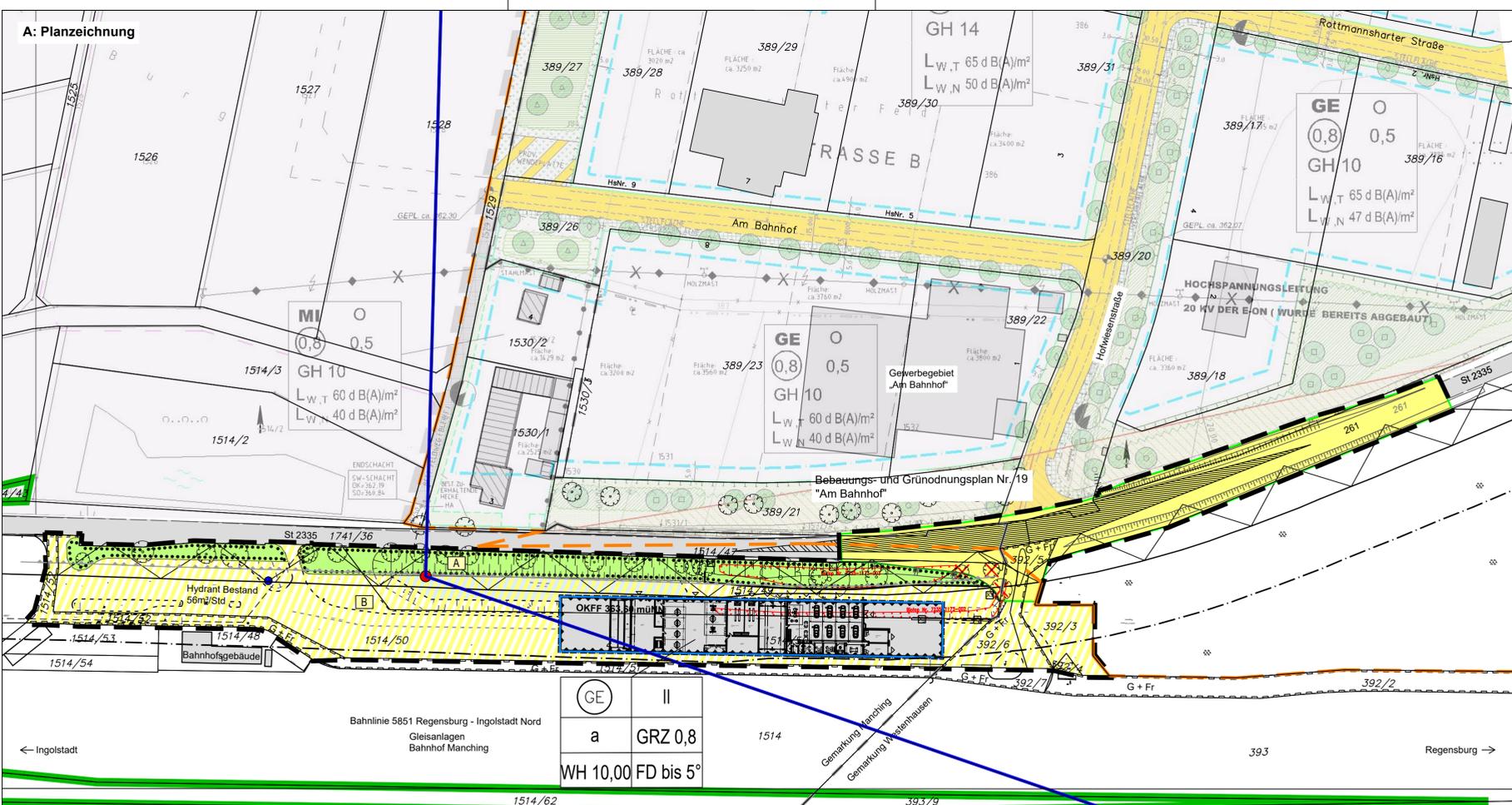


A: Planzeichnung



Vorhabenbezogener Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 58 "Am Bahnhof IV" mit Teiländerung Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 19 "Am Bahnhof"

Die Marktgemeinde Manching im Landkreis Pfaffenhofen a. d. Ilm erlässt aufgrund - § 2 Abs. 1 i.V.m. § 1 Abs. 1, §§ 9, 10 und 12 des Baugesetzbuches (BauGB) - Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) - Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) - der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO 1990) - Verordnung über die Ausarbeitung der Baupläne und die Darstellung der Planinhalte (PlanZV) in der jeweils zum Zeitpunkt dieses Beschlusses gültigen Fassung, den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 58 "Am Bahnhof IV" mit Teiländerung Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 19 "Am Bahnhof" als Satzung.

