

**STADT MONHEIM**

LANDKREIS DONAU-RIES  
FREISTAAT BAYERN



---

VORHABEN:

**BEBAUUNGSPLAN**

**"NACHTWEIDE"**

**MIT INTEGRIERTEM**

**GRÜNORDNUNGSPLAN**

**1. ÄNDERUNG**

DER GELTUNGSBEREICH UMFASST DIE  
FLURNUMMERN 16(TF), 17, 17/5,  
17/6, 18, 19(TF), 20/1, 21, 21/1,  
21/2, 21/3, 22, 22/1, 302(TF) UND  
320(TF) GEMARKUNG FLOTZHEIM

---

**BEGRÜNDUNG MIT**

**SATZUNG UND**

**PLANZEICHNUNG**

ENTWURF VOM 03.06.2014

---

**VERFASSER:**



**KONTAKT**

PLANUNGSBÜRO GODTS  
Römerstraße 6  
73467 Kirchheim am Ries  
fon (0 73 62) 92 05 -17  
mail info@godts.de  
Stadtplanung  
Landschaftsplanung  
Umweltplanung  
Freianlagenplanung

## A BEGRÜNDUNG

### 1 Anlass der Bebauungsplan- Änderung

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Nachtweide“ im Stadtteil Flotzheim ist notwendig, da Bedarf an zusätzlichen Haus-Typen vorhanden ist.

Aufgrund des Änderungsbeschlusses vom **03.06.2014** wurde der Entwurfsverfasser mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes für das Gebiet „Nachtweide“ der Stadt Monheim beauftragt.

### 2 Vorprüfung entsprechend §13a (1) BauGB:

1. Die Gesamtfläche des Bebauungsplanes beträgt 22.496m<sup>2</sup>. Bei einer festgesetzten GRZ von 0,35 im Wohngebiet (17.152m<sup>2</sup>) beträgt die zulässige Grundfläche 6.003m<sup>2</sup>. Die in diesem Bebauungsplan festgesetzten zulässigen Grundflächen im Sinne des §19 (2) der Baunutzungsverordnung (BauNVO) betragen in ihrer Summe somit weniger als 20.000m<sup>2</sup>.
2. Eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung, welche die Zulässigkeit von Vorhaben nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, ist nicht begründet da es sich hier um ein Wohngebiet handelt.
3. Das Planungsziel sind Maßnahmen der städtebaulich verträglichen Gestaltung, 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 dieses Bebauungsplanes erfolgt somit als Bebauungsplan der Innenentwicklung, im beschleunigten Verfahren nach §13 und §13a BauGB.

### 3 Planungsrechtliche Situation

Die Stadt Monheim erlässt aufgrund der §§2(1), 9, 10 und 13a des Baugesetzbuches (BauGB), des Art.81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) und des Art.23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) den Bebauungsplan „Nachtweide“ 1. Änderung als Satzung.

Die Stadt Monheim besitzt einen wirksamen Flächennutzungsplan. Mit den vorgesehenen Festsetzungen kann der Bebauungsplan vollständig aus den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes entwickelt werden.

Die Durchführung der Umweltprüfung kommt entsprechend §13 (3) BauGB nicht zur Anwendung.

Die Eingriffsregelung kommt entsprechend §13a (2) Satz 4 BauGB nicht zur Anwendung.

### 4 Lage

Das Baugebiet „Nachtweide“ liegt im südlichen Bereich des Stadtteiles Flotzheim, angrenzend an bestehende Bebauung.

### 5 Maß der baulichen Nutzung

#### 5.1 Dachformen

Im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung sind nur

- Walmdächer,
- gegeneinander versetzte Pultdächer sowie
- Satteldächer zulässig.

Ein gegeneinander versetztes Pultdach im Sinne dieser Festsetzung ist ein Dach, das von zwei gegeneinander versetzten Dachflächen gebildet wird.

### 5.2 Höhenlage der baulichen Anlagen und Gebäudehöhen

Die Höhenlage muss den Geländeverhältnissen angepasst werden. Um dies zu erreichen, wird in der Satzung eine Festsetzung für die Höhenlage getroffen.  
Wandhöhe und Firsthöhe sind als Obergrenze in der Satzung angegeben.

