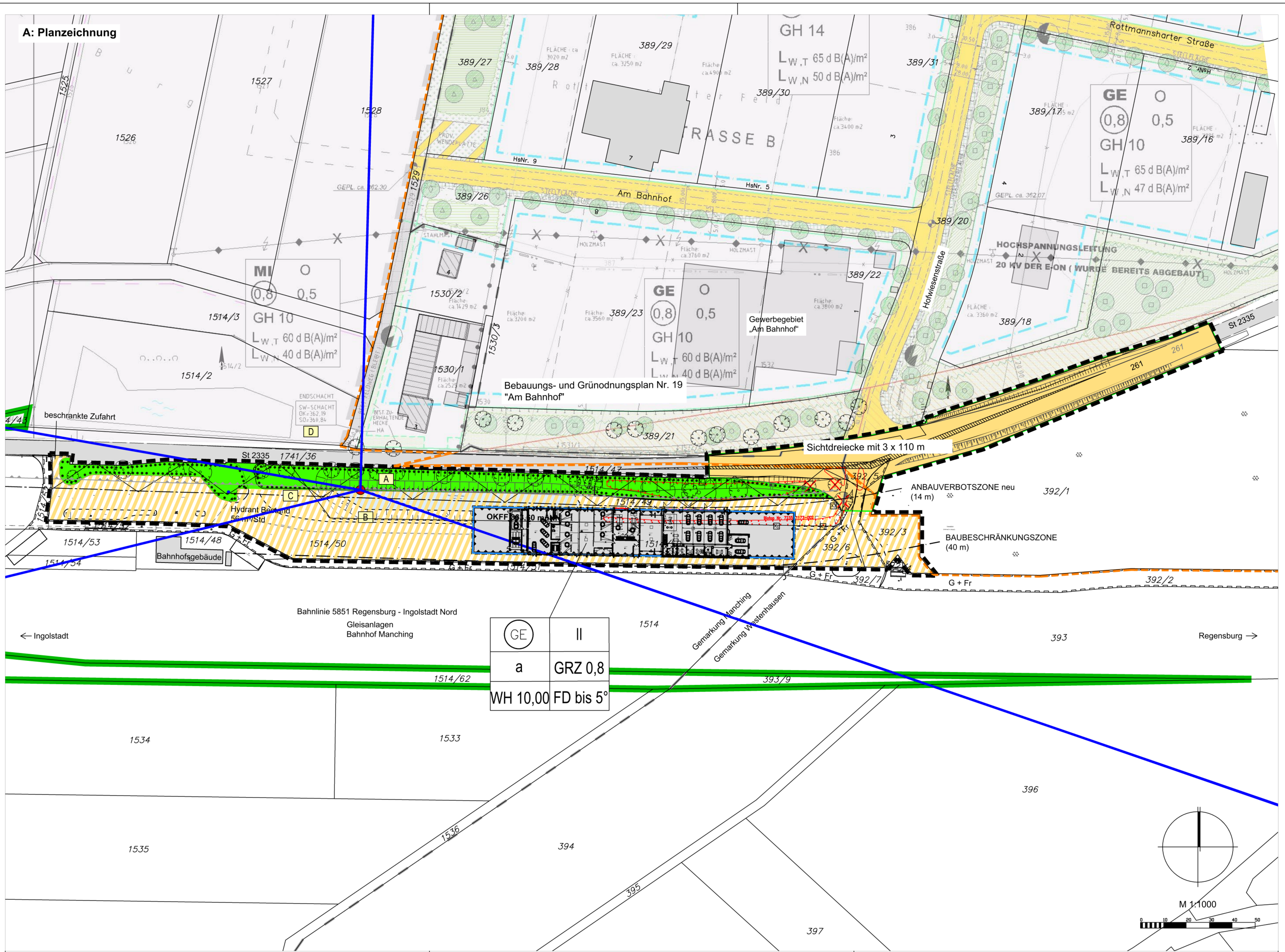
A: Planzeichnung



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 Gemeindeordung 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 Bauleitpläne und die Darstellung der Planinhalte (PlanzV)

in der jeweils zum Zeitpunkt dieses Beschlusses gültigen Fassung, den vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 58 "Am Bahnhof IV" mit Teiländerung Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 19 "Am Bahnhof" als Satzung.

