

Markt Manching
 Bebauungsplan Nr. 45
 "Pichl Ost"
 2. vereinfachte Änderung

Planverfasser
 Böhm Glaab Sandler Mittertrainer
 München
 Plandatum 29.11.2007

M 1 : 1.000

Planbezeichnung: Markt Manching
Bebauungsplan

Bebauungsplan Nr. 45 "Pichl-Ost"

2. vereinfachte Änderung

Planfertiger: Böhm Glaab Sandler Mittertrainer
Weißenerger Platz 4
81667 München
Tel. 089-447712-3
Fax. 089-447712-40

Plandatum: 29.11.2007

Der **Markt Manching**

erlässt aufgrund §§ 1 bis 4 sowie §§ 8 ff Baugesetzbuch – BauGB-, der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke – BauNVO -, der Planzeichenverordnung – PlanzV -, sowie Art. 91 Bayerische Bauordnung – BayBO – und Art. 23 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern – GO diesen Bebauungsplan als

Satzung:

Die Satzung besteht aus Teil 1: Festsetzungen durch Planzeichen
und Teil 2: Festsetzungen durch Text

Teil 2

A Festsetzungen

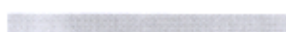
Mit Inkrafttreten der 2. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes werden abweichende Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes in der Fassung vom 12.09.2000, sowie der rechtskräftigen 1. Änderung des Bebauungsplanes in der Fassung vom 18.10.2005 aufgehoben. Die weiteren Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes in der Fassung vom 12.09.2000 und der rechtskräftigen 1. Änderung des Bebauungsplanes in der Fassung vom 18.10.2005 bleiben in Kraft.

A 1 Festsetzungen durch Planzeichen

1 Geltungsbereich

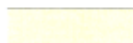


Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der 2. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes in der rechtskräftigen Fassung vom 12.09.2000

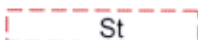
2 Erschließung



Eigentümerweg



Umgrenzung von Flächen für Garagen



Umgrenzung von Flächen für offene Stellplätze



Umgrenzung von Flächen für offene Stellplätze oder Garagen

A 2 Festsetzungen durch Text

Im Bereich des südlichen Grundstücks darf nur eine der beiden mit St/Ga bezeichneten Flächen mit Garagen bebaut werden. Die Garagen sind als Doppelgarage auszuführen. Die restlichen pflichtigen Stellplätze sind als offene Stellplätze auf der dafür vorgesehenen Fläche anzuordnen.

Verwendete Planunterlagen

Planunterlagen: Auszug aus der Digitalen Flurkarte

Maßentnahme: Planzeichnung zur Maßnahme nur bedingt geeignet;
keine Gewähr für Maßhaltigkeit.

Markt Manching

Manching, den 27.12.2007

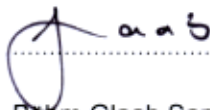
I. V.



Froschmeier
2. Bürgermeisterin

Planfertiger

München, den **27. 12. 07**



Bohm Glaab Sandler Mittertrainer

VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Beschluss zur vereinfachten Änderung 2 des Bebauungsplans wurde vom Marktgemeinderat Manching am 19.07.2007 gefasst und am 13.09.2007 ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).

Die öffentliche Auslegung des vom Marktgemeinderat Manching am 29.11.2007 gebilligten Bebauungsplan-Entwurfs zur vereinfachten Änderung 2 in der Fassung vom 26.09.2007 hat in der Zeit vom 12.10.2007 bis 13.11.2007 stattgefunden (§ 3 Abs. 2 BauGB).

Der Satzungsbeschluss zur vereinfachten Änderung 2 des Bebauungsplanes in der Fassung vom 29.11.2007 wurde vom Marktgemeinderat Manching am 29.11.2007 gefasst (§ 10 Abs. 1 BauGB).

(Siegel)



Markt Manching, den 27.12.2007

i. V.

(Froschmeier, 2. Bürgermeisterin)

2. Die Übereinstimmung der Änderungstextur des Bebauungsplanes mit dem am 29.11.2007 gefassten Satzungsbeschluss wird bestätigt.

(Siegel)



Markt Manching, den 27.12.2007

i. V.

(Froschmeier, 2. Bürgermeisterin)

3. Die ortsübliche Bekanntmachung der Satzung der vereinfachten Änderung 2 des Bebauungsplans erfolgte am 28.12.2007; dabei wurde auf die Rechtsfolgen der §§ 44 und 215 BauGB sowie auf die Einsehbarkeit des Bebauungsplans hingewiesen. Mit der Bekanntmachung trat der Bebauungsplan in der Fassung vom 29.11.2007 in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB).

(Siegel)



Markt Manching, den 27.12.2007

i. V.

(Froschmeier, 2. Bürgermeisterin)

Planbezeichnung:

Markt Manching
Bebauungsplan

Bebauungsplan Nr. 45 "Pichl-Ost"

2. vereinfachte Änderung

Begründung

Planfertiger:

Böhm Glaab Sandler Mittertrainer
Weißburger Platz 4
81667 München
Tel. 089-447712-3
Fax. 089-447712-40

Plandatum:

29.11.2007

1. Gegenstand der 2. vereinfachten Änderung

Der Marktgemeinderat beschloss am 19.07.2007 die Aufstellung der 2. vereinfachten Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Pichl-Ost“. Der Geltungsbereich der 2. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes „Pichl-Ost“ umfasst das in dem Ortsteil Pichl liegende Grundstück Fl.Nr. 573/2.

