

Der Markt Manching
Lkr. Pfaffenhofen/Im

erläßt aufgrund
- der §§ 2 Abs. 1, 9, 10 und 13 Baugesetzbuch (BauGB)
- des Art. 23 der Gemeindeordnung (GO)
- des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO)
- der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO)
- der Planzeichenverordnung (PlanzV)

in der zum Zeitpunkt dieses Beschlusses gültigen Fassung, den

Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr.19
1. Änderung

Gewerbe-/Industriegebiet Manching
"Am Bahnhof"

als Satzung

FESTSETZUNGEN UND HINWEISE

Die nachfolgenden zu beachtenden Festsetzungen und Hinweise für das Baugebiet Nr. 19 des Marktes Manching setzen sich aus folgenden Abschnitten zusammen:

- A Planzeichnung
- B Festsetzungen durch Planzeichen
- C Hinweise durch Planzeichen
- D Festsetzungen durch Text
- E Hinweise durch Text

B. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

1. Geltungsbereich
----- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Bebauungsplanänderung

2. Art der baulichen Nutzung

- GE** 2.1 Gewerbegebiet BauNVO § 8
- GI** 2.2 Industriegebiet BauNVO § 9
Ausgenommen sind:
Abwasserintensive Betriebe, z.B. Schlachthof, Molkerei,
papierverarbeitende Betriebe, Brauerei, usw.

3. Maß der baulichen Nutzung

- 1.2** 3.1 maximal zulässige Geschosflächenzahl (GFZ), z.B. 1,2
- 0,5** 3.2 maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ), z.B. 0,5
- GH14** 3.3 maximal zulässige Gesamthöhe von Gebäuden gemessen ab Oberkante Straßenmitte vor dem Baugrundstück, z.B. 14 m

4. Bauweise, Baugrenzen

- 4.1 offene Bauweise
- 4.2 Baugrenze
- 4.3 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (GE - GI - MI)

5. Verkehrsflächen

- GEPL ca. 362.03** 5.1 Öffentliche Verkehrsfläche und Sickerstreifen einschließlich Baumbepflanzung und Straßenhöhen (+ 0,20 m) Gehweg und Parkstreifen sind nur hinweisend dargestellt.
- 5.2 Straßenbegrenzungslinie bzw. Begrenzungslinien der öffentlichen Grünflächen

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

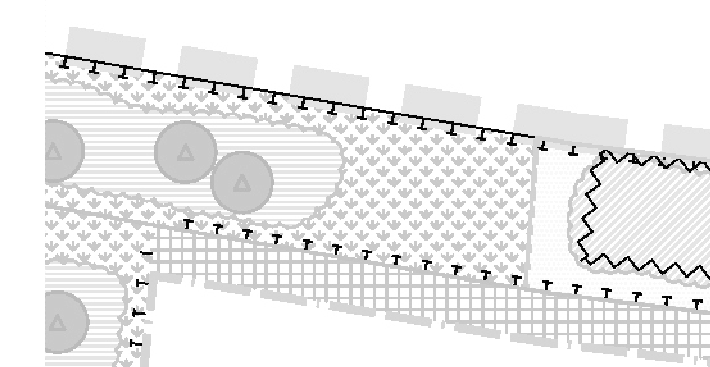
- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Ausgleichsfläche)
- Pflanzgebot für das Anpflanzen eines Baumes gemäß Pflanzliste Ziffer 6.4.1 der textlichen Festsetzungen. Baumstämme in Sichtdreiecken gelten nicht als Sichthindernis.
- Pflanzgebot für das Anpflanzen eines Baumes gemäß Pflanzliste Ziffer 6.4.2 der textlichen Festsetzungen. Baumstämme in Sichtdreiecken gelten nicht als Sichthindernis.
- Pflanzgebot für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern auf Oberboden gemäß Pflanzliste 6.4.3 der textlichen Festsetzungen.
- Pflanzgebot für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern auf Rohboden gemäß Pflanzliste 6.4.4 der textlichen Festsetzungen.
- Flächen für Spontanvegetation auf bindigem Rohboden (Auffüllboden aus Bodenaustauschflächen im Gewerbegebiet, Offenhaltung durch Mahd im 3-jährigen Turnus, Mähgutabfuhr)
- Fläche für Wiesenerhalt bzw. -ansaat gemäß Artenliste 6.4.5 und Mahd im 1-jährigen Turnus, Mähgutabfuhr.
- Flächen für die Versickerung von Niederschlagswasser, Wiesenansaat gemäß Artenliste 6.4.5 und Mahd im 1-jährigen Turnus, Mähgutabfuhr.
- Vorrangfläche für Bodenschutz
Bereich ohne Abgrabungen und ohne Auffüllungen.