Bestandteile der Satzung
- Der vorhabenbezogene Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 58 "Am Bahnhof IV" mit Teiländerung Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 19 "Am Bahnhof" in der Fassung vom 25.02.2025.
- Vorhaben - und Erschließungsplan vom 25.02.2025
- Vorhaben- und Erschließungsplan Infrastruktur vom 25.02.2025
- Gebäudeplanung (Grundrisse, Ansichten/Schnitte) vom 13.02.2025
- Entwässerungsplanung Regenwasser und Schmutzwasser jeweils vom 13.02.2025
- Verkehrsplanung Lageplan Zufahrt Ost

jeweils als Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 58 "Am Bahnhof IV" mit Teiländerung Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 19 "Am Bahnhof" in der Fassung vom 25.02.2025.

Mit beigefügt sind
- die Begründung in der Fassung vom 25.02.2025.
- der Umweltbericht in der Fassung vom 25.02.2025 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, aktualisiert am 12.02.2025
- die Erschütterungstechnische Untersuchung vom 17.02.2025

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.

GE — 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

II — 3.1 Anzahl der Vollgeschosse
hier E + I zulässig

WH 10,00 — 3.2 Maximale Wandhöhe (z. B. 10,00 m)
Gemessen von der Oberkante des Fertig - Fußbodens (OK FFB) Erdgeschoss (363,60 m ü. NN) bis zur Schnittkante Außenwand / Dachhaut.

GRZ 0,8 — 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

a — 4.3 Abweichende Bauweise
Gebäudelängen > 50 m zulässig

5. Gestaltung der Baukörper

FD — 5.1 Dachformen
Flachdächer und flachgeneigte Dächer mit einer Dachneigung bis maximal 5°

5.2 Fassadengestaltung
Die Fassaden müssen aus Glas, Metall, Mauerwerk mit Wärmedämmverbundsystem (WDVS) und Gasbeton bestehen.
Ab einer Gesamtlänge der Gebäudeflucht von mindestens 50 m ist diese spätestens alle 50 m vertikal zu gliedern, z. B. durch Fassadenrücksprünge, Tragwerkselemente, Materialwechsel und/oder Farbgebung. Grelle Farben und Rauhputz 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 1,5 m über Dachhaut nicht überschreiten.

5.4 Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 23 b BauGB ist der Einsatz von Photovoltaik- und Solaranlagen auf den Dachflächen zur Gewinnung von Energie zulässig.
Um eine Blendwirkung zu vermeiden sind nur blendfreie Module zulässig.

6. Grünflächen

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

7. Verkehrsflächen

7.1 Öffentliche Verkehrsfläche mit Straßenbegrenzungslinie.
Das Vorhabengrundstück ist entlang der St 2335 mit einer lückenlosen Schutzplanke nach den Anforderungen der RPS einzufrieden.

7.2 Private Verkehrsfläche
(PKW-Präsentationsfläche, Mitarbeiter- und Kundenstellplätze, Fahrgassen)
Alle neu zu erstellenden Stellplätze und Fahrgassen sind aus versickerungsfähigem Pflaster herzustellen.

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

X_1 Land Rover Totem Medium: ca. 5 m x ca. 1,6 m ≈ 8 m²
X_2 Jaguar Service Pole Sign: 4 m x ca. 1 m ≈ 4 m²
X_3 Welcome Sign: ca. 2,2 m x ca. 1,1 m ≈ 2,4 m²
X_4 Directions Sign: ca. 2,2 m x ca. 1,1 m ≈ 2,4 m²
X_5 Approved Totems: ca. 2,2 m x ca. 1,1 m ≈ 2,4 m²

9. Geländeoberfläche

9.1 Stützmauer: 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.

9.2 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.

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

10. Niederschlagswasserbeseitigung

Das Niederschlagswasser der privaten Verkehrsflächen ist durch Verwendung von versickerungsfähigem Pflaster mit entsprechender Zertifizierung vollständig zu versickern. Zusätzlich anfallendes Niederschlagswasser sowie das Niederschlagswasser der Dachflächen ist vollständig zu versickern.

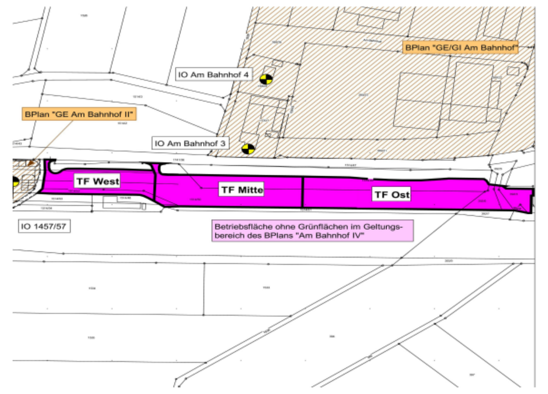
11. Lärmschutz

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 wurde bei den schalltechnischen Berechnungen berücksichtigt.

