

-  Geltungsbereich Satzung
-  Wohnbaufläche mit Baurecht  
nur freistehende Einzelhäuser mit  
max. zwei Wohneinheiten zulässig

-  Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege  
und zur Entwicklung von Boden,  
Natur und Landschaft

-  Laubbaum bzw. Strauchpflanzung

-  Magere Gras-Krautflur

Landkreis Pfaffenhofen a.d. Ilm  
Markt Manching

# Ortsabrundungssatzung Lageplan 'Zur Au' M 1 : 1.000



gezeichnet: Semmler  
bearbeitet: Rieder  
Datum: 29.09.2006  
geändert: 23.11.2006  
Plan-Nr.: A118-01\_01

**BÜRO  
WOLFGANG  
WEINZIERL  
LANDSCHAFTS-  
ARCHITEKTEN**

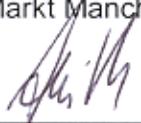
Parkstraße 10  
85051 Ingolstadt

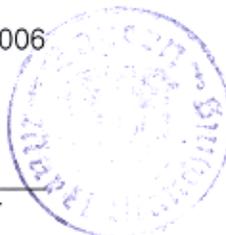
## VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Beschluss zur Aufstellung der Satzung wurde vom Marktgemeinderat Manching am 28. September 2006 gefasst und am 29. September 2006 ortsüblich bekannt gemacht (§2 Abs. 1 BauGB)
2. Auf die Bürgerbeteiligung wurde verzichtet, weil die Satzung nur ein Grundstück zum Inhalt hat und sich auf die Nachbargebiete nicht auswirkt.
3. Die Beteiligung Träger öffentlicher Belange fand in der Zeit vom 29.09.2006 bis 27.10.2006 statt (§ 4 Abs. 1 BauGB).
4. Die Satzung in der Fassung vom 23.11.2006 mit Begründung, strategischer Umweltprüfung und schalltechnischer Untersuchung wurde am 23.11.2006 beschlossen.

wurde am 23.11.2006 beschlossen.

Manching, den 30.11.2006  
Markt Manching

  
\_\_\_\_\_  
Raith, 1. Bürgermeister



5. Die Übereinstimmung der Satzung mit dem am 23.11.2006 beschlossenen Satzung in der Fassung vom 23.11.2006 mit Begründung wird bestätigt.

Manching, den 30.11.2006  
Markt Manching

  
\_\_\_\_\_  
Raith, 1. Bürgermeister



6. Die ortsübliche Bekanntmachung der Satzung erfolgte am 04. Dezember 2006. Mit diesem Tage ist die Satzung rechtsverbindlich.  
In der Bekanntmachung wurde auf die Rechtsfolgen der §§ 44 und 215 BauGB hingewiesen. Die Satzung i. d. Fassung vom 23. November 2006 mit seinen Anlagen liegt ab diesem Tag im Rathaus des Marktes Manching öffentlich zu jedermanns Einsichtnahme auf.

Manching, den 30.11.2006  
Markt Manching

  
\_\_\_\_\_  
Raith  
1. Bürgermeister



**Der Markt Manching erlässt auf Grund  
des § 34 Abs. 4 Nr. 1 Baugesetzbuch (BauGB)  
des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern  
des Art. 91 der Bayerischen Bauordnung (BayBO)  
der Baunutzungsverordnung (BauNVO)  
sowie der Planzeichenverordnung  
nachstehende Satzung:**

**§ 1**

Zur Abrundung des südlichen Ortsrandes an der Ortsstraße „Zur Au“ wird folgendes Grundstück in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogen:  
Teilfläche aus Fl.Nr. 291/1 der Gemarkung Manching.  
Der Geltungsbereich ist im beigefügten Lageplan dargestellt. Der Lageplan ist Bestandteil der Satzung.

**§ 2**

Für den Geltungsbereich der Satzung werden gem. § 9 Abs. 1, 2 u. 3 Baugesetzbuch folgende Festsetzungen getroffen:

1. Auf der einbezogenen Fläche sind ausschließlich Wohngebäude zulässig.
2. Es dürfen nur freistehende Einzelhäuser max. E + 1 errichtet werden; die zulässige Dachneigung wird mit 27 bis 45 Grad festgesetzt; max. 2 WE
3. Die Sockelhöhe darf max. 0,50 m über Gelände betragen.
4. Die Grundstücke sind zur freien Landschaft hin einzugrünen; mit dem Bauantrag ist ein Pflanzplan vorzulegen, der folgenden Inhalt hat:  
Es dürfen nur standortheimische Laubgehölze gepflanzt werden.  
Am Ortsrand ist eine mindestens zweireihige Strauchbepflanzung mit gruppenartig dazwischengepflanzten Bäumen vorzuziehen.  
Pro 300 m<sup>2</sup> ist mindestens ein Baum zu pflanzen. Größe der Erstbepflanzung:  
Bäume zweimal verpflanzt; Stammumfang 10 – 12 cm,  
Sträucher zweimal verpflanzt, Höhe 60 – 100 cm.
5. In immissionsschutzrechtlicher Hinsicht wird bestimmt, das bewertete Gesamtbauschalldämm-Maß der Umfassungsbauteile von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen muss mindestens 45 dB betragen. Ein entsprechender Schallschutznachweis ist zu führen. Weiter ist eine ausreichende automatische Belüftung der Räume sicherzustellen, wobei Lüftungseinrichtungen nicht zu einer Minderung des bewerteten Bauschalldämm-Maßes führen dürfen.  
Schlafräume sind auf der lärmabgewandten Seite anzuordnen.

**§ 3**

Diese Satzung tritt mit Ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Manching, den 23.11.2006



Raith  
1. Bürgermeister



## **Begründung zur Ortsabrundungssatzung „Zur Au“**

Auf Empfehlung des zuständigen Fachausschusses hat der Marktgemeinderat Manching in der Sitzung am 28. September 2006 beschlossen, die Ortsabrundungssatzung (Einbeziehungssatzung) gem. § 34 Abs. 4 Ziffer 3 BauGB zu erlassen.

Der Geltungsbereich der Satzung ist in Anlage 1 zeichnerisch dargestellt. Für den Geltungsbereich sind entsprechende Bauvorschriften festgelegt um den Eingriff so gering wie möglich zu erhalten.

Mit den Festsetzungen der Satzung wird die Grundlage für eine geordnete städtebauliche Entwicklung gem. § 34 Abs. 4 BauGB geschaffen.

Um den Charakter der umliegenden Bebauung zu erhalten, wurden verschiedene Festlegungen in § 2 der Satzung getroffen.

Eine negative Beeinträchtigung der Schutzgüter ist nicht ersichtlich.

Um die planungsrechtliche Zulässigkeit von Bauvorhaben zu ermöglichen erscheint es unbedenklich die beiden Teilflächen bebaubar zu machen.

Auf die strategische Umweltprüfung, die als Anlage 2 der Satzung beigefügt ist, darf verwiesen werden.

Am Verfahren als Träger öffentlicher Belange sind zu beteiligen:

- 1.) Landratsamt Pfaffenhofen, Bauverwaltung; Untere Naturschutzbehörde; Untere Immissionsschutzbehörde;
- 2.) Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt
- 3.) Straßenbauamt Ingolstadt
- 4.) Regionaler Planungsverband Region 10

Manching, den 29.09.2006



Raith  
1. Bürgermeister