7. Lärmschutz

- L_{w,T} = 60 dB (A) / m²** Maximal zulässiger immissionswirksamer flächenbezogener Schallleistungspegel tags, z.B. 60 dB(A)/m²
- L_{w,N} = 40 dB (A) / m²** Maximal zulässiger immissionswirksamer flächenbezogener Schallleistungspegel nachts, z.B. 40 dB(A)/m²

C. HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

- Bestehende Gebäude
- Bestehende Nebengebäude
- Bestehende Grundstücksgrenze
- Aufzuhebende Grundstücksgrenze
- Vorgesehene Grundstücksgrenze
- 228** Flurstücknummer



rechtskräftiger Bebauungsplan
Gewerbe- / und Industriegebiet Manching "Am Bahnhof"

D. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT
E. HINWEISE DURCH TEXT

Ansonsten gelten die Festsetzungen und Hinweise des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 19 Gewerbe-/Industriegebiet Manching "Am Bahnhof" weiterhin.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Marktgemeinderat hat in der Sitzung vom die Aufstellung der Bebauungsplanänderung beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht.
2. Zu dem Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis beteiligt.
3. Der Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegt.
4. Zu dem Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis erneut beteiligt.
5. Der Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis erneut öffentlich ausgelegt.
6. Der Markt Manching hat mit Beschluss des Marktgemeinderates vom die Bebauungsplanänderung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom als Satzung beschlossen.

