



---

BEBAUUNGSPLAN  
„AM HAG II“  
STADTTEIL KÖLBURG  
4. ÄNDERUNG UND  
ERWEITERUNG

---

TEIL A) TEXTLICHE  
FESTSETZUNGEN,  
PLANZEICHNUNG /  
ÄNDERUNGSBEREICH

TEIL B) BEGRÜNDUNG

Entwurf 28.02.2023  
zuletzt geändert am 10.10.2023

---

VERFASSER



PLANUNGSBÜRO GODTS

Hauptbüro/Postanschrift:  
Römerstraße 6,  
73467 Kirchheim am Ries  
Telefon 0 73 62/92 05-17  
E-Mail info@godts.de

Zweigstelle/Donau-Ries  
Hauptstraße 70, 86641 Rain

Stadtplanung • Landschaftsplanung • Umweltplanung

BEARBEITUNG :

Dipl.-Ing. Joost Godts  
B. Sc. Beate Herz



---

BEBAUUNGSPLAN  
„AM HAG II“  
STADTTEIL KÖLBURG  
4. ÄNDERUNG UND  
ERWEITERUNG

---

TEIL A) TEXTLICHE  
FESTSETZUNGEN,  
PLANZEICHNUNG /  
ÄNDERUNGSBEREICH

Entwurf 28.02.2023  
zuletzt geändert am 10.10.2023

---

VERFASSER



PLANUNGSBÜRO GODTS

Hauptbüro/Postanschrift:  
Römerstraße 6,  
73467 Kirchheim am Ries  
Telefon 0 73 62/92 05-17  
E-Mail info@godts.de

Zweigstelle/Donau-Ries  
Hauptstraße 70, 86641 Rain

Stadtplanung • Landschaftsplanung • Umweltplanung

BEARBEITUNG :

Dipl.-Ing. Joost Godts  
B. Sc. Beate Herz

|          |   |          |
|----------|---|----------|
| <b>A</b> | <b>PRÄAMBEL</b>   | <b>3</b> |
| 1        | Inhalt des Bebauungsplanes.....   | 3        |
| 2        | Rechtsgrundlagen.....   | 3        |
| <b>B</b> | <b>PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN</b>   | <b>4</b> |
| 1        | Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahme .....   | 4        |
| 1.1      | Arbeiten am Gewässer und Aufwertung eines bestehenden Stillgewässers .....                          | 4        |
| 1.2      | Zeitpunkt der Gehölzentfernung.....   | 4        |
| 2        | Wasserwirtschaftliche Belange .....   | 5        |
| 3        | Hinweise zu § 13a BauGB .....   | 5        |
| 4        | Räumlicher Geltungsbereich und bisherige Festsetzungen .....  | 5        |
| <b>C</b> | <b>VERFAHRENSVERMERKE</b>   | <b>6</b> |
| 1        | Aufstellungsbeschluss .....   | 6        |
| 2        | Öffentliche Auslegung sowie Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange..... | 6        |
| 3        | Erneute Auslegung .....   | 6        |
| 4        | Satzungsbeschluss.....  | 6        |
| 5        | Aufgestellt / Ausgefertigt.....   | 6        |
| 6        | In-Kraft-Treten.....  | 7        |
| <b>D</b> | <b>PLANZEICHNUNG / ÄNDERUNGSBEREICH (M 1:1000)</b>  | <b>8</b> |

## A PRÄAMBEL

Die Stadt Monheim erlässt aufgrund des § 2 Abs.1 und der §§ 9, 10 und 13a des Baugesetzbuches (**BauGB**, i.d.F. der Bek. vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zul. geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 28.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221)), Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (**BayBO**, i.d.F. der Bek. vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), zul. geändert durch Gesetz vom 23.06.2023 (GVBl. S. 250), durch § 4 des Gesetzes vom 07.07.2023 (GVBl. S. 327) und durch Art. 13a Abs. 2 des Gesetzes vom 24.07.2023 (GVBl. S. 371)) und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (**GO**, i.d.F. der Bek. vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), zul. geändert durch die §§ 2, 3 des Gesetzes vom 24.07.2023 (GVBl. S. 385, 586)) den **Bebauungsplan „Am Hag II“, 4. Änderung und Erweiterung** als Satzung.

