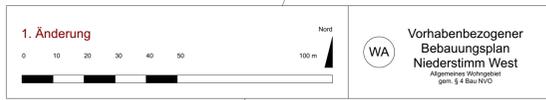
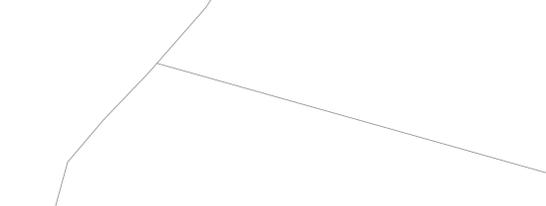


### A Planzeichnung - Teilgeltungsbereich 1



### A Planzeichnung - Teilgeltungsbereich 2



## Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan Nr. 64 "Niederstimm West" 1. Änderung

### Präambel

Der Markt Manching im Landkreis Pfaffenhofen erlässt aufgrund  
- der §§ 2 Abs. 1, 9, 10 und 12 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 Flächennutzungsverordnung (FlanzV),  
in der zum Zeitpunkt dieses Beschlusses gültigen Fassung,  
den Bebauungsplan Nr. 64 "Niederstimm West" als Satzung.  
Bestandteile der Satzung:  
- Der Bebauungsplan Nr. 64 "Niederstimm West" in der Fassung vom .....  
- Der Vorhaben- und Erschließungsplan in der Fassung vom .....

Mit beigefügt sind:  
- Die Änderungs-Begründung in der Fassung vom 10.04.2025.

### A Planzeichnung

siehe Planzeichnung links

### B Festsetzungen durch Planzeichen

- Grenzen**
  - Teilgeltungsbereich 1 (WA) Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes
  - Teilgeltungsbereich 2 (Ausgleichsfläche) Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Ausgleichsfläche
- Art der baulichen Nutzung**
  - Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO

### C Festsetzungen durch Text

- Nutzung:**
  - Das Bauland ist als Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO) festgesetzt.
  - Die Zahl der Wohnungen wird über den Vorhaben- und Erschliessungsplan definiert.
- Gestaltung der Wohngebäude:**
  - Es sind nur rechteckige Baukörper mit wasserundurchlässigem Keller/ Tiefgarage zulässig.
  - Maximale Wandhöhen und zulässige Dachformen werden über die Festsetzungen durch Planzeichen geregelt.
  - Die Gestaltung der Gebäude wird über den Vorhaben- und Erschliessungsplan definiert.
  - Die Gebäude und Einfriedungen werden in einer zurückhaltenden Farbgestaltung ausgeführt.
- Garagen und Nebengebäude:**
  - Die Garagen sind in Materialausbildung und Farbgebung den Wohngebäuden anzupassen und mit einem Flachdach (Gründach) auszubilden.
  - Die Gestaltung und Stütierung der Garagen wird über den Vorhaben- und Erschliessungsplan definiert.
  - Weitere Nebengebäude sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) zulässig.
  - Die im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellten Garagen werden im Sinne des Art. 6 Abs. 7 BayBO betrachtet (zulässig in den Abstandsflächen sowie ohne eigene Abstandsflächen).
- Einfriedungen:**
  - Die maximale Höhe aller Einfriedungen beträgt 1,0 m ab OK Gelände. Zwischen Boden und Zaun ist ein Freiraum von mindestens 0,1 m einzuhalten. Die Errichtung von Sockeln zur Grundstückseinfassung ist unzulässig.
- Stellplätze / Tiefgaragen:**
  - Stellplätze sind wasserdurchlässig auszuführen (z. B. wassergebundene Decken, Pflaster mit Rassenfuge). Zusammenhängende Stellplätze sind nach mindestens jedem 5. Stellplatz durch Baumpflanzungen (Hochstamm) zwischen den Stellplätzen zu gliedern.
  - Tiefgaragen sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Tiefgaragen sind mit mindestens 0,6 m Boden zu überdecken.
- Aufschüttungen und Abgrabungen, Höhensituierung:**
  - Aufschüttungen und Abgrabungen sind zulässig. Höhensprünge sind landschaftlich durch Böschungen zu modellieren oder mit begrüntem Stützmauern auszubilden. Stützmauern sind bis zu einer Höhe von 1,0 m zulässig und ab einer Höhe von 0,5 m durch einen Versatz mit einer Tiefe von mindestens 0,25 m zu gliedern.
  - Die Höhensituierung der Wohnhäuser, Garagen und Nebengebäude wird über den Vorhaben- und Erschliessungsplan (Geländeschnitt) definiert.
  - Das Vorhaben bedingt partielle Auffüllungen im Baugebiet. Diese werden über den Vorhaben- und Erschliessungsplan definiert.
- Grünordnung**
  - Für alle Neupflanzungen werden nachfolgende Pflanzgrößen festgesetzt. Es sind standortgerechte heimische Laubgehölze zu verwenden mit folgenden Mindestqualitäten:
    - Grosskronige Laubbäume (Baum 1. Ordnung):
    - Mindestpflanzqualität: Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 20-25cm
    - Minstdurchmesser der Baumscheibe: 2,0 m