Manching, den

Herbert Nerb
Erster Bürgermeister

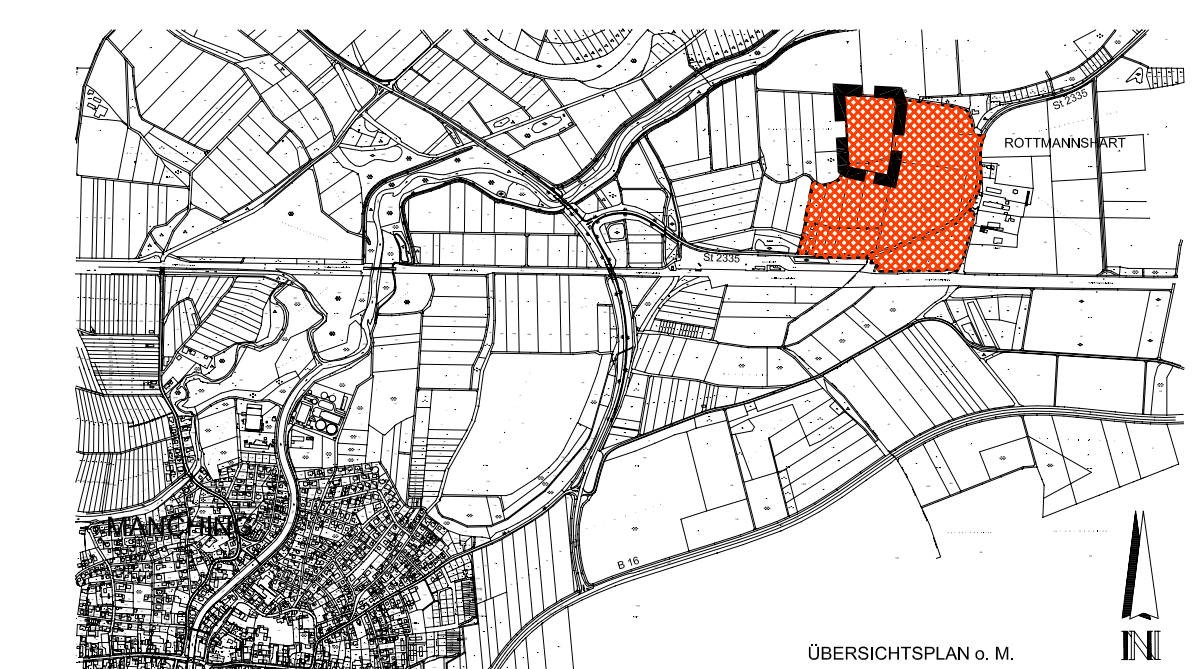
Manching, den

Herbert Nerb
Erster Bürgermeister

Manching, den

Herbert Nerb
Erster Bürgermeister

MARKT MANCHING
LANDKREIS PFAFFENHOFEN
BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN NR. 19
1. ÄNDERUNG
Gewerbe-/Industriegebiet Manching
"Am Bahnhof"



M = 1 : 1000

PLANFASSUNG
Erstellt: 09.07.2013
Geändert: 05.12.2013
01.07.2014

ENTWURFSVERFASSER
Änderungsplanung
WipflerPLAN

Architekten Stadtplaner
Bauingenieure
Vermessungsingenieure
Erschließungssträger

Hohenwarter Straße 124
85276 Pfaffenhofen
Tel.: 08441 504622
Fax: 08441 504629
Mail: ue@wipflerplan.de

Proj.Nr.: 2015.027


Ursprungsplanung

INGENIEURBÜRO
OTTO
TOUSCHEK

GRÜNDORNERISCHE BERATUNG:
Dipl.-Ing **Wolfgang Brauner**
ÖKOPLAN Ingenieurbüro für Landschaftsplanung

VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Marktgemeinderat hat in der Sitzung vom 21.03.2013 die Aufstellung der Bebauungsplanänderung beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 28.03.2013 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Zu dem Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 09.07.2013 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 16.09.2013 bis 16.10.2013 beteiligt.
3. Der Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 09.07.2013 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 16.09.2013 bis 16.10.2013 öffentlich ausgelegt.
4. Zu dem Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 05.12.2013 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 05.05.2014 bis 06.06.2014 erneut beteiligt.
5. Der Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 05.12.2013 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 05.05.2014 bis 06.06.2014 erneut öffentlich ausgelegt.
6. Der Markt Manching hat mit Beschluss des Marktgemeinderates vom 01.07.2014 die Bebauungsplanänderung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 01.07.2014 als Satzung beschlossen.

Manching, den 02. Juli 2014

Herbert Nerb
Erster Bürgermeister



Siegel

7. Ausgefertigt

Manching, den 03. Juli 2014

Herbert Nerb
Erster Bürgermeister



Siegel

8. Der Satzungsbeschluss zur Bebauungsplanänderung wurde am 10.07.14 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die Bebauungsplanänderung ist damit in Kraft getreten.

Manching, den 11. Juli 2014

Herbert Nerb
Erster Bürgermeister



Siegel

BEGRÜNDUNG

1. Planungsgrundlage

Der Bebauungsplan Nr. 19 Gewerbe- / Industriegebiet Manching „Am Bahnhof“, ist mit Bekanntmachung vom 01.06.2004 in Kraft getreten.

In den Sitzungen am 21.03.2013 und 18.07.2013 hat der Marktgemeinderat die 1. Änderung des Bebauungsplans beschlossen.

Anlass der Bebauungsplan-Änderung ist die notwendige Verlegung des noch nicht ausgebauten westlichen Bereiches der geplanten Erschließungsstraße „Königsau“ (Fl.Nr. 389/6, Gemarkung Westenhausen) des Bebauungsplan.

Durch diese Änderung sind die Grundzüge der Planung nicht betroffen.

Die Konzeption der städtebaulichen Ordnung und Entwicklung bleibt in ihrem grundsätzlichen Charakter unangetastet.

Die Planung wird daher im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB durchgeführt.

Von Umweltprüfung und Umweltbericht wird gemäß § 13 Abs. 3 abgesehen.

Vom 16.09.2013 bis zum 16.10.2013 wurden sowohl die öffentliche Auslegung als auch die Beteiligung der Behörden/Träger öffentlicher Belange durchgeführt.