### 1 Inhalt des Bebauungsplanes

Die 4. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes in der Fassung vom **28.02.2023, zuletzt geändert am 10.10.2023** besteht aus

A) Textliche Festsetzungen mit Verfahrensvermerken und Planzeichnung - Änderungsbereich

Beigefügt ist

B) Begründung

### 2 Rechtsgrundlagen

Für den Geltungsbereich gilt die Baunutzungsverordnung (**BauNVO**, i.d.F. der Bek. vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zul. geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)).

Des Weiteren gelten nachfolgende Rechtsgrundlagen, sofern die nachfolgenden Festsetzungen oder die kommunalen Satzungen nichts anderes bestimmen.

- a) Baugesetzbuch (BauGB)
- b) Planzeichenverordnung (PlanZV)
- c) Bayerische Bauordnung (BayBO)

**Im Zuge der 4. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes wird ausschließlich die Planzeichnung geändert. Die bisherigen textlichen Festsetzungen bzgl. Art und Maß der baulichen Nutzung, zur Grünordnung sowie zu örtlichen Bauvorschriften und dergleichen sind nicht betroffen und bleiben unverändert.**

**Es werden lediglich aufgrund aktueller Erkenntnisse Festsetzungen zu wasserwirtschaftlichen Belangen und zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände ergänzt.**

## Textliche Festsetzungen

In Ergänzung der Planzeichnung und der bestehenden Festsetzungen des Bebauungsplanes „Am Hag II“ wird folgendes festgesetzt:

### B PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

#### 1 Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahme

##### 1.1 Arbeiten am Gewässer und Aufwertung eines bestehenden Stillgewässers

Die Arbeiten am Gewässer (Verfüllung, Ablassen des Wassers) dürfen ausschließlich im Zeitraum von Ende August bis Mitte November durchgeführt werden. Der Zeitraum ist vorab mit der unteren Naturschutzbehörde nochmals gesondert abzustimmen, um einen Verstoß gegen die Naturschutzgesetze zu verhindern.

Auf Fl.-Nr. 1912 Gemarkung Kölburg wird zum Ausgleich des Lebensraumverlustes das vorhandene Stillgewässer am Waldweg aufgewertet, in dem dort ebenfalls unter Einhaltung des o.g. Zeitraumes das Wasser abgelassen und die Fische entnommen werden. Weiterhin ist darauf zu achten, dass es zu keinem neuen Fischbesatz kommt. Andernfalls ist das Ablassen und Abfischen zu wiederholen. Die Umsetzung der Maßnahme ist der Unteren Naturschutzbehörde zuvor anzuzeigen.