Gegenstand der 2. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes „Pichl-Ost“ ist die Änderung der zulässigen Bauweise auf dem Grundstück Fl.Nr. 573/2. Entlang der Erschließungsstraße wird eine Hausgruppe und im rückwärtigen Grundstücksbereich eine Doppelhausbebauung anstelle einer Hausgruppe zugelassen.

2. Anlass der 2. vereinfachten Änderung

Der rechtskräftige Bebauungsplan sah für das Grundstück Fl. Nr. 573/2 bislang als Bauweise ausschließlich eine Hausgruppe vor. Da sich aufgrund der derzeitigen Marktlage dieser Bebauungstyp nicht realisieren lässt, wurde in verschiedenen Entwurfsstudien geprüft, inwieweit durch eine alternative Bebauung eine ortsgestalterisch überzeugende Lösung möglich ist. Es wurde festgestellt, dass ohne Vorlage einer konkreten Bebauung keine optimale Festlegung im Rahmen des Bebauungsplanes möglich sei.

Nach Vorlage eines Bebauungsvorschlages wurden die städtebaulichen Rahmenbedingungen insbesondere hinsichtlich dem Gesamtkonzept und der Einfügung in die vorhandene Struktur geprüft. Das nun vorliegende Konzept sieht entlang der Erschließungsstraße drei Reihenhäuser und ein Doppelhaus im rückwärtigen Grundstücksbereich vor.

3. Geänderte Festsetzungen für das Grundstück Fl. Nr. 573/2

Die Planungsziele des Bebauungsplanes „Pichl-Ost“ bleiben für die 2. vereinfachten Änderung bestehen.

Bauweise:

Die zulässige Bauweise wird auf eine Hausgruppe entlang der Erschließungsstraße und einer Doppelhausbebauung im rückwärtigen Grundstücksbereich festgesetzt, um der aktuellen Marktlage Rechnung zu tragen.

Überbaubare Grundstücksfläche:

Die durch die 2. vereinfachten Änderung festgesetzten Baugrenzen werden der geänderten Bauweise angepasst. Anstelle eines großen Bauraumes sind im Zuge der 2. vereinfachten Änderung zwei kleinere Bauräume vorgesehen. Hierdurch wird die Bebauung des Grundstücks Fl. Nr. 573/2 mit drei Reihenhäusern und einem Doppelhaus ermöglicht.

Abstandsflächen:

Zwischen den beiden Bauräumen werden die Abstandsflächen gemäß Art. 6 BayBO eingehalten.

Firstrichtung:

Entsprechend der geplanten Ausrichtung der Baukörper und um ein einheitliches städtebauliches Erscheinungsbild mit der gegenüberliegenden Doppel- und Einzelhausbebauung zu gewährleisten,

wird die Firstrichtung für die Bebauung auf dem Grundstück Fl. Nr. 573/2 parallel zur angrenzenden Verkehrsfläche festgesetzt.

Erschließung:

Um die Erschließung des Doppelhauses im rückwärtigen Grundstücksbereich zu gewährleisten, wird im Zuge der 2. vereinfachten Änderung ein Eigentümerweg festgesetzt.

Garage und Stellplätze:

Die Umgrenzung von Flächen für Stellplätze und Garagen wird an die neuen Baugrenzen angepasst. Die hierfür festgesetzten Flächen bieten ausreichend Platz, um den Stellplatzbedarf gemäß der aktuell gültigen Stellplatzverordnung nachweisen zu können.

Um die städtebauliche Einordnung der Stellflächen ausreichend zu regeln, wird die Umgrenzung für offene Stellplätze und Garagen getrennt festgesetzt.

Im südlichen Grundstücksbereich werden zwei Flächen für offene Stellplätze oder Garagen vorgesehen. Entsprechend der Festsetzung darf nur eine der beiden Flächen mit Garagen bebaut werden. Die andere Fläche ist mit offenen Stellplätzen auszuführen.

Grünordnung:

Im rechtskräftigen Bebauungsplan „Pichl-Ost“ sind auf dem Grundstück Fl. Nr. 573/2 drei zu pflanzende Bäume festgesetzt. Im Zuge der 2. vereinfachten Änderung werden die drei Bäume aufgrund der geänderten Position der Bauräume neu angeordnet.

4. Umweltprüfung, Umweltbericht

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes „Pichl-Ost“ erfolgt im vereinfachten Bauleitplanverfahren im Sinne des § 13 BauGB. Gemäß § 13 Abs. 3 BauGB wird im vereinfachten Verfahren von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und dem Umweltbericht nach § 2 a BauGB abgesehen.

Markt Manching, den 27.12.2007

I. V.

2. Bürgermeisterin

München, den 27. 12. 07

Planfertiger

Anlagen zur Begründung

1. Auszug aus der Digitalen Flurkarte mit bestehenden Grundstücksgrenzen