11.2 Zulässig sind Nutzungen, deren je Quadratmeter Grundfläche (innerhalb der bebauten Betriebsflächen ohne Grünflächen) abgestrahlte Schallleistung die Emissionskontigente L_{EK} nach DIN 45691 entsprechend den Angaben in der folgenden Tabelle weder tags (06 - 22:00 Uhr) noch nachts (22 - 06:00) überschreiten:

Lärmkontigente LEK Tag/Nacht in dB(A) pro m²		
Kontigentfläche	Tag	Nacht
TF Mitte	65	51
TF Ost	65	52
TF West	65	55



11.3 Für die im Plan dargestellten Richtungssektoren A bis D erhöhen sich die Emissionskontigente L_{EK} um folgende Zusatzkontigente:

	Zusatzkontingent		Gradeinteilung	
Sektor	Tag	Nacht	Anfang	Ende
A	0	0	1,5	109,0
B	0	10	109,0	256,2
C	0	0	256,2	279,9
D	0	10	279,9	1,5

Die Gradeinteilung erfolgt in Altgrad (Vollkreis = 360°; Norden = 0/360°, Osten = 90°, Süden = 180°, Westen = 270°). Die Sektoren verlaufen im Uhrzeigersinn.

Referenzpunkt GKS	X	Y
Koordinaten	4464732,43	5399078,29

Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5, wobei in den Gleichungen (6) und (7) für Immissionsorte j im Richtungssektor $L_{EK,i}$ durch $L_{EK,i,j}$ zu ersetzen ist.
Die Berechnungen zur Emissionskontingentierung wurden bei Ansatz der Flächenschallquelle mit dem Umgriff gemäß Übersichtslageplan im Anhang der schalltechnischen Untersuchung (GEO.VER.S.UM. 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 Lr,j den Immissionsrichtwert an den maßgeblichen Immissionsorten um mindestens 15 dB unterschreitet (Relevanzgrenze der DIN 45691).

Für Betriebsleiterwohnungen und weitere schutzbedürftige Räume ist mit dem Bauantrag durch den Bauherrn der erforderliche bauliche Schallschutz nach DIN 4109 nachzuweisen. Freistehende separate Betriebsleiterwohngebäude, die ausschliesslich der Wohnnutzung dienen, sind ausgeschlossen.

Das Gesamtschalldämmmaß R'w,ges des Außenbauteils der Südfassade für schutzbedürftige Räume betragt 40 dB.

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. Einzelbaumpflanzungen 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)

G+Fr — Mit Geh- und Fahrrecht belastete Fläche gem § 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB

Flur-Nr. 392/2	Geh- und Fahrtrecht zugunsten des Vorhabenträgers von der DB AG*
Flur-Nr. 392/5	Geh- und Fahrtrecht zugunsten der DB AG vom Vorhabenträger
Flur-Nr. 392/6	Geh- und Fahrtrecht zugunsten der DB AG vom Vorhabenträger
Flur-Nr. 392/7	Geh- und Fahrtrecht zugunsten des Vorhabenträgers von der DB AG*
Flur-Nr. 1514/51	Geh- und Fahrtrecht zugunsten des Vorhabenträgers von der DB AG*
Flur-Nr. 1514/52	Geh- und Fahrtrecht zugunsten der DB AG vom Vorhabenträger*

*Flurstücke außerhalb des Geltungsbereichs

Flurstücksgrenze

392/3 — Flurstücksnummer

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 Hinweisschilder sind innerhalb der Anbauverbotszone unzulässig. Ausnahmsweise kann in der Anbauverbotszone das Parken von Autos (Stellplätze) zugelassen werden.

Anbaubeschränkungszone 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 (vom Fahrbahnrand): von Parkierung freizuhalten (entsprechend Staatlichem Bauamt Ingolstadt)

amtlich kartiertes Biotop

Zu rodender Gehölzbestand

Gehölzbestand (zu erhalten bzw. bei Verlust zu ersetzen)

Böschung Bestand

Hydrant Bestand, 56m³/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 Emissionskontigente 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.