- Bestandteile der Satzung
- Der Bebauungsplan Nr. 58 "Am Bahnhof IV" mit Teiländerung Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 19 "Am Bahnhof" in der Fassung vom 26.09.2024.
- Der Vorhaben- und Erschließungsplan als Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 58 "Am Bahnhof IV" mit Teiländerung Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 19 "Am Bahnhof" in der Fassung vom 26.09.2024

- Mit beifolgt sind
- die Begründung in der Fassung vom 26.09.2024
- der Umweltbericht in der Fassung vom 26.09.2024 mit Lageplan vom 18.07.2024
- die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung vom 20.08.2024
- die Baugrunduntersuchung und Gründungsberatung in der Fassung vom 23.08.2021
- die Schalltechnische Untersuchung in der Fassung vom 08.09.2024, redaktionell ergänzt am 17.09.2024

B: Festsetzungen

1. Geltungsbereich

- 1.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 58 "Am Bahnhof IV"

2. Art der baulichen Nutzung

Im Rahmen der festgesetzten Nutzung sind nur solche Vorhaben zulässig, zu denen sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet, Einzelhandelsagglomerationen im Sinne des LEP-Ziels 5.3.1 in der Fassung der Änderungsverordnung vom 01.06.2023 sind dabei unzulässig.

- 2.1 Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO
Zulässig ist die Errichtung eines Gewerbebetriebes (Autohaus) mit Werkstatt, Waschanlage, Ausstellungs-, Geschäfts- und Büroräumen, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet. Nicht zulässig ist eine Wohnnutzung.

3. Maß der baulichen Nutzung

- 3.1 Anzahl der Vollgeschosse hier E + I zulässig
3.2 Maximale Wandhöhe (z. B. 10,00 m) Gemessen von der Fußbodenebene (OKFFB) Erdgeschoss (363,60 m ü NN) bis zur Schnittkante Außenwand / Dachhaut.

- 3.3 Grundflächenzahl 0,8 gem. § 17 BauNVO Bezieht sich gemäß § 19 BauNVO auf die Gesamtheit der Baugrundstücke.

4. Bauweise, Baugrenze

- 4.1 Baugrenze (gem. § 23 Abs. 3 BauNVO) Auch außerhalb dieser überbaubaren Fläche dürfen Stellplätze errichtet werden (§ 23 Abs. 5) BauNVO.

- 4.2 Abstandsflächen nach Art. 6 Abs. 5 BayBO: 0,25 H, mind. 3 m innerhalb des Grundstücks

- 4.3 Abweichende Bauweise Gebäudelängen > 50 m zulässig

5. Gestaltung der Baukörper

- 5.1 Dachformen Flachdächer und flachgeneigte Dächer mit einer Dachneigung bis maximal 5°
5.2 Fassadengestaltung Die Fassaden müssen aus Glas, Metall, Mauerwerk mit WDVS und Gasbeton bestehen. Bei einer Gebäudelänge > 50 m sind die Fassaden zu gliedern. Grelle Farben und auffällige (Putz)Muster sind nicht zulässig.
5.3 Dachaufbauten Technische Einrichtungen auf Dächern, wie z.B. Lüftungs- und Photovoltaikanlagen müssen um das Maß ihrer Höhe von dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut zurückgesetzt werden und dürfen eine Höhe von 1,5m über Dachhaut nicht überschreiten.
5.4 Der Einsatz von Photovoltaik- und Solaranlagen auf den Dachflächen zur Gewinnung von Energie ist zulässig.