### 6 Hinweis zur Begründung

Die Begründung zum Original-Bebauungsplan „Nachtweide“ gilt abgesehen von den Änderungen der 1. Bebauungsplanänderung weiterhin.

## B SATZUNG

### B PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

#### 2.1 Wandhöhe / Höhe baulicher Anlagen

Die maximal zulässige Wandhöhe, gemessen an der traufseitigen Außenkante Außenwand als Abstand zwischen unterem Bezugspunkt (siehe Punkt 2.2) und Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand (= oberer Bezugspunkt), darf:

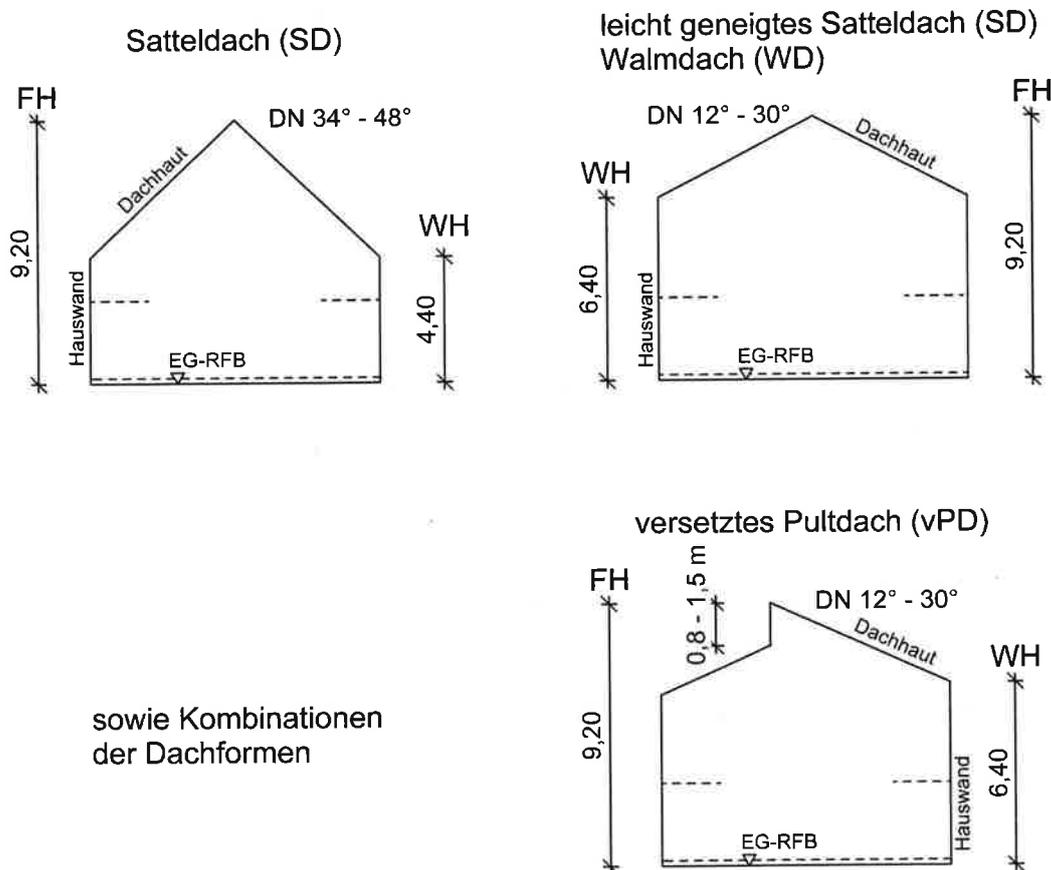
bei Wohngebäuden höchstens

- bei zwei Vollgeschossen (II=I+D) 4,40 m betragen,
- bei zwei Vollgeschossen (II) 6,40 m betragen.

bei Garagen und Nebengebäuden (im Sinne von Art.6 Abs.9 Satz1 BayBO) höchstens

- 3,00 m im Mittel betragen. Die Firsthöhe darf max. 6,00 m betragen,
- mit Pultdach 3,00 m traufseitig und 6,00 m am First betragen. Sollte die Anordnung der firstseitigen Wandhöhe zum Nachbar hin erfolgen und dabei die zulässige Wandhöhe von 3,00 m überschritten werden, ist die Abstandsflächen-Regelung im Sinne von Art.6 Abs.4 BayBO (Bayerische Bauordnung) anzuwenden.

