vor- und Nachbereitung der Ausgrabung zu berücksichtigen (u.a. Durchführungskonzept, Fundverbleib, Restaurierung der Funde).

20. Nov. 2013

Manching, den



.....
Herbert Nerb, 1. Bürgermeister

Manching, den



.....
Sonja Mauser, Planfertiger

Anlagen:

- BP 1.0, M 1:1000 vom 11.09.2012
- Städtebaulicher Gestaltungsplan GP 1.0, o.M. vom 06.09.2012
- Begründung zur 2.Änderung vom 11.09.2012
- Lärmtechnische Untersuchung der Planungsgruppe Strunz, Bamberg vom 13.7.2011

Verfahrensvermerke

1. Der Marktgemeinderat hat in der Sitzung vom 30.06.2011 die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 9 „Ankoferfeld“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 07.07.2011 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 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 9 „Ankoferfeld“ in der Fassung vom 27.06.2011 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 19.08.2011 bis 19.09.2011 beteiligt.
4. Der Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 9 „Ankoferfeld“ in der Fassung vom 27.06.2011 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 18.07.2011 bis 19.08.2011 öffentlich ausgelegt.
3. Zu dem Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 9 „Ankoferfeld“ in der Fassung vom 06.06.2012 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 Satz 1 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 16.07.2012 bis 17.08.2012 erneut beteiligt.
4. Der Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 9 „Ankoferfeld“ in der Fassung vom 06.06.2012 wurde mit der Begründung gemäß § 4a Abs. 3 Satz 1 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 16.07.2012 bis 17.08.2012 erneut öffentlich ausgelegt.
5. Der Marktgemeinderat hat mit Beschluss vom 20.09.2012 die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 9 „Ankoferfeld“ in der Fassung vom 11.09.2012 gem. § 10 Abs. 1 als Satzung beschlossen.

Markt Manching, 20.11.2013 (Siegel)



.....Nerb H., 1. Bürgermeister

6. Die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 9 „Ankoferfeld“ (2. Teilgeltungsbereich) wird hiermit ausgefertigt.

Markt Manching, 20.11.2013 (Siegel)



.....Nerb H., 1. Bürgermeister

7. Der Satzungsbeschluss zur 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 9 „Ankoferfeld“ (2. Teilgeltungsbereich) in der Fassung vom 11.09.2012 wurde am 21.11.2013 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Markt Manching, 22.11.2013 (Siegel)



.....Nerb H., 1. Bürgermeister



Markt Manching

**2. Änderung zum Bebauungsplan Nr. 9 „Ankoferfeld“
Flurnummer 535 , 535/1 und 535/2**

- Begründung 2. Teilgeltungsbereich-

Planfertiger:

plan[werkstatt]
sonja mauser, dipl. ing. (fh) architektin
Reiterweg 1 ½
85077 Manching
Tel : 08459/3237369
Fax: 08459/3329070
Mail: info@planwerkstatt-mauser.de

Begründung für 2. Änderung Bebauungsplan Nr. 9 Ankoferfeld“:

Die 2. Änderung des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 9 „Ankoferfeld“ stellt eine Überarbeitung der Festsetzungen des Bebauungsplans vom März 1965 bzw. 19.1.1972 (1.Änderung) dar.

Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 535, 535/1 und 535/2 der Marktgemeinde Manching und wird in zwei Teilgeltungsbereiche unterteilt.
Der 1. Teilgeltungsbereich umfasst zwei Wohngebiete unterschiedlicher Bebauungsdichte, der 2. Teilgeltungsbereich umfasst ein eingeschränktes Gewerbegebiet.

Die zum Zeitpunkt der Erstellung des Bebauungsplanes getroffenen Festsetzungen bezüglich der Bebauung des Gebietes ausschließlich mit Einzelhäusern entsprechen nicht mehr der aktuellen Bedarfssituation, da sich durch den Ausbau des Wirtschaftsstandortes Manching durch große Betriebe wie z.B. EADS/Cassidian in den letzten Jahren die Nachfrage nach Wohnraum - insbesondere auch die nach Mietwohnraum in Mehrfamilienhäusern - stark verändert hat.
Desweiteren wurde das Areal durch die Verlegung der Autobahnzufahrt zur A9 aufgewertet: eine Nutzung als Wohn - bzw. eingeschränktes Gewerbegebiet ist daher nun auch zum Teil in der ehemaligen Bauverbotszone möglich.

Dazu müssen die ursprünglich festgesetzten Baugrenzen in den ausgewiesenen Wohngebieten WA1 + WA 2 in Richtung der ehemaligen Bauverbotszone verschoben werden.
Im geplanten eingeschränkten Gewerbegebiet (GEe) wird die Bauverbotszone aufgehoben.