Aus der Stellungnahme des Landratsamtes Pfaffenhofen a. d. Ilm geht hervor, dass bei einer Änderung im kompletten Geltungsbereich Begründung sowie sämtliche Gutachten ihre Rechtskraft verlieren.

Ebenso müsste der gesamte Bebauungsplan sich in allen Fachsparten (Wasserrecht etc.) nach neuem Recht beurteilen lassen, obwohl diese nicht von der Änderung betroffen sind.

Der Marktgemeinderat hat daher in seiner Sitzung am 05.12.2013 beschlossen den Umgriff der Bebauungsplanänderung auf den zu ändernden Teilbereich zu beschränken.

Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung umfasst nun folgende Flurstücke:

Fl.Nr. 389/1T., 389/2, 389/6T. (Königsau), 389/35T. und 389/34 – jeweils Gemarkung Westenhausen.

Gemäß § 4a Abs. 3 Satz 1 BauGB wird die öffentliche Auslegung, sowie die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wiederholt.

2. Planung

Die 1. Änderung des Bebauungsplans betrifft die Fl.Nr. 389/6 (geplante Straßenfläche „Königsau“), 389/35 und 389/1 (Ausgleichsflächen) sowie die Grundstücke 389/2 (Firma Braun) und 389/34 (Markt Manching) – jeweils Gemarkung Westenhausen.

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes wurde ein Umlegungsverfahren durchgeführt.

Durch das Umlegungsverfahren ist der Markt Manching Eigentümer verschiedener Grundstücke geworden, unter anderem des Grundstücks Fl.Nr. 389/34 (Gewerbefläche) sowie des Grundstücks Fl.Nr. 389/6 (Straßenfläche „Königsau“). Diese Grundstücke liegen östlich der bekannten ehemaligen Hausmülldeponie der Firma Braun in Manching.

Im Zuge der Erschließungsarbeiten an der auf Fl.Nr. 386/6 begonnenen Straße (Königsau) wurde im Juni 2006 festgestellt, dass der nordwestliche Teil der Straße, etwa ab Einmündung der Hofwiesenstraße, auf einer Fläche liegt, die früher zur Ablagerung von Hausmüll benutzt wurde. Nach Entfernung des Humus und des Oberbodens wurde Hausmüll vorgefunden. Der Straßenbau wurde im westlichen Teil der Straße „Königsau“ gestoppt.

In der Folge wurden die zuständigen Behörden – Regierung von Oberbayern, Landratsamt Pfaffenhofen sowie Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt – über das Vorfinden der Altlasten umgehend informiert.

Seit Juni 2006 steht der Markt Manching in engen Verhandlungen mit dem Beteiligten, in dessen Eigentum das Grundstück vor der Umlegung stand.

Ein Sanierungsplan gemäß § 13 Bundesbodenschutzgesetz wurde mittlerweile für verbindlich erklärt. Gegenstand dieses Sanierungsplanes ist die Umlagerung des Hausmülls auf die bestehende Deponie. Soweit rechtlich möglich, soll Material in die bislang betroffenen Flächen auch wieder eingefüllt werden.

Auftraggeber der Sanierungsplanung ist die Firma Braun Entsorgung GmbH, Lindenstraße 10, 85077 Manching.

Die Sanierung befindet sich derzeit in der Umsetzung, der Abschluss ist voraussichtlich Anfang 2014.


Um bei der Erweiterung des Gewerbegebietes in Richtung Westen den Deponekörper der bekannten Hausmülldeponie nicht zu tangieren, muss die Straße entgegen der bisherigen Darstellung und Festsetzung im rechtskräftigen Bebauungsplanes nach Norden verschwenkt werden.

Damit ist auch eine Änderung der Lage der in diesem Bereich liegenden Ausgleichsflächen betroffen.

Die nun geplante Anpassung erfolgt flächengleich, sodass sich in der Flächenbilanz (Straßen-, Ausgleichs- und Nettobaulandfläche) keine Änderung ergibt.

Durch geeignete Bodenuntersuchungen wurde sichergestellt, dass sich im künftigen Straßenbereich keine Bodenverunreinigungen bzw. Altlasten befinden.

Manching, 01.07.2014



Nerb H.

1. Bürgermeister