Hinweise zum Archäologischen Bodenfund:
Im Umgriff vorkommende Bodendenkmäler sind:
D-1-7235-0421 Siedlung vor- oder frühgeschichtlicher Zeitstellung
D-1-7235-0450 Kreisgräben vorgeschichtlicher Zeitstellung.
D-1-7235-0123 Oppidum der späten Latènezeit

D-1-7235-0348 Siedlung und Herrenhof der späten Hallstatt- und frühen Latènezeit
D-1-7235-0428 Viereckschanze der jüngeren Latènezeit
D-1-7235-0429 Straße der römischen Kaiserzeit.
D-1-7235-0431 Siedlung vor- oder frühgeschichtlicher Zeitstellung
D-1-7235-0430 Siedlung vor- oder frühgeschichtlicher Zeitstellung.
D-1-7235-0414 Bestattungsplatz vorgeschichtlicher Zeitstellung, Siedlung der Hallstattzeit und römische Villa rustica

Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

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.

Hinweise zu Altlasten und Abfällen
1. Sollten im Zuge von Baumaßnahmen im Bereich des Bebauungsplanes Altlastenverdachtsflächen bzw. ein konkreter Altlastenverdacht oder sonstige schädliche Bodenverunreinigung bekannt sein bzw. werden, ist das Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt sowie das Landratsamt Pfaffenhofen a.d. Ilm zu informieren.
2. Sämtliche beim Rückbau bzw. Abriss vorhandener Bauwerke anfallenden Abfälle, sind zu separieren, ordnungsgemäß zwischen zu lagern, zu deklarieren und schadlos zu verwerten/entsorgen.

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 09.10.2024 bis 13.11.2024 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 09.10.2024 bis 13.11.2024 stattgefunden.

d) Zu dem Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauunguns- und Grünordnungsplans Nr. 58 "Am Bahnhof IV" mit Teiländerung Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 19 "Am Bahnhof" mit der Begründung in der Fassung vom 25.02.2025 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 19.03.2025 bis 30.04.2024 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 25.02.2025 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 19.03.2025 bis 30.04.2024 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 von 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 Bebauungs- und Grünordnungsplan ist damit rechtswirksam. 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

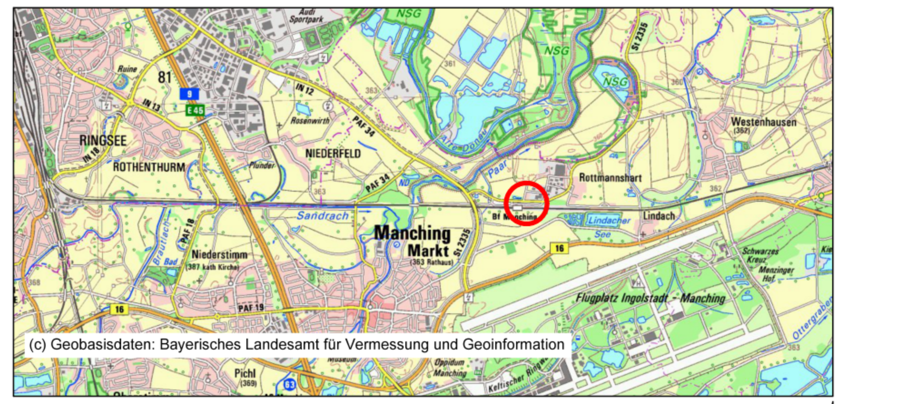
Vorhabenträger:
Auto Bierschneider British Cars GmbH & Co. KG, Greding

:Bierschneider Menschen und Autos.

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

"Am Bahnhof IV"

Entwurf gem. § 3 Abs. 2 i.V. m. § 4 Abs. 2 BauGB



Maßstab : 1 : 1000
Kartengrundlage : Digitale Flurkarte

Planfertiger:

Wolfgang Weinzierl Landschaftsarchitekten GmbH
Parkstraße 10 › 85051 Ingolstadt
Tel.: 0841 96641-0 › Fax: 0841 96641-25
E-Mail: info@weinzierl-la.de
WOLFGANG WEINZIERL LANDSCHAFTS-ARCHITEKTEN

bearbeitet:	Rieder, A. Denzinger
gezeichnet:	A. Denzinger
geändert:	
Datum:	26.09.2024, 25.02.2025
Plan-Nr:	A381-2_101-01

....
Herbert Nerb
Erster Bürgermeister

Markt Manching, den ....