6. Grünflächen

- 6.1 private Grünfläche: Flächen zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

7. Verkehrsflächen

- 7.1 Öffentliche Verkehrsfläche mit Straßenbegrenzungslinie
7.2 Private Verkehrsfläche (PKW-Präsentationsfläche, Mitarbeiter- und Kundenstellplätze, Fahrgassen) Alle neu zu erstellenden Stellplätze und Fahrgassen sind aus versickerungs-fähigem Pflaster herzustellen. Stellplätze und Fahrgassen auf bestehenden Asphaltflächen müssen mit Farbmarkierungen gekennzeichnet werden.

8. Werbeanlagen

- Werbeanlagen auf Dächern sind unzulässig. Werbeanlagen auf Fassaden sind mit einer Ansichtfläche von insgesamt nicht mehr als 5 % der Wandfläche zulässig. Freistehende Werbeanlagen, wie z.B. Pylone sind nur an den mit X gekennzeichneten Stellen und mit folgenden Maßen zulässig
Land Rover Totem Medium: ca. 5m x ca. 1,6m = 8 m²
Jaguar Service Pole Sign: 4m x ca. 1m = 4 m²
Welcome Sign: ca. 2,2m x ca. 1,1m = 2,4 m²
Directions Sign: ca. 2,2m x ca. 1,1m = 2,4 m²
Approved Totems: ca. 2,2m x ca. 1,1m = 2,4 m²

9. Geländeoberfläche

- 9.1 Stützmauern bis zu einer sichtbaren Höhe (ohne Brüstung) von max. 3,0m sind zum Abfangen von Höhenunterschieden zulässig. Diese sind zu begrünen und durch Pflanzungen größtmöglich zu verdecken. Abgrabungen und Aufschüttungen (Böschungen) sind zur Herstellung der Verkehrsflächen, zur Erschließung der Baugrundstücke, sowie zur Herstellung von Anlagen zur Niederschlagswasserversickerung zulässig.

- 9.1 Die Auffüllung des gesamten Vorhabengrundstückes auf 363,60 m ü. NN ist zulässig. Für Geländeauffüllungen darf nur inertes Material (bspw. Aushubmaterial) verwendet werden, von dem keine Grundwassergefährdung ausgehen kann.

- 9.2 Eventuelle Geländemodellierungen müssen so vorgenommen werden, dass Nachbargrundstücke durch das anfallende Niederschlagswasser nicht negativ beeinträchtigt werden.

10. Niederschlagswasserbeseitigung

Das Niederschlagswasser über den privaten Verkehrsflächen wird durch Verwendung von versickerungsfähigem Pflaster mit entsprechender Zertifizierung vollständig versickert. Zusätzlich anfallendes Niederschlagswasser sowie das Niederschlagswasser der Dachflächen ist über Schotterrohr-Rigolen mit vorgeschalteten Sedimentationsanlagen unter der privaten Verkehrsfläche vollständig zu versickern.

11. Lärmschutz

Umgrenzung der Flächen für besonderen Schutz gegen Lärm (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 6 BauGB)

- 11.1 Zulässige Schallemissionen Eine Vorbelastung durch Gewerbelärm von Betrieben außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplan liegt z. T. vor und würde bei den schalltechnischen Berechnungen berücksichtigt.

- 11.2 Zulässig sind Nutzungen, deren je Quadratmeter Grundfläche (innerhalb der Parzellengrenze inklusive betrieblicher Verkehrsflächen oder Flächen für Ausstellungen etc.) abgestrahlte Schalleistung die Emissionskontingente L_{EX} nach DIN 45691 entsprechend den Angaben in der folgenden Tabelle weder tags (06 - 22:00 Uhr) noch nachts (22 - 06:00) überschreiten:

Table with 4 columns: Kontingentfläche, Tag, Nacht, Betriebsfläche. Values: 65, 56.

- 11.3 Für die im Plan dargestellten Richtungssektoren A und B erhöhen sich die Emissionskontingente L_{EX} um folgende Zusatzkontingente:

Table with 4 columns: Sektor, Zusatzkontingent, Gradeinteilung, Anfang, Ende. Values for A, B, 0, 9, 109,0, 1,5.

Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5, wobei in den Gleichungen (6) und (7) für Immissionsorte j im Richtungssektor L_{EX,j} durch L_{EX,i,j} zu ersetzen ist. Die Berechnungen zur Emissionskontingentierung wurden bei Ansatz der Flächenschallquelle mit dem Umgriff gemäß Übersichtslegeplan im Anhang der schalltechnischen Untersuchung (GEO.VER.S.U.M. Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan „Am Bahnhof IV“ im Markt Manching) nach dem Verfahren der DIN 45691, Abschnitt 5 durchgeführt. Es wurde mit freier Schallausbreitung unter alleiniger Berücksichtigung der geometrischen Ausbreitungsdämpfung bei einer Mittenfrequenz von f=500 Hz gerechnet.

Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplans, wenn der Beurteilungspegel L_i den Immissionsrichtwert an den maßgeblichen Immissionsorten um mindestens 15 dB unterschreitet (Relevanzgrenze der DIN 45691).

12. Sonstige Planzeichen

- 12.1 Sichtdreieck innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Innerhalb der im Bebauungsplan gekennzeichneten Sichtflächen dürfen außer Zäunen neue Hochbauten nicht errichtet werden; Wälle, Sichtschutzzäune, Anpflanzungen aller Art und Zäune sowie Stapel, Haufen u.ä. mit dem Grundstück nicht fest verbundene Gegenstände dürfen nicht angelegt werden, wenn sie sich mehr als 0,80 m über die Fahrbahnebene erheben. Ebenso wenig dürfen dort genehmigungs- und anzeigefreie Bauten oder Stellplätze errichtet und Gegenstände gelagert oder hinterstellt werden, die diese Höhe überschreiten. Dies gilt auch für die Dauer der Bauzeit. Einzelbaumplantzungen im Bereich der Sichtflächen sind mit der Straßenbauverwaltung abzustimmen.

C: Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 19 "Am Bahnhof"
Fahrbahn St 2335 (außerhalb des Geltungsbereichs)
Mit Geh- und Fahrrecht belastete Fläche gem § 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB
Flur-Nr. 392/2 Geh- und Fahrrecht zugunsten des Vorhabenträgers von der DB AG*
Flur-Nr. 392/5 Geh- und Fahrrecht zugunsten der DB AG vom Vorhabenträger
Flur-Nr. 392/6 Geh- und Fahrrecht zugunsten der DB AG vom Vorhabenträger
Flur-Nr. 392/7 Geh- und Fahrrecht zugunsten des Vorhabenträgers von der DB AG*
Flur-Nr. 1514/51 Geh- und Fahrrecht zugunsten des Vorhabenträgers von der DB AG*
Flur-Nr. 1514/52 Geh- und Fahrrecht zugunsten der DB AG vom Vorhabenträger
*Flurstücke außerhalb des Geltungsbereichs
Flurstücksgrenze
Flurstücksnummer
Leitungs - Trassen (Bestand Wasser, Abwasser)
Gebäudeeingang/Gebäudeausgang
Sichtdreieck außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
Anbauverbotszone der St2335
Entlang der freien Strecke von Staatsstrassen gilt gemäß Art. 23 Abs. 1 BayStrWG für bauliche Anlagen bis 14,0 m Abstand vom äußeren Rand der Fahrbahndecke Bauverbot. Werbende oder sonstige Hinweisgeber sind innerhalb der Anbauverbotszone unzulässig. Ausnahmsweise kann in der Anbauverbotszone das Parken von Autos (Stellplätze) zugelassen werden.
Anbaubeschränkungzone der St2335
Entlang Staatsstrassen ist gemäß Art. 24 Abs. 1 BayStrWG für bauliche Anlagen bis 40,0 m Abstand vom äußeren Rand der Fahrbahndecke die Zustimmung der Straßenbauverwaltung notwendig.

- 10m- Streifen: Parkierung unzulässig entsprechend Staatlichem Baumt Ingolstadt
amtlich kartiertes Biotop
Zu rodender Gehölzbestand
Gehölzbestand (zu erhalten bzw. bei Verlust zu ersetzen)
Böschung Bestand
Hydrant Bestand, 56m²/Std

- Hinweise zum Lärmschutz:
1. Die den schalltechnischen Festsetzungen zu Grund liegenden Vorschriften, insbesondere DIN-Vorschriften können beim Markt Manching eingesehen werden.
2. Anhand von schalltechnischen Gutachten kann durch das Landratsamt bei Baugenehmigungsverfahren bzw. Nutzungsänderungsanträgen von anzusiedelnden Betrieben der Nachweis verlangt werden, dass die festgesetzten Emissionskontingente nicht überschritten werden. Dieser Nachweis ist nach der TA Lärm unter Berücksichtigung der Schallausbreitungsverhältnisse der vom Vorhaben ausgehenden Geräusche zu führen.