Systemschnitt / zulässige Wandhöhen, Firsthöhen und Dachformen bei Wohngebäuden



sowie Kombinationen der Dachformen

DN = Dachneigung, FH = Firsthöhe,  
WH = Wandhöhe, EG-RFB = Oberkante Erdgeschoß-Rohfußboden

## 2.2 Unterer Bezugspunkt / Höhenlage der baulichen Anlagen

(§ 18 BauNVO)

Bei Grundstücken, die höher als oder gleich hoch wie die Erschließungsstraße liegen:

- Die Oberkante Rohfußboden des Erdgeschosses (EG-RFB) darf am höchsten natürlichen Geländepunkt am Gebäude nicht mehr als 0,30 m über dem natürlichen Gelände liegen.

Bei Grundstücken, die tiefer als die Erschließungsstraße liegen:

- Der Erdgeschoss-Rohfußboden (EG-RFB) darf maximal 0,30 m über Oberkante Straßenbegrenzungslinie (Grundstücksgrenze von öffentlich zu privat) liegen, gemessen an der straßenseitigen Gebäudemitte und einem Abstand von maximal 5 m zwischen Straßenbegrenzungslinie und Gebäude; bei einem größeren Abstand als 5 m ist je zusätzlich angefangenem Abstandsmeter der EG-RFB um 10 cm tiefer anzuordnen.

Die Gebäude müssen in der Höhe so situiert werden, dass das Untergeschoss, bezogen auf das festgelegte Gelände, nicht zum Vollgeschoss wird.

## 10.4 Pflanzbindung

entfällt

## 12 Sonstige Festsetzungen / Zahl der Vollgeschosse

Die Zahl der Vollgeschosse wird auf zwei beschränkt. Bei Häusern mit einer Dachneigung von 34 bis 48 Grad muss ein Vollgeschoss im Dachgeschoss liegen (II=I+D).

# C ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

## 1 Gestaltung der baulichen Anlagen und Freiflächen

Punkt 1.1 Gestaltung der Dächer und 1.2 Zwerchbauten wird ersetzt durch nachfolgenden Punkt 1.1.

### 1.1 Gestaltung der Dächer aller Gebäude einschließlich Garagen und Nebengebäude

Die zulässigen Dachformen und -neigungen für Hauptgebäude sind im Systemschnitt unter Punkt B.2 ersichtlich.

Die Dacheindeckungen sind in roten, rotbraunen oder grauen, anthrazitfarbenen Tönen herzustellen. Reflektierende Materialien sind unzulässig.

Kniestöcke sind bis höchstens 0,75 m zugelassen, gemessen von Oberkante Rohdecke bis Unterkante Sparren an der Maueraußenkante.

Kniestöcke sind bei einer Dachneigung unter 22° nicht erlaubt.

Dachaufbauten in der Form von Schleppegauben, Flachdachgauben, Giebelgauben oder Zwerchbauten (Zwerchgiebel und Zwerchhäuser) sind bei Dachneigungen ab 30° zugelassen. Die Summe der Einzelbreiten darf 50 % der Gesamtlänge des Gebäudes jedoch maximal 5 Meter Einzelbreite nicht überschreiten.

Bei Giebelgauben (hier: Satteldachgauben) ist eine Dachneigung von 30° bis 48° einzubehalten.

Zwerchhäuser sind mit einer maximalen Tiefe von 2 Metern zulässig.

Als Höhenversatz des Dachversatzes sind bei versetzten Pultdächern maximal 1,50 m, gemessen von Oberkante Dachhaut des niedrigen Pultes bis Unterkante Sparren des höher gelegenen Pultes, zulässig. Das tiefer liegende Pult ist auf der Talseite zu situieren.