Dabei müssen gemäß der Untersuchung der Lärmauswirkung der bestehenden Straßen, des bestehenden Verbrauchermarktes und des geplanten Gewerbegebietes in den geplanten Wohngebieten Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen (Lärmschutzmaßnahmen) berücksichtigt werden (siehe Lärmschutzgutachten im Anhang).

Die konzipierte städtebauliche Anordnung von Hausgruppen mit II + T als westlicher Abschluss des Bebauungsplangebietes zur Autobahn hin, sowie die Errichtung einer Tiefgarage für die beiden geplanten Gebäudekomplexe erfordert für den Bereich WA 1 eine Erhöhung der Grundflächenzahl auf 0,6.
Durch den Bau der Tiefgarage im Bereich der ehemaligen Bauverbotszone werden oberirdisch keine großen Garagenhöfe oder versiegelte Parkflächen notwendig.

Die Zahl der Vollgeschosse wird im Bereich WA 1 auf zwei Vollgeschosse und ein mind. 1m zurückgesetztes Terrassengeschoss mit Pultdach festgesetzt. Dies dient zum einen als städtebaulicher Abschluss zur Autobahn hin, das charakteristische Orts- und Landschaftsbild wird dennoch bewahrt.
Die Baugrenze wird hier in einem Abstand von 5 m parallel zur Ankoferstraße festgelegt. In diesem Bereich ist eine Unterschreitung der Abstandsflächen möglich. Ortsplanerisch ist dies verträglich, da sich durch die geringfügige Unterschreitung der Abstandsflächen keine Beeinträchtigungen der Nachbarbebauungen (Belichtung, Besonnung, Belüftung) ergeben.

Im Bereich WA 2 und GEE wird das Maß der baulichen Nutzung mit einer Grundflächenzahl von 0,4 und einer Geschossflächenzahl von 0,8 aus dem bestehenden Bebauungsplan übernommen.
Als Höchstgrenze der Zahl der Vollgeschosse gelten hier weiterhin 2 Vollgeschosse.
Die derzeit im Flächennutzungsplan festgesetzte Nutzung als Wohngebiet bleibt im 1. Teilgeltungsbereich bestehen.

Der Bereich an der Ingolstädter Straße (Kreisstraße PAF-19) wird als eingeschränktes Gewerbegebiet ausgewiesen, da hier eine Wohnbebauung bzw. ein Mischgebiet gemäß lärmtechnischer Beurteilung nicht mehr realisierbar wäre.
Die derzeit für den 2. Teilgeltungsbereich im Flächennutzungsplan vorgesehene Nutzung als Wohngebiet wird zum Gewerbegebiet gemäß § 8 der Bau NVO in Verbindung mit § 1 Abs. 5 Bau NVO.
Nicht zulässig sind hier störende Gewerbebetriebe, Tankstellen, sowie Vergnügungstätten.
Zulässig sind außerdem Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.
Das Emissionskontingent wird im GEE auf 60 dB(A)/m² tags und 45 dB(A)/m² festgesetzt.

Da die Zufahrt zum eingeschränkten Gewerbegebiet über die private Zufahrt zum Verbrauchermarkt nicht möglich ist, erfolgt die Erschließung über die Ingolstädter Straße (Kreisstraße PAF-19). Die Linksabbiegespur an der Ingolstädter Straße darf nicht überfahren werden, somit ist eine Zufahrt nur als Rechtsabbieger aus Richtung Niederstimm und eine Ausfahrt in die Kreisstraße ebenfalls nur als Rechtsabbieger zur Marktmitte zugelassen.
Damit nur Rechtsabbiegeverkehr stattfinden kann ist eine tropfenförmige Verkehrsinsel in der Zufahrt zu errichten und zusätzlich eine Beschilderung anzubringen.

Zum Zeitpunkt der Erstellung des Bebauungsplans im Jahr 1965 bzw. 1972 mussten noch keine Ausgleichsflächen nachgewiesen werden.
Der Änderungsbereich sieht eine Nutzung als „Allgemeines Wohngebiet“ und „Gewerbegebiet“ mit einer GRZ von 0,4 bzw. 0,6 vor.
Gemäß Leitfadens Eingriffsregelung handelt es sich hierbei um einen hohen Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad.
Entsprechend wurde der Kompensationsfaktor mit 0,3 festgelegt (unterer Wert Eingriff Typ A auf Ackerfläche).
Das im rechtskräftigen Bebauungsplan von 1965 überplante Teilgebiet umfasst eine Fläche von 6.050 m². Die Größe des Änderungsgebietes (Fl. Nr. 535 + 535/1) beträgt insgesamt 8.029 m². Der auf Fl. Nr. 535 befindliche Parkplatz an der Ingolstädter Straße (ca. 1.650 m²) kann nach Rücksprache mit der Unteren Naturschutzbehörde bei der Berechnung der benötigten Ausgleichsflächen von der Gesamtfläche in Abzug gebracht werden, da diese Fläche bereits seit 1985 versiegelt ist.
Der Bedarf an Ausgleichsflächen steigt dementsprechend um 1.979 m² x 0,3, d.h. um 593,70 m².
Die erforderliche zusätzliche Ausgleichsfläche wird auf dem Grundstück mit der Flurnummer 535 nachgewiesen.