### B Festsetzungen durch Planzeichen (Fortsetzung)

- Maß der baulichen Nutzung**
  - GRZ** Die Grundflächenzahl wird mit 0,4 festgesetzt (bezogen auf die gesamte Wohnanlage)
  - H Attika/ First II** maximale Firsthöhe/ Attikahöhe über OK fertiges Gelände = 6,50 m
  - II** maximal 2 Vollgeschoße
  - H First III** maximale Firsthöhe/ Attikahöhe über OK fertiges Gelände = 9,50 m
  - III** maximal 3 Vollgeschoße
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**
  - Baugrenze**
  - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen**
  - Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung in den einzelnen Baufeldern**
- Verkehrsflächen**
  - öffentliche Straßenverkehrsfläche mit Straßenbegrenzungslinie
  - Verkehrsfläche mit Zweckbestimmung, hier: private Wohnstraße mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Eigentümer
  - Verkehrsfläche mit Zweckbestimmung, hier: Zuwegungen zu den Grundstücken auf öffentlichem Grund mit Gehweg
  - Flächen für Stellplätze, Parkplatz mit wasserdurchlässigen Belägen
- Dächer**
  - Als Dachform sind zulässig: Pultdächer mit bis zu 18 Grad Dachneigung Flachdächer mit 0 - 3 Grad Dachneigung