- Hinweise zum Bahnbetrieb:
1. Auf die durch den gewöhnlichen Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehenden Emissionen aus Lärm und Erschütterungen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe z.B. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.), die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können, wird hingewiesen.
2. Zum Bauantrag ist ein Gutachten einer §29b BImSchG-Messstelle zu den von der Bahnlinie ausgehenden Erschütterungen einschließlich der notwendigen Maßnahmen vorzulegen.
3.

Hinweise zum Archäologischen Bodenfund:
Archäologische Bodenfunde die bei Bauvorhaben möglicherweise zu Tage treten, unterliegen der Meldepflicht gem. Art. 8 DSchG

allgemeine Hinweise:
Die genannten Vorschriften und Normen sind bei der Beuth Verlag GmbH, Berlin zu beziehen. Sie sind beim Deutschen Patentamt archivmäßig gesichert niedergelegt. Während der Öffnungszeiten können sie auch bei der Verwaltung eingesehen werden.

D: Verfahrensvermerke

- a) Der Marktgemeinderat hat in der Sitzung vom 18.07.2024 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplans Nr. 58 "Am Bahnhof IV" i.V.m. § 12 Abs. 1 BauGB mit Teiländerung Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 19 "Am Bahnhof" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 24.07.2024 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.
b) Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplans Nr. 58 "Am Bahnhof IV" mit Teiländerung Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 19 "Am Bahnhof" in der Fassung vom 26.09.2024 hat in der Zeit vom xx.xx.2024 bis xx.xx.2024 stattgefunden.
c) Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplans Nr. 58 "Am Bahnhof IV" mit Teiländerung Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 19 "Am Bahnhof" in der Fassung vom 26.09.2024 hat in der Zeit vom xx.xx.2024 bis xx.xx.2024 stattgefunden.
d) Zu dem Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplans Nr. 58 "Am Bahnhof IV" mit Teiländerung Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 19 "Am Bahnhof" mit der Begründung in der Fassung vom xx.xx.xxxx wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom xx.xx.xxxx bis xx.xx.xxxx beteiligt.
e) Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplans Nr. 58 "Am Bahnhof IV" mit Teiländerung Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 19 "Am Bahnhof" in der Fassung vom xx.xx.xxxx wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom xx.xx.xxxx bis xx.xx.xxxx öffentlich ausgelegt.
f) Der Marktgemeinderat hat den vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 58 "Am Bahnhof IV" mit Teiländerung Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 19 "Am Bahnhof" und mit dem Vorhaben- und Erschließungsplan in der Fassung vom xx.xx.xxxx gem. § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.
Markt Manching, den Herbert Nerb, Erster Bürgermeister
(Siegel)
g) Ausgefertigt
Markt Manching, den Herbert Nerb, Erster Bürgermeister
(Siegel)
h) Der Satzungsbeschluss wurde am xx.xx.xxxx gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der vorhabenbezogene Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 58 "Am Bahnhof IV" mit Teiländerung Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 19 "Am Bahnhof" mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan ist damit rechtskräftig. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 22 und 215 BauGB wird hingewiesen.
Markt Manching, den Herbert Nerb, Erster Bürgermeister
(Siegel)

Markt Manching
Landkreis Pfaffenhofen a. d. Ilm
Vorhabenträger:
Auto Bierschneider British Cars GmbH & Co. KG, Greding



Vorhabenbezogener Bebauungs- u. Grünordnungsplan Nr. 58 nach § 12 Abs. 1 BauGB mit Teiländerung Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 19 "Am Bahnhof"

"Am Bahnhof IV"
Vorentwurf gem. § 3 Abs. 1 i.V. m. § 4 Abs. 1 BauGB



Maßstab : 1 : 1000
Kartengrundlage : Digitale Flurkarte

Planfertiger: Wolfgang Weinzierl Landschaftsarchitekten GmbH, contact information and date.

Herbert Nerb, Erster Bürgermeister
Markt Manching, den