Manching, den 10. Nov. 2013



Herbert Nerb, 1. Bürgermeister

Manching, den



Sonja Mauser, Planfertiger



Festsetzungen durch Planzeichen

Art der baulichen Nutzung

- WA** Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO
- GEE** Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO in Verbindung mit § 1 Abs. 5 BauNVO (eingeschränktes Gewerbegebiet)

Nutzungsschablone

Art der Nutzung	
Zahl d. Vollgeschosse	Dachform
GRZ	GFZ
Bauweise	Bauweise

Maß der baulichen Nutzung

- II+T** max. 2 Vollgeschosse + Terrassengeschoss
- II** max. 2 Vollgeschosse

Bauweise

- o offene Bauweise nach § 22 BauNVO
- H nur Hausgruppen zulässig
- ED nur Einzel- u. Doppelhäuser zulässig
- E nur Einzelhäuser zulässig
- Baugrenze Gebäude

Flächen für Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze

- Baugrenze Tiefgarage
- TGA-Zufahrt
- Fläche Garagen/Stellplätze
- TGA Tiefgarage
- Ga Garagen
- St/Ga Stellplatz/Garagen

Verkehrflächen

- öffentliche Straßenverkehrsfläche
- ▼ Zu- und Ausfahrt Grundstück

Grünflächen und Grünordnung

- Private Grünfläche/Nutzgarten
- Ausgleichsfläche gem. Eingriffsregelung

Pflanzungen

- Straßenbegleitender Baum: heimischer Laubbaum, HST, 3 x verpflanzt, StU 16-18 cm
- zu pflanzender Baum (Standort verbindlich)
- zu pflanzender Baum (Standort nicht verbindlich)
- Grünstreifen

Sonstige Darstellungen, Festsetzungen

1. Teilgeltungsbereich der 2. Änderung
2. Teilgeltungsbereich der 2. Änderung
- ursprünglicher Geltungsbereich des Bebauungsplans
- PD ↓ Pultdach mit Firstrichtung
- SD ← Satteldach mit Firstrichtung
- WD ← Walmdach mit Firstrichtung
- 40 m - Bereich (Bauverbotszone gemäß § 9 Abs. 1 FStrG)
- 100 m - Bereich (Baubeschränkungszone gemäß § 9 Abs. 2 FStrG)
- bestehender Mischwasserkanal DN EI 1500/1000 alle Haltungen, Stahlbeton

Hinweise durch Planzeichen

- bestehende Wohngebäude inkl. Nebenanlagen
- vorgeschlagener Baukörper
- vorgeschlagene Grundstücksgrenze
- bestehende Grundstücksgrenze
- Straßenbegrenzungslinie

Maßentnahme: Planzeichnung zur Maßentnahme nur bedingt geeignet, keine Gewähr für Maßhaltigkeit. Bei Vermessungen sind etwaige Differenzen auszugleichen.



2. Änderung zum Bebauungsplan Nr. 9 "Ankoferfeld" Marktgemeinde Manching Fl.Nr. 535, 535/1 und 535/2



plan werkstatt
sonja mauser dipl.ing (fh) architektin
reiterweg 1 1/2 _ 85077 manching
tel (08459) 3237369 _ fax (08459) 3329070
email: info@planwerkstatt-mauser.de

Maßstab 1:1000 Datum 11.09.12

Plannummer BP 1.0



Städtebaulicher Gestaltungsplan
 2. Änderung zum Bebauungsplan Nr. 9 "Ankoferfeld"
 Marktgemeinde Manching
 Fl.Nr. 535, 535/1 und 535/2

plan werkstatt
 sonja mauser dipl.ing (fh) architektin
 reiterweg 1 1/2_ 85077 manching
 tel (08459) 3237369_ fax (08459) 3329070
 email: info@planwerkstatt-mauser.de

Maßstab: o.M.
 Datum: 06.09.12
 Plannummer: GP 1.0