### C Festsetzungen durch Text (Fortsetzung)

- Kleinkronige Laubbäume (Baum 2./3. Ordnung):** Mindestpflanzqualität: Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 16 - 18cm Mindestdurchmesser der Baumscheibe: 2,0 m  
**Sträucher:** Mindestpflanzqualität: verpflanzter Strauch, 3 - 8 Triebe, 100 - 150cm  
Von der festgesetzten Lage der Gehölze kann um bis zu 3 m abgewichen werden, wenn technische, verkehrstechnische oder gestalterische Gründe dies erfordern.
- Bei Obstbäumen sind regionaltypische standortgerechte Sorten zu verwenden.**
- Die Vegetationszone der festgesetzten privaten Grünflächen im Geltungsbereich ist dauerhaft zu erhalten. Die Ablagerung von Aushub, Grüngut, Kompost oder temporäre Nutzung als Lagerfläche ist unzulässig.**
- Die festgesetzte private Grünfläche ist als Vegetationsmosaik mit naturnahen Hecken, Laubbäumen und extensivem Grünland auszubilden. Die Heckenstrukturen sind mit einem Flächenanteil von mindestens 40 % der Pflanzfläche herzustellen. Die Mindestbreite der Hecken beträgt 3 Meter, pro 1,5 Quadratmeter Pflanzfläche ist mindestens 1 Gehölz zu verwenden. Die Hecken sind als naturnahe freiwachsende Hecken zu entwickeln, ein Formschnitt ist unzulässig. Gehölzfreie Bereiche sind als mageres extensives Grünland auszubilden. Die Heckenpflanzung enthält mindestens 2 % Bäume. Qualitätsstufe Heister und mindestens 80 % Sträucher. Innerhalb der festgesetzten privaten Grünfläche sind min. 20 grosskronige Laubbäume, Qualitätsstufe Hochstamm, zu pflanzen. Zu verwenden sind Bäume 1. Ordnung, z. B. Berg-Ahorn, Spitz-Ahorn, Winter-Linde, Stiel-Eiche.**
- Entlang der Ortsstraße sind mind. 6 Laubbäume 2. oder 3. Ordnung zu pflanzen. Die nach den Festsetzungen dieser Satzung neu zu pflanzenden Bäume und Sträucher sind zu pflegen und zu erhalten. Sie sind bei Ausfall durch eine Neubeepflanzung in gleicher Qualität zu ersetzen.**
- Alle sonstigen privaten Grünflächen sind mit Sträuern zu bepflanzen. Nadelgehölze und Koniferen sind als Bepflanzungselemente nicht zulässig. Geschnittene und freiwachsende Hecken sind außerhalb der privaten Grünfläche zur Ortsrandeingrünung zulässig. Es sind heimische Laubholzarten zu verwenden. Schnittverträgliche heimische Gehölze sind z. B. Feld-Ahorn, Buchsbaum, Hainbuche, Kornelkirsche.**
- Verkehrsflächen sind mit begrüntem Straßenbegleifflächen ausführen. Die gärtnerische Gesamtgestaltung einschließlich Bepflanzung auf den Baugrundstücken ist bis spätestens 1 Jahr nach Bezugsfertigkeit der jeweiligen Gebäude herzustellen.**
- Kompensation von Eingriffen in den Naturhaushalt**
  - Zum Ausgleich des Eingriffes in den Naturhaushalt werden gemäß der Begründung für eine 0,686 ha große Teilfläche der Fl.-Nr. 2711 der Gemarkung Manching, Gemeinde Manching mit einer anrechenbaren Größe von insgesamt 0,383 ha Auflegen getroffen. Diese Teilflächen werden gemäß § 9 Abs. 1a BauGB diesem Bebauungsplan zugeordnet. Die Fläche ist als Biotopkomplex mit Gehölzstrukturen und extensivem Grünland zu entwickeln. Hierzu sind naturnahe Hecken- und Feldgehölzstrukturen (Waldsaum) mit einer Gesamtfläche von mind. 250 m<sup>2</sup> und innerhalb des Grünlandes eine Geländemulde mit 1.200 m<sup>2</sup> anzulegen.
  - Für die Waldsaumpflanzung ist zertifizierte autochthone Baumschulware, mit standortgerechten, autochthonen Gehölzen des Wuchsgebietes "Tertiärhügelland, Schotterplatten, Schwäbisch-bayerische Moränenlandschaft, Alpen" zu verwenden. Pflanzdichte mind. 1,5 Gehölz pro Quadratmeter Pflanzfläche, Mindestbreite der Heckenelemente 6 m. Der Waldsaum ist aufzubauen mit einer Mischung aus mindestens 3 % Bäumen in der