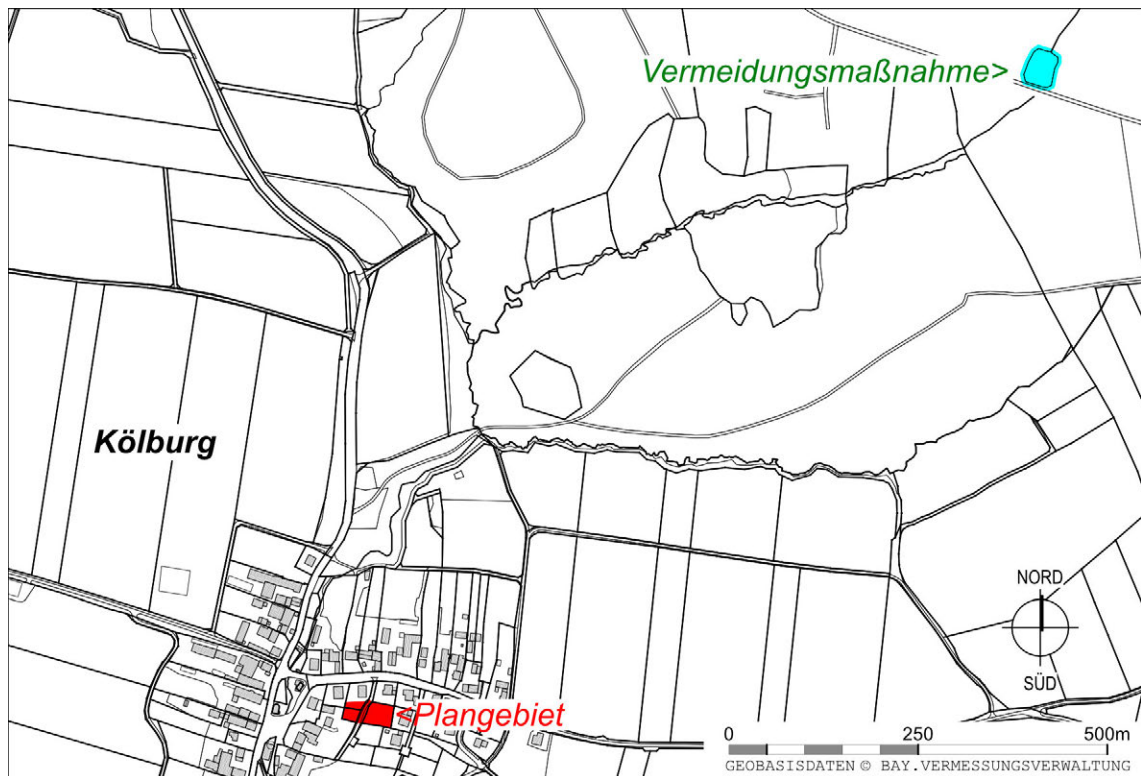


Abbildung 1: Übersichtslageplan der Maßnahme (M 1:10000)

##### 1.2 Zeitpunkt der Gehölzentfernung

Die Fällung der Gehölze ist außerhalb der Fortpflanzungs- und Brutperiode, also im Zeitraum vom 01.10. bis 28.02. vorzunehmen.

## 2 Wasserwirtschaftliche Belange

Die Entwässerungseinrichtungen sind so auszulegen, dass wild abfließendes Wasser schadlos abgeführt werden kann.

Zum Schutz der einzelnen Gebäude vor o. g. wild abfließendem Wasser sind vom Bauherrn eigenverantwortlich Objektschutzmaßnahmen vorzusehen, wobei das anfallende Wasser dadurch nicht auf andere Grundstücke abgeleitet werden darf.

Öffnungen in den Gebäuden sind so zu gestalten, dass o. g. wild abfließendes Wasser nicht eindringen kann.

## 3 Hinweise zu § 13a BauGB

Die Eingriffsregelung kommt entsprechend § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB nicht zur Anwendung.

Von einem Umweltbericht, der Durchführung der Umweltprüfung und der Überprüfung der Auswirkungen (Monitoring) wird entsprechend § 13a Abs. 3 BauGB abgesehen. Ebenso wird von einer abschließenden, zusammenfassenden Erklärung abgesehen.

## 4 Räumlicher Geltungsbereich und bisherige Festsetzungen

Der Bebauungsplan setzt die Grenzen seines räumlichen Geltungsbereiches fest (§ 9 Abs. 7 BauGB).

Der Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplanes umfasst die Fl.-Nrn. 64/22, 64/24 (TF), 64/25 und 64/33 (TF) Gemarkung Kölburg (TF = Teilfläche).

Mit Inkrafttreten dieser Bebauungsplan-Änderung treten alle geänderten Festsetzungen (im Plan) innerhalb dieses Bebauungsplanes außer Kraft. Die bisherigen Rechtsgrundlagen, planungsrechtlichen Festsetzungen, örtlichen Bauvorschriften und Hinweise aus der Satzung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Am Hag II“ behalten, mit Ausnahme der Planzeichnung, ihre Rechtsverbindlichkeit.

## C VERFAHRENSVERMERKE

### 1 Aufstellungsbeschluss

Die Stadt Monheim hat gem. § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) in der öffentlichen Sitzung vom **28.02.2023** die 4. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am **09.03.2023** ortsüblich bekannt gemacht.

### 2 Öffentliche Auslegung sowie Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Der Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom **28.02.2023** wurde gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom **17.03.2023 bis einschließlich 24.04.2023** zur Einsicht öffentlich ausgelegt. Ort und Zeit der Auslegung wurde am **09.03.2023** ortsüblich bekannt gemacht und darauf hingewiesen, dass Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können.

Gleichzeitig wurde die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

### 3 Erneute Auslegung

Der Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom **28.02.2023, zuletzt geändert am 10.10.2023** wurde gem. § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom **30.10.2023 bis einschließlich 13.11.2023** erneut zur Einsicht öffentlich ausgelegt.

Ort und Zeit der Auslegung wurden am **19.10.2023** ortsüblich bekannt gemacht und darauf hingewiesen, dass Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können.

Gleichzeitig wurde die erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. §4a Abs.3 BauGB durchgeführt.

### 4 Satzungsbeschluss

Der Stadtrat hat die Bebauungsplanänderung i.d.F.v. **28.02.2023, zuletzt geändert am 10.10.2023** nach Prüfung der Bedenken und Anregungen zum Verfahren nach § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am **12.12.2023** als Satzung gem. § 10 Abs. 1 BauGB beschlossen. Die Begründung wurde übernommen.

Monheim, den **13.12.2023**

.....  
Günther Pfefferer, 1. Bürgermeister

(Siegel)

### 5 Aufgestellt / Ausgefertigt

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieser Bebauungsplanänderung mit seinen Festsetzungen durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text mit dem hierzu ergangenen Satzungsbeschluss des Stadtrates vom **12.12.2023** übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften beachtet wurden.

Monheim, den **13.12.2023**

.....  
Günther Pfefferer, 1. Bürgermeister

(Siegel)

## 6 In-Kraft-Treten

Der Satzungsbeschluss wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht. Mit der Bekanntmachung tritt die Bebauungsplanänderung in Kraft.  
Auf die Rechtsfolgen der §§ 44, 214 und 215 BauGB wurde hingewiesen.

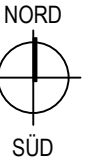
Die Bebauungsplanänderung wird seit diesem Tage zu den üblichen Dienststunden im Rathaus der Stadt Monheim zur Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.

Monheim, den .....

.....  
Günther Pfefferer, 1. Bürgermeister

(Siegel)





# D PLANZEICHNUNG / ÄNDERUNGSBEREICH (M 1:1000)

Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung 11/2016



- Geltungsbereich B-Plan "Am Hag II"
- Geltungsbereich B-Plan "Am Hag II" 4. Änd. und Erw.
- Straßenbegrenzungslinie
- Baugrenze
- Fläche für Garage/Carport
- II=I+D Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze, wobei das 2. Vollgeschoss im Dachgeschoss liegen muss
- II=U+I Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze, wobei das 2. Vollgeschoss im Untergeschoss liegen muss
- 18-33° Zulässige Dachneigung in Grad
- 33-42° Zulässige Dachneigung in Grad
- 0,3 Grundflächenzahl
- 0,5 Geschossflächenzahl (als Höchstmaß)
- Abgrenzung von Bereichen unterschiedlicher Nutzung

- Allgemeines Wohngebiet
- Öffentliche Straßenverkehrsflächen
- Private Straßenverkehrsflächen
- Hauptfirstrichtung -zwingend-  
Abweichungen bis 10 Grad sind zulässig
- Private Grünflächen
- Laubbäume, Gehölze zu pflanzen
- Laubbäume, Gehölze erhalten
- Maßzahlen in Meter
- Geplante Gebäude (unverbindlich)
- Bestehende Haupt- & Nebengebäude



---

BEBAUUNGSPLAN  
„AM HAG II“  
STADTTEIL KÖLBURG  
4. ÄNDERUNG UND  
ERWEITERUNG

---

TEIL B) BEGRÜNDUNG

Entwurf 28.02.2023  
zuletzt geändert am 10.10.2023

---

VERFASSER



PLANUNGSBÜRO GODTS

Hauptbüro/Postanschrift:  
Römerstraße 6,  
73467 Kirchheim am Ries  
Telefon 0 73 62/92 05-17  
E-Mail info@godts.de

Zweigstelle/Donau-Ries  
Hauptstraße 70, 86641 Rain

Stadtplanung • Landschaftsplanung • Umweltplanung

BEARBEITUNG :

Dipl.-Ing. Joost Godts  
B. Sc. Beate Herz

|          |  |          |
|----------|--|----------|
| <b>A</b> | <b>PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN</b>                          | <b>3</b> |
| 1        | Rechtliches und Ziel der Änderung.....                             | 3        |
| 1.1      | Rechtskraft .....  | 3        |
| 1.2      | Allgemeine rechtliche Anforderungen an ein Änderungsverfahren..... | 3        |
| 1.3      | Ziel der Änderung des Bebauungsplanes.....                         | 3        |
| 1.4      | Vorprüfung entsprechend § 13a Abs. 1 BauGB.....                    | 3        |
| 2        | Prüfung der Belange des BNatSchG/BayNatSchG .....                  | 4        |
| 3        | Planungsrechtliche Situation.....                                  | 5        |
| 4        | Lage des Plangebietes .....  | 5        |
| 5        | Hinweis zur Begründung.....  | 5        |
| <b>B</b> | <b>BESTANDSÜBERSICHT (M 1:1000)</b>                                | <b>6</b> |
| <b>C</b> | <b>BISHER RECHTSKRÄFTIGER BEBAUUNGSPLAN (M 1:1000)</b>             | <b>7</b> |

## **A PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN**

### **1 Rechtliches und Ziel der Änderung**

#### **1.1 Rechtskraft**

Das Bebauungsplangebiet „Am Hag II“ erlangte am 19.12.1992 Rechtskraft.

#### **1.2 Allgemeine rechtliche Anforderungen an ein Änderungsverfahren**

Die Gemeinden haben die Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist; die Aufstellung kann insbesondere bei der Ausweisung von Flächen für den Wohnungsbau in Betracht kommen. - **§ 1 Abs. 3 BauGB**

Die Bauleitpläne sollen eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten. - **§ 1 Abs. 5 BauGB**

Die Vorschriften des Baugesetzbuches über die Aufstellung von Bauleitplänen gelten auch für ihre Änderung [...]. - **§ 1 Abs. 8 BauGB**

#### **1.3 Ziel der Änderung des Bebauungsplanes**

Die 4. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes „Am Hag II“ der Stadt Monheim ist notwendig, um in einem Teilbereich des Bebauungsplanes eine verträgliche und vom Gesetzgeber geforderte Nachverdichtung umzusetzen. So soll der im Plangebiet dargestellte Weiher zu Gunsten einer Umnutzung für Wohnzwecke verfüllt und ebenfalls als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen werden.

Die Änderung wird in einem Bereich zugelassen, welcher mit der vorhandenen Nutzung und gegenüber der übrigen Bebauung des Ortes für vereinbar und städtebaulich verträglich ist.

Die Änderung umfasst ausschließlich planzeichnerische Darstellungen. Die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Am Hag II“ hinsichtlich Art und Maß der Baulichen Nutzung, örtlichen Bauvorschriften und dgl. gelten unverändert. Lediglich aufgrund artenschutzrechtlicher Belange ist es erforderlich, eine ergänzende Festsetzung aufzunehmen, die entsprechende Vermeidungsmaßnahmen definiert.