Der max. Dachüberstand beträgt an der Traufe 0,5 m zuzüglich Dachrinne, am Ortgang 0,3 m.

Nebengebäude, Garagen und Anbauten

Für untergeordnete Nebengebäude bis 75 cbm, eingeschossige Wintergärten, überdachte Pergolen und untergeordnete Bauteile wie Hauseingangüberdachungen sind auch andere Dachformen und Dachneigungen zulässig. Für Garagen sind Satteldächer, Flachdächer und Pultdächer zulässig. Pultdächer sind jedoch für Nebengebäude, Garagen und Anbauten nur bis zu einer maximalen Dachneigung von 22° zulässig.

**1.5 Einfriedungen (hier: Zäune und Mauer)**

Punkt 1.5 Einfriedungen wird wie folgt ergänzt:  
Mauern sind als Einfriedungen generell unzulässig.

**D HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN**

**7. Hinweise zu §13a BauGB**

Die Eingriffsregelung kommt entsprechend §13a (2) Satz 4 BauGB nicht zur Anwendung.

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

**8. Räumlicher Geltungsbereich und bisherige Festsetzungen**

Der Bebauungsplan setzt die Grenzen seines räumlichen Geltungsbereiches fest (§9 (7) BauGB). Siehe hierzu Geltungsbereich der Planzeichnung und Angaben auf dem Deckblatt.

Mit Inkrafttreten dieser Bebauungsplan-Änderung treten alle geänderten Festsetzungen (im Plan und Text) innerhalb dieses Bebauungsplanes außer Kraft. Die bisherigen Rechtsgrundlagen, planungsrechtlichen Festsetzungen, örtlichen Bauvorschriften und Hinweise aus der Satzung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Nachtweide“ vom 22.04.2006 behalten, mit Ausnahme der oben genannten Festsetzungen, ihre Rechtsverbindlichkeit.

**AUFGESTELLT / AUSGEFERTIGT:**

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplanes mit seinen Festsetzungen durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Stadtrates übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften beachtet wurden.

Stadt Monheim, den **11.08.2014**



Günther Pfefferer, 1. Bürgermeister



## C VERFAHRENSVERMERKE

### 1 Änderungsbeschluss

Die Stadt Monheim hat gem. §13a Baugesetzbuch (BauGB) im beschleunigten Verfahren in der Sitzung vom **03.06.2014** die 1. Änderung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am **07.06.2014** ortsüblich bekannt gemacht.

### 2 Auslegung (Offenlegung)

Der Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom **03.06.2014** wurde mit Satzung und Begründung gem. §3 Abs.2 BauGB in der Zeit vom **16.06.2014** mit **16.07.2014** zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegt.

Eine Umweltprüfung nach §2 Abs.4 BauGB wird nicht durchgeführt.

Ort und Zeit der Auslegung wurden am **07.06.2014** ortsüblich bekannt gemacht und darauf hingewiesen, dass Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können.

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gem. §4 Abs.2 BauGB wurde in der Zeit vom **16.06.2014** mit **16.07.2014** durchgeführt.

### 3 Satzungsbeschluss

Der Stadtrat hat die Bebauungsplanänderung in der Fassung vom **03.06.2014** nach Prüfung der Bedenken und Anregungen zum Verfahren nach §3 Abs.2 BauGB in seiner Sitzung am **29.07.2014** als Satzung gem. §10 Abs.1 BauGB beschlossen.

Die Begründung wurde übernommen.

Stadt Monheim, den **30.07.2014**



Günther Pfefferer, 1. Bürgermeister



### 4 In-Kraft-Treten

Der Satzungsbeschluss wurde am **02.08.2014** ortsüblich bekannt gemacht.

Mit der Bekanntmachung tritt die Bebauungsplanänderung in Kraft. Gleichzeitig verliert der Bebauungsplan „Nachtweide“ im Stadtteil Flotzheim im überplanten Bereich seine Rechtskraft. Auf die Rechtsfolgen der §§44, 214 und 215 BauGB wurde hingewiesen.