### B Festsetzungen durch Planzeichen (Fortsetzung)

- Ausgleichsflächen und Grünordnung**
  - Fläche zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft: Ausgleichsfläche
  - Baumpflanzung, Baum 1. Ordnung
  - private Grünfläche zur Ortsrandeingrünung
  - Grünfläche auf öffentlichem Grund
  - Durchgrünung entfällt**
  - Grünland im Bereich der Ausgleichsfläche
  - bestehende Waldfläche im Bereich der Ausgleichsfläche
- Immissionsschutz**
  - Festsetzungen zum Immissionsschutz Schall gem. Gutachten
  - In dem rot gekennzeichneten Bereich dürfen im 1. und 2. Obergeschoss in den Nord und Westfassaden keine zum Öffnen eingerichteten Aussenwandbauteile (z. B. Fenster, Türen) von im Sinne der DIN 4109 schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen zu liegen kommen.
  - Alle dem Schlafen dienenden Aufenthaltsräume auf der südlichen Baufläche, die durch Aussenwandöffnungen (z. B. Fenster, Türen) in den in der folgenden Abbildung markierten Fassaden (grün: erstes Obergeschoss; blau: zweites Obergeschoss) belüftet werden müssen, sind zur Sicherstellung ausreichend niedriger Innenpegel mit fensterunabhängigen schallgedämmten automatischen Belüftungsführungen/- systemen/ -anlagen auszustatten. Deren Betrieb muss auch bei vollständig geschlossenen Fenstern eine Raumbelüftung mit ausreichender Luftwechselzahl ermöglichen. Alternativ können auch andere bauliche Lärmschutzmaßnahmen ergriffen werden, wenn diese nachweislich schallschutztechnisch gleichwertig sind.

### C Festsetzungen durch Text (Fortsetzung)

- Qualitätsstufe Heister und mind. 80 % Sträucher in der Qualitätsstufe verpflanzter Strauch.** An den Gehölzpflanzungen sind naturnahe Saumstrukturen zu entwickeln: blütenreiche Krautfluren (extensives Grünland) durch Ansaat mit autochthonen Saatgut. Die Restfläche ist als extensives Grünland zu entwickeln: min. 3 Schnitte pro Jahr in den ersten drei Jahren, erster Schnitt ab Mitte Mai, Abtransport des Mähguts von der Fläche, anschließende Umstellung auf maximal 2 Schnitte pro Jahr, Abtransport des Mähguts von der Fläche, Mahd im Sommer ab Mitte Juli, kein Einsatz von Pflanzenschutzmitteln oder Dünger.
- Folgende Gehölze werden für die Ausgleichsfläche festgesetzt (Auswahlliste):**
  - Grosskronige Laubbäume:
    - Spitz-Ahorn (Acer platanoides)
    - Stiel-Eiche (Quercus robur)
  - Sträucher:
    - Berberitze (Berberis vulgaris)
    - Hassel (Corylus avellana)
    - Pflaferhütchen (Euonymus europaeus)
    - Heckenkirsche (Lonicera xylosteum)
    - Kreuzdorn (Rhamnus catharticus)
    - Hunds-Rose (Rosa canina)
    - Bibernell-Rose (Rosa pimpinellifolia)
    - Gemeiner Schneeball (Viburnum opulus)
  - Berg-Ahorn (Acer pseudoplatanus)
  - Winter-Linde (Tilia cordata)
  - Roter Hartnigel (Cornus sanguinea)
  - Weissdorn (Crataegus monogyna)
  - Liguster (Ligustrum vulgare)
  - Schlehe (Prunus spinosa)
  - Johannisbeere (Ribes alpinum)
  - Hecht-Rose (Rosa glauca)
  - Wolliger Schneeball (Viburnum lantana)
- Aus der Auswahlliste Bäume und Sträucher sind mindestens 8 verschiedene Gehölzarten zu verwenden.**
- Die Anlage der Fläche als Ausgleichsmaßnahme erfolgt spätestens im ersten Jahr nach Rechtskraft des Bebauungsplanes und ist entsprechend zu pflegen und dauerhaft zu sichern.**
- Artenschutz**
  - Maßnahmen zur Vermeidung V-01: Gehölzentnahme
  - Rodungsarbeiten sind nur im Zeitraum dem 01. Oktober und 28. Februar zulässig.
  - Sonstiges:**
  - Niederschlagswasser oder sonstiges Abwasser darf nicht auf Straßengrund geleitet werden.
  - Hausdrainagen dürfen nicht an den Abwasserkanal angeschlossen werden. Allgemein gilt, dass alle Leitungen unbeschadet anderer gesetzlicher Regelungen unterirdisch zu verlegen sind.
  - Im Plangebiet sind Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zur Sicherstellung der Erschließung zulässig.

