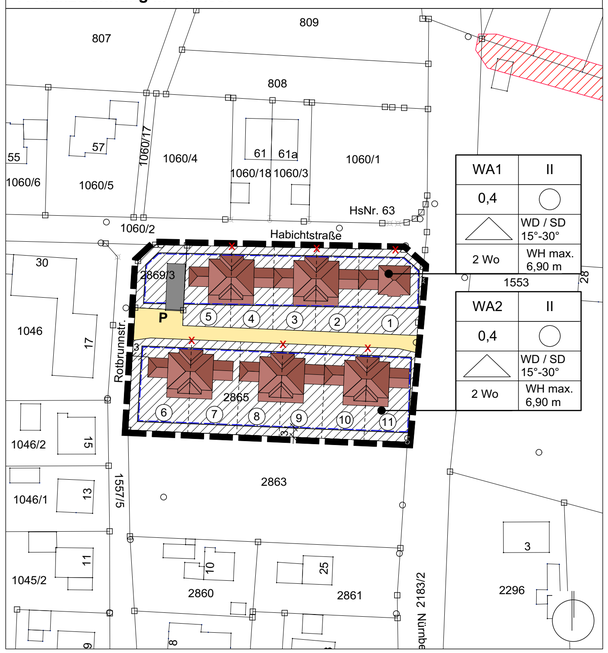
A Planzeichnung M 1 : 1.000



B - Planungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:
Füllschema der Nutzungsschablone:

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
GRZ = Grundflächenzahl	GFZ = Geschossflächenzahl
Bauweise	Dachform, Dachneigung
Anzahl Wohnungen	Maximale Wandhöhe

1. Art der baulichen Nutzung

WA — Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO. Die zulässigen Festsetzungen nach § 4 Abs. 2. sowie die ausnahmsweise zulässigen Festsetzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO sind unzulässig. Das Baugebiet unterteilt sich in das WA1 und WA2.

2. Maß der baulichen Nutzung

0,4 — Die Grundflächenzahl (GRZ) beträgt in WA 1 und 2: 0,4

1,0 — Die Geschossflächenzahl (GFZ) beträgt in WA 1 und 2: 1,0

II — Zahl der Vollgeschosse
Die Zahl der Vollgeschosse wird in WA 1 und 2 mit II als Höchstgrenze festgesetzt.

WH — Wandhöhe
Hauptgebäude
- bei II zulässig sind höchstens 6,90 m über jeweiligem Referenzpunkt WA 1 und 2

X — Der jeweilige Referenzpunkt bezieht sich in
WA 1: auf die Habichtstraße je Mitte des Gebäudes
WA 2: auf die geplante private Straßenverkehrsfläche je Mitte des Gebäudes

Für Gebäude oder Gebäudeteile mit versetzten Außenwandbauteilen ist die Wandhöhe für jedes Wandteil entsprechend zu ermitteln.

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche und Stellung baulicher Anlagen

o ED — Bauweise
Im WA 1 und 2 ist die offene Bauweise festgesetzt. Zulässig sind nur Einzel- und Doppelhäuser.

Baugrenze, überbaubare Grundstücksfläche

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gelten die Abstandsflächenregelungen des Art. 6 der Bayer. Bauordnung.

2 Wo — Anzahl der Wohnungen je Gebäude
Im WA 1 und 2 sind höchstens 2 Wohnungen je Einfamilien- bzw. Doppelhaus zulässig.

4. Nebenanlagen

Nebengebäude, Garagen und Stellplätze für Kraftfahrzeuge sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig. Grenzgaragen sind zugelassen.

5. Verkehrsflächen

Private Verkehrsfläche

P — Private Verkehrsfläche
Zweckbestimmung: Parken

6. Abfallbeseitigung

Mülltonnenstandorte sind auf den Grundstücken vorzusehen.

7. Sonstige Darstellungen und Festsetzungen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

Bestandsgaragen - erhalten

5 — Alle Maßangaben in Metern angegeben

Örtliche Bauvorschriften nach Art. 81 BayBO

1. Dächer / Dachgestaltung

Dachform
Hauptgebäude: Walmdach (WD), Satteldach (SD)
Dachneigung: 15°-30°

Garagen und Nebengebäude: Walmdach (WD), Satteldach (SD), Flachdach (FD)
Flachdächer sollen begrünt werden.

Dacheindeckung: naturrote, braunrote bzw. anthrazitfarbene Schuppendeckung

Maximaler Dachüberstand: WD bzw. SD: 0,3 m

Dachaufbauten:
Dachaufbauten sind in Form von Zwerchhäusern zulässig. Die Gesamtbreite der Dachaufbauten darf max. 1 / 3 der Gesamttrauflänge nicht überschreiten. Sie müssen vom Ortgang mindestens 1,5 m entfernt sein und mit allen Teilen mind. 0,5 m unterhalb der Firstlinie liegen. Zwerchhäuser dürfen max. 2 m vor die traufseitige Außenwand vortreten und dürfen max. 1 / 2 der Gesamttrauflänge nicht überschreiten.
Dachflächenfenster und Dachaufbauten für Solarnutzung sind zulässig, wenn sie parallel zur Dachfläche ausgeführt sind.