#### **1.4 Vorprüfung entsprechend § 13a Abs. 1 BauGB**

1. Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung umfasst 1.844 m<sup>2</sup> sodass der Schwellenwert der „zulässigen Grundfläche“ nach des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) von 20.000m<sup>2</sup> in der Folge nicht überschritten werden kann.
2. Eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung, welcher die Zulässigkeit von Vorhaben nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegt, ist nicht begründet, da es sich hier um eine verträgliche Nachverdichtung für Wohnnutzungen handelt.
3. Das Planungsziel sind Maßnahmen der städtebaulich verträglichen Gestaltung und Nachverdichtung, die keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter ergeben. Zudem sind keine Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung sowie keine Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes betroffen.

Die Änderung und Erweiterung dieses Bebauungsplanes erfolgt somit als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB. Die Durchführung der Umweltprüfung kommt entsprechend § 13a Abs. 3 BauGB nicht zur Anwendung. Die Eingriffsregelung kommt entsprechend § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB nicht zur Anwendung.

## 2 Prüfung der Belange des BNatSchG/BayNatSchG

Unabhängig von den Regelungen des §13a BauGB gelten die Regelungen des BNatSchG und des BayNatSchG (bspw. hinsichtlich Artenschutz) weiterhin, sodass deren Belange nachfolgend geprüft und abgehandelt werden.

Natura 2000-Gebiete: Es sind keine Natura 2000-Gebiete betroffen.<sup>1</sup>

Schutzgebiete: Im Änderungsbereich sind keine Schutzgebiete verzeichnet.<sup>1</sup>

amtlich Kartierte Biotope: Im Änderungsbereich befinden sich keine amtlich kartierten Biotope.<sup>1</sup>

Artenschutzrechtliche Belange:

Aufgrund des vorhandenen Stillgewässers und der uferbegleitenden Gehölze besteht Lebensraumpotenzial für Fledermäuse und Amphibien.

Die Gehölze wurden am 31.01.2023 im Rahmen einer Überblicksbegehung auf ihr Quartierpotenzial untersucht. Aufgrund der guten Vitalität und des jungen Alters konnten keine nutzbaren Lebensstätten in Form von Borkehlösungen oder Höhlen für **Fledermäuse** festgestellt werden. Der Weiher ist aufgrund seiner geringen Größe zudem als Nahrungshabitat von untergeordneter Bedeutung. Eine Verfüllung des Weihers und die Entfernung der Gehölze würden sich nicht erheblich auf die Nahrungsverfügbarkeit auswirken, da im gut durchgrünten Ortsbereich weiterhin ausreichend Potenzial zur Verfügung steht. Eine Beeinträchtigung von Fledermäusen ist daher nicht zu befürchten.

Ein Besatz mit **Amphibien** kann hingegen nicht zweifelsfrei ausgeschlossen werden, da zum Zeitpunkt der Inaugenscheinnahme der Wasserkörper mit Eis bedeckt war. Ein potenzieller Fischbesatz kann die Habitataignung für Amphibien zwar merklich reduzieren, schließt jedoch ein Vorkommen nicht gänzlich aus. Es sind somit Beeinträchtigungen von Amphibien durch die Verfüllung des Weihers anzunehmen. Daher besteht die Notwendigkeit, vor Beginn der Verfüllung des Weihers diesen auf einen Besatz zu untersuchen und ggf. vorgefundene Individuen im unmittelbaren zeitlichen Zusammenhang in ein geeignetes Stillgewässer im Umkreis von maximal 3 km umzusiedeln. Die Maßnahme ist in den textlichen Festsetzungen definiert.

Für **Reptilien** weist das Plangebiet aufgrund seiner Nutzung hingegen keine geeignete Lebensraumausstattung auf. Es fehlt an trocken-warmen Bereichen, Eiablagestellen, Überwinterungsquartieren etc., sodass keine Beeinträchtigungen zu befürchten sind.

Auch für **Vögel** ist keine signifikante Beeinträchtigung zu erwarten. Aufgrund der Lage und Ausprägung des betreffenden Änderungsbereiches ist zu erwarten, dass dieser insb. von störungsunempfindlichen, siedlungsbezogenen Arten genutzt wird. Für diese besteht im Ort weiterhin ausreichendes Lebensraum- und Nahrungspotenzial, sodass der Verlust der Gehölze und des Weihers keine erhebliche Beeinträchtigung für diese Artengruppe hervorruft. Einzig der Zeitpunkt der Gehölzentfernung ist in den textlichen Festsetzungen zu regeln, um keine Störungen während der Fortpflanzungs- und Brutperiode hervorzurufen.

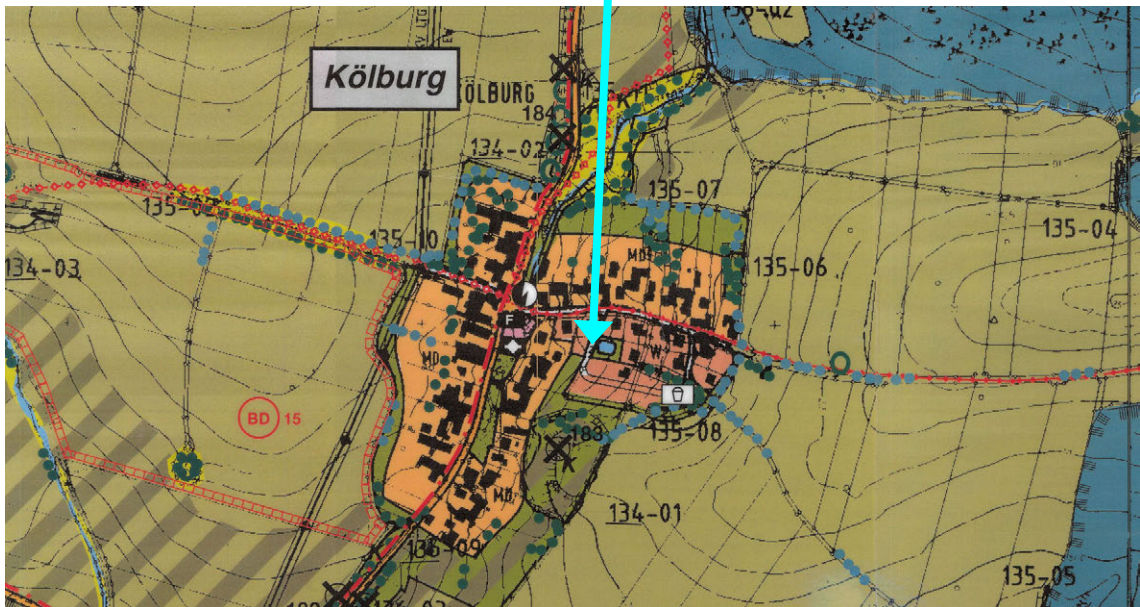


Abbildung 1: Blick auf den Änderungsbereich

<sup>1</sup> FIS-Natur Online(FIN-Web), Zugriff am 14.02.2023

### 3 Planungsrechtliche Situation

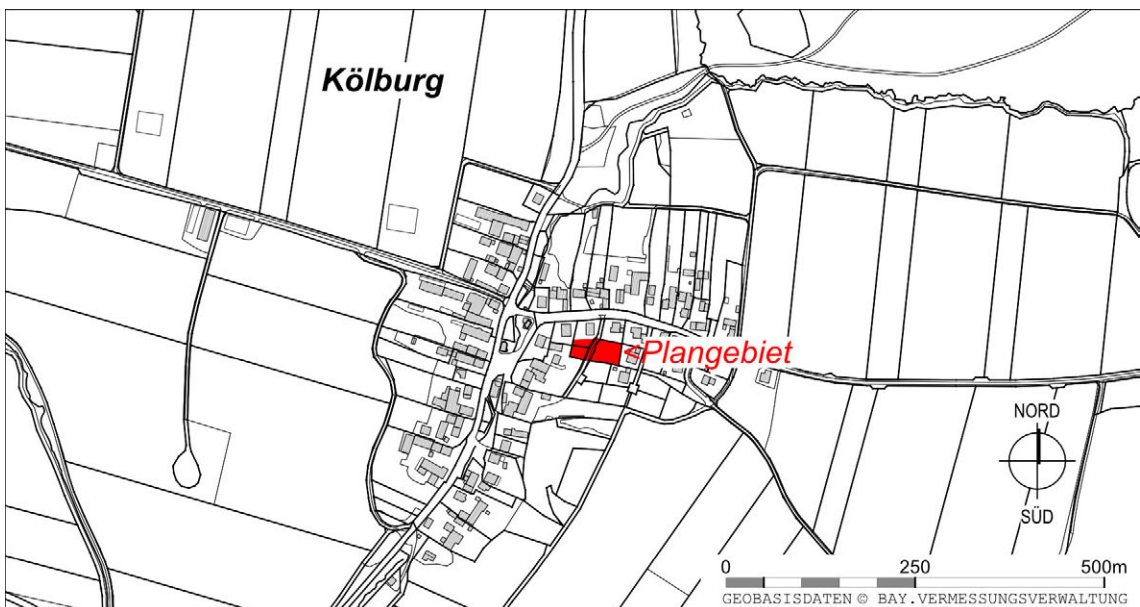
Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Monheim weist den Planbereich entsprechend den tatsächlich vorhandenen Nutzungen als Wohnbauflächen und Grünfläche mit Gewässer aus. In einem Teilbereich wäre der Flächennutzungsplan daher zu ändern. Aufgrund der Kleinräumigkeit und der Tatsache, dass die Bebauungsplanänderungen nicht den grundsätzlichen städtebaulichen Zielen der Stadt widerspricht, wird es jedoch als vertretbar erachtet, die Fläche im Zuge der nächsten Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplanes mit aufzunehmen.



Maßstab 1:10.000

### 4 Lage des Plangebietes

Der Bebauungsplan „Am Hag II“ befindet sich im Osten des Stadtteils Kölbürg.



Maßstab 1:10.000

### 5 Hinweis zur Begründung


Die sonstigen Erläuterungen sind den bisherigen Unterlagen des Bebauungsplanes „Am Hag II“ einschließlich aller bisher ergangenen Änderungen zu entnehmen.




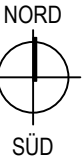
## B BESTANDSÜBERSICHT (M 1:1000)

Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung 11/2016



 Geltungsbereich B-Plan "Am Hag II"

 Geltungsbereich B-Plan "Am Hag II" 4. Änd. und Erw.



# C BISHER RECHTSKRÄFTIGER BEBAUUNGSPLAN (M 1:1000)

Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung 11/2016



- Geltungsbereich B-Plan "Am Hag"
- Geltungsbereich B-Plan "Am Hag II"
- Straßenbegrenzungslinie
- Baugrenze
- Fläche für Garage/Carport

- Allgemeines Wohngebiet
- Öffentliche Straßenverkehrsflächen
- Private Straßenverkehrsflächen
- Private Grünflächen
- Laubbäume, Gehölze zu pflanzen
- Laubbäume, Gehölze erhalten

- II=I+D Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze, wobei das 2. Vollgeschoss im Dachgeschoss liegen muss
- II=U+I Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze, wobei das 2. Vollgeschoss im Untergeschoss liegen muss
- 18-33° Zulässige Dachneigung in Grad
- 33-42° Zulässige Dachneigung in Grad
- 0,3 Grundflächenzahl
- Geschossflächenzahl (als Höchstmaß)
- Abgrenzung von Bereichen unterschiedlicher Nutzung

- Maßzahlen in Meter
- Geplante Gebäude (unverbindlich)
- Bestehende Haupt- & Nebengebäude