Ergänzend zu B2 wird zudem textlich festgesetzt, dass gem. § 12 Abs. 3a BauGB nur solche Vorhaben zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

### D Hinweise durch Planzeichen

- geplante Gebäudestruktur, Nebengebäude mit Zuwegung, Gehweg
- geplante Gebäudestruktur Hauptgebäude mit Terrassen
- geplanter Umgriff der Tiefgarage (TG)
- bestehende Grundstücksgrenzen, Maße in Metern
- Baumpflanzung Standortvorschlag
- kartiertes Biotop

### E Hinweise durch Text

Sollten im Bereich des Bebauungsplanes Altlastenverdachtsflächen bzw. ein konkreter Altlastenverdacht oder sonstige Untergrundverunreinigungen bekannt sein bzw. werden, sind diese zu erkunden, abzugrenzen und gegebenenfalls sanieren zu lassen. Das Landratsamt Pfaffenhofen und das Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt ist zu informieren.

Vom Vorhabenträger ist vor Baubeginn eine denkmalpflegerische Erlaubnis gem. Art. 7 BayDSchG einzuholen. Beim Auffinden von Bodendenkmälern ist gem. Art. 8 BayDSchG die zuständige untere Denkmalschutzbehörde zu informieren.

Es gelten die Abstandsflächen gem. Art. 6 BayBO in der aktuellen Fassung.

Hinweis zum Immissionsschutz gem. Gutachten:  
Aufgrund der Nähe zu den benachbarten Tierhaltungen auf den Grundstücken Fl.Nr. 48 und Fl.Nr. 289/429 der Gemarkung Niederstimm kann es zeitweise zu Geruchs- und Staubeinwirkungen kommen. Angesichts der ländlichen Umgebung sind diese hinzunehmen.

Bei der Baudurchführung sind Krangenehmigungen beim Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr einzuholen.

### E Hinweise durch Text (Fortsetzung)

Die privaten Grünflächen (Ortsrandeingrünung) und die durchgrünten Zonen innerhalb des Geltungsbereichs werden als Grundstücksfläche zur Ermittlung von GRZ und GFZ gem. §§ 19 und 20 BauNVO herangezogen.

Auf den Dachflächen sind photovoltaische und solarthermische Anlagen zulässig. Solarenergieanlagen und Sonnenkollektoren auf den Dächern sind in gleicher Neigung wie das Dach zu installieren bzw. in die Dachfläche zu integrieren. Bei Flachdächern dürfen die Solarkollektoren die Oberkante Dach um bis zu 1,50 m überschreiten.

Mit der Vorlage des Bauantrages ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan für den Bereich der privaten Freiflächen vorzulegen. Die Anordnung der Stellplätze, Verkehrsflächen, deren Oberflächenbefestigung, die Höhenentwicklung des Geländes sowie Art und Umfang der Begrünung des Grundstückes sind darzustellen.

DIN-Vorschriften, auf die in den textlichen Festsetzungen und Hinweisen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 64 „Niederstimm West“ verwiesen wird, sind über den Beuth Verlag GmbH, Berlin, zu beziehen. Herausgeber sämtlicher DIN-Vorschriften ist das Deutsche Institut für Normung e. V., Berlin. Die DIN-Vorschriften finden jeweils in der bei Rechtskraft dieser Satzung geltenden Fassung Anwendung. Ebenso wie die der Planung zugrundeliegenden Gesetze, Verordnungen und Erlasse können diese beim Markt Manching zu den Öffnungszeiten im Rathaus eingesehen werden.