2. Garagen

Bei Garagen muss die Dachgestaltung des Hauptdaches nicht übernommen werden.

3. Stellplätze

Je Wohneinheit sind 2 Stellplätze nachzuweisen.
Die Stellplätze können sich in Garagen oder im Freien befinden.
Die Vorplätze (Zufahrten) vor Garagen zählen nicht als Stellplätze und sind in einer Tiefe von mind. 5 m offen zu halten.
Sollte in einer Wohneinheit zusätzlich eine Einliegerwohnung entstehen, sind auch hierfür 2 Stellplätze nachzuweisen.

4. Gestaltung unbebauter Flächen / Einfriedungen

Einfriedungen
Sind als Holz-, Stabgitter- sowie Maschendrahtzaun mit einer max. Höhe von 1,20 m zulässig, die Zäune sollen hinterpflanzt werden.
Stützwände zu Nachbargrundstücken sind gem. BayBO mit einer Höhe von max. 2 m zulässig.
Begrünung:
WA 1 und 2 Pro Grundstück ist ein standortgerechter Kleinbaum, H, STU 18/20, mB zu pflanzen.

5. Leitungen

Stromleitungen, Telekommunikationsleitungen, Niederspannungsleitungen und vergleichbare Leitungen sind unterirdisch zu verlegen.

6. Baustoffe und Anstriche

Alle Gebäude sind mit Außenputz in hellem Farbton auszuführen. Auffallend gemusterter Putz ist nicht zulässig. Baustoffe und Anstriche in grellen Farben bzw. mit glänzenden Oberflächen sind an Gebäudeaußenflächen unzulässig.

Hinweise

Baugrund

Es wird empfohlen vor der Durchführung von Baumaßnahmen objektbezogene Baugrunduntersuchungen durchführen zu lassen.

Altablagerungen und vorsorgender Bodenschutz

Altablagerungen, Altstandorte und Altlasten sind nicht bekannt. Bei Erdarbeiten ist generell darauf zu achten, ob evtl. künstliche Auffüllungen, Altablagerungen oder Ähnliches angetroffen werden. Es ist nicht auszuschließen, dass Bodenbelastungen vorliegen. Daher wird empfohlen, vorsorgliche Bodenuntersuchungen durchzuführen. Bei Auftreten von Funden ist umgehend das zuständige Landratsamt einzuschalten.

Niederschlagswasserversickerung

Für die erlaubnisfreie Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser sind die Anforderungen der "Verordnung über die erlaubnisfreie schadlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser" (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung NWFreiV) und die dazugehörigen Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) zu beachten.
Ist die NWFreiV nicht anwendbar, ist ein wasserrechtliches Verfahren durchzuführen. Die entsprechenden Unterlagen sind bei der Kreisverwaltungsbehörde einzureichen.
Zur Klärung der Behandlungsbedürftigkeit des Niederschlagswassers, wird die Anwendung des Merkblatts DWA-M 153 "Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser" der Dt. Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall (DWA).
Auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 der DWA wird hingewiesen ("Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser").

Aufgrund der Geländeneigung kann es bei Starkniederschlägen durch wild abfließendes Wasser zu Beeinträchtigungen kommen. Die Entwässerungseinrichtungen sind so auszulegen, dass wild abfließendes Wasser schadlos abgeführt werden kann.
Ggf. sind Objektschutzmaßnahmen vorzusehen, wobei das anfallende Wasser nicht auf andere Grundstücke abgeleitet werden darf.
Öffnungen in Gebäuden sind so zu gestalten, dass wild abfließendes Wasser nicht eindringen kann.
Die Beachtung des Merkblatts DWA-M 119 "Risikomanagement in der kommunalen Überflutungsvorsorge - Analyse von Überflutungsgefährdungen und Schadenspotenzialen zur Bewertung von Überflutungsrisiken" sowie das DWA-Themenheft T1/2013 "Starkregen und urbane Sturzfluten - Praxisleitfaden zur Überflutungsvorsorge" werden empfohlen.

Einsatz von stationär betriebenen haustechnischen Anlagen
Bei der Aufstellung und dem Betrieb von Klimageräten, Kühlgeräten, Lüftungsgeräten, Luft-Wärme-Pumpen und Mini-Blockheizkraftwerken ist der von der Bund-Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz erstellte LAI Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten (Klimageräte, Kühlgeräte, Lüftungsgeräte, Luft-Wärme-Pumpen und Mini-Blockheizkraftwerke) in der jeweils gültigen Fassung (akt. 28.08.2013) zu beachten.

Begrünung

Im Bereich der Habichtstraße (außerhalb des räumlichen Geltungsbereichs) soll der bestehende Grünstreifen für die Zufahrten der Grundstücke in WA1 unterbrochen werden und in den entstehenden Grüninseln standortgerechte Bäume gepflanzt werden.

Weitere Hinweise

579/6 — Vorhandene Grundstücksgrenzen mit Flur-Nr.

Geplante Grundstücksgrenzen

Bestandsgebäude

Geplante Gebäude

Biotop nach Biotopkartierung Flachland mit Nummer
7131-0129-003 "Hecken in der nördöstlichen Umgebung von Monheim"

Satzung

Mit Inkrafttreten der 5. Änderung des Bebauungsplans "Angerberg-West" auf Flur-Nr. 2865 und 2869/3 Gmkg. Monheim, sind sämtliche rechtsverbindliche Festsetzungen von bisher bestehenden Bebauungsplänen aufgehoben.

§1
Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans gilt der von Becker + Haindl, Klosterweg 6a, 86650 Wemding vom ..... ausgearbeitete Bebauungsplan "Angerberg-West" auf Flur-Nr. 2865 und 2869/3 Gmkg. Monheim, in der Fassung vom ..... und die auf diesem vermerkten Festsetzungen.

§2
Der Bebauungsplan besteht aus dem Bebauungsplan mit Planzeichnung und den daneben vermerkten Festsetzungen sowie der Begründung.

§3
Der Bebauungsplan "Angerberg-West" auf Flur-Nr. 2865 und 2869/3 Gmkg. Monheim, wird mit der Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses gemäß §10 BauGB rechtsverbindlich.

Die Rechtsgrundlagen hierfür sind:
- Baugesetzbuch (BauGB) §2, Abs. 1, Satz 1 und §13 in der aktuell gültigen Fassung
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der aktuell gültigen Fassung
- Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der aktuell gültigen Fassung
- Bayerischen Naturschutzgesetzes (BayNatSchG) in der aktuell gültigen Fassung
- Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern in der aktuell gültigen Fassung

Verfahrensvermerke

1. Der Stadtrat Monheim hat in seiner Sitzung vom ..... die 5. Änderung des Bebauungsplans "Angerberg-West" nach § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht.

2. Der Entwurf der 5. Änderung des Bebauungsplans "Angerberg-West" wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis einschließlich ..... öffentlich ausgelegt.

3. Zum Entwurf der 5. Änderung des Bebauungsplans "Angerberg-West" wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB um Stellungnahme gebeten.
Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange hatten bis zum ..... Gelegenheit zur Stellungnahme.

4. Die Stadt Monheim hat mit Beschluss des Stadtrates vom ..... die 5. Änderung des Bebauungsplans "Angerberg-West" in der Fassung vom ..... gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

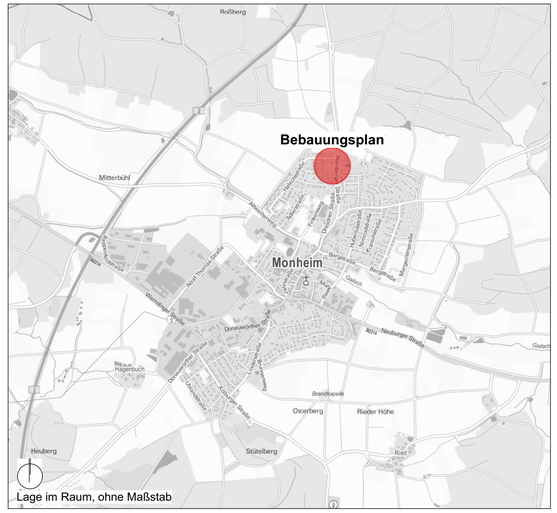
5. Der Satzungsbeschluss der 5. Änderung des Bebauungsplans "Angerberg-West" wurde am ..... gemäß § 10 Abs. 3, 2. Halbsatz BauGB ortsüblich bekannt gemacht.
Die 5. Änderung des Bebauungsplans ist damit rechtsverbindlich. Mit Inkrafttreten der 5. Bebauungsplanänderung sind für den Geltungsbereich sämtliche rechtsverbindliche Festsetzungen der 4. Änderung des Bebauungsplan "Angerberg-West" aufgehoben.

Monheim, den .....

Pfefferer 1. Bürgermeister

Stadt Monheim

5. Änderung Bebauungsplan nach § 13a BauGB "Angerberg-West", Flur-Nr. 2865 und 2869/3 Gmkg. Monheim



NR.	Änderungen / Ergänzungen	Datum	Name	gepr.:

	Stadt Monheim	Projekt- NR.: 20_114
Maßstab: 1 : 1.000	5. Änderung des Bebauungsplans nach § 13a BauGB "Angerberg-West", Flur-Nr. 2865 und 2869/3 Gmkg. Monheim	PL.NR. 1
gez.: mk,ds	Entwurf 15.09.2020	
	Bearbeitung: ..... Norbert Haindl, Dipl.-Ing.	

becker + haindl architekten . stadtplaner . landschaftsarchitekten
Klosterweg 6a 86650 Wemding Tel.: 09092 1776 Fax: 09092 1737 e-mail: info@beckerhaindl-wem.de