Gehölze sind vor der Fällung von einem Experten auf ein Vorkommen von Fledermäusen und baumbrütenden Vogelarten zu untersuchen. Die Ergebnisse der Untersuchung sind der unteren Naturschutzbehörde schriftlich anzuzeigen. Bei einem Vorkommen der genannten Artengruppen sind in Kooperation mit der Unteren Naturschutzbehörde weitere Maßnahmen zu ergreifen.

Bei einem 100-jährlichen Hochwassereignis der Brautlach ist der Geltungsbereich nicht von Hochwasser betroffen. Bei selteneren Ereignissen (HQextrem) reichen jedoch mögliche Überschwemmungen bis in den Bereich des Bebauungsplans, wobei sich ein Hochwasserspiegel von bis zu 364,72 m ü. NN im Geltungsbereich einstellen kann. Das Planungsgebiet liegt somit in einem Risikogebiet nach § 73 Abs. 1 Satz 1 WHG.

Für die erlaubnisfreie Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser sind die Anforderungen der "Verordnung über die erlaubnisfreie schadloose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser" (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung-NWFreV), die hierzu eingeführten Technischen Regeln (Technische Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser, TRENGW) und das Arbeitsblatt DWA-A 138 (Planung, Bau u. Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser), in den jeweils aktuellen Versionen zu beachten. Es wird darauf hingewiesen, dass eine erlaubnisfreie Versickerung primär eine flächenhafte Versickerung voraussetzt.

### F Verfahrensvermerke

- Der Marktgemeinderat hat in der Sitzung vom 27.01.2022 den Bebauungsplan (ursprünglicher Plan) gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 27.01.2022 als Satzung beschlossen.
- Der Marktgemeinderat hat in der Sitzung vom 10.04.2025 die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplans (Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit Grünordnungsplan Nr. 64 "Niederstimm West") gem. § 2 Abs. 1 Satz 2 beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am ..... ortsblich bekannt gemacht.
- Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom ..... wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... beteiligt.
- Der Entwurf des Bebauungsplans (Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit Grünordnungsplan Nr. 64 "Niederstimm West") in der Fassung vom ..... wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... öffentlich ausgelegt.
- Der Entwurf des Bebauungsplans (Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit Grünordnungsplan Nr. 64 "Niederstimm West") in der Fassung vom ..... wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... erneut öffentlich ausgelegt.
- Der Marktgemeinderat hat in der Sitzung vom ..... den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom ..... als Satzung beschlossen.

Manching, ..... Nerb H., 1. Bürgermeister Siegel

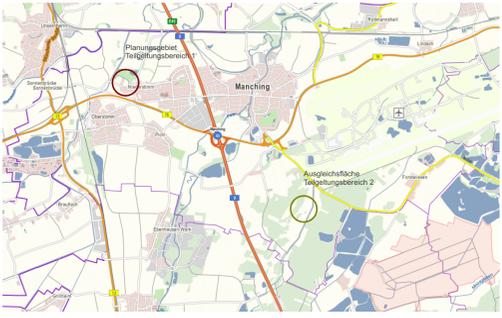
g) Ausgefertigt

Manching, ..... Nerb H., 1. Bürgermeister Siegel

h) Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am ..... gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsblich bekannt gemacht.

i) Der Bebauungsplan 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 Bebauungsplan ist damit rechtswirksam. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wird hingewiesen.

Manching, ..... Nerb H., 1. Bürgermeister Siegel



## Markt Manching

## Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 64 Niederstimm West mit integriertem Grünordnungsplan

Markt Manching  
Ingolstädter Straße 2  
85077 Manching



Dipl.-Ing. (FH) Architekt  
Claus Mayer  
Münchener Str. 43  
85051 Ingolstadt

Planentwurf zur off. Auslegung gem. §§ 3(2) und 4(2) BauGB nach Änderungsbeschluss

## 1. Änderung

Ingolstadt, April 2025 Fassung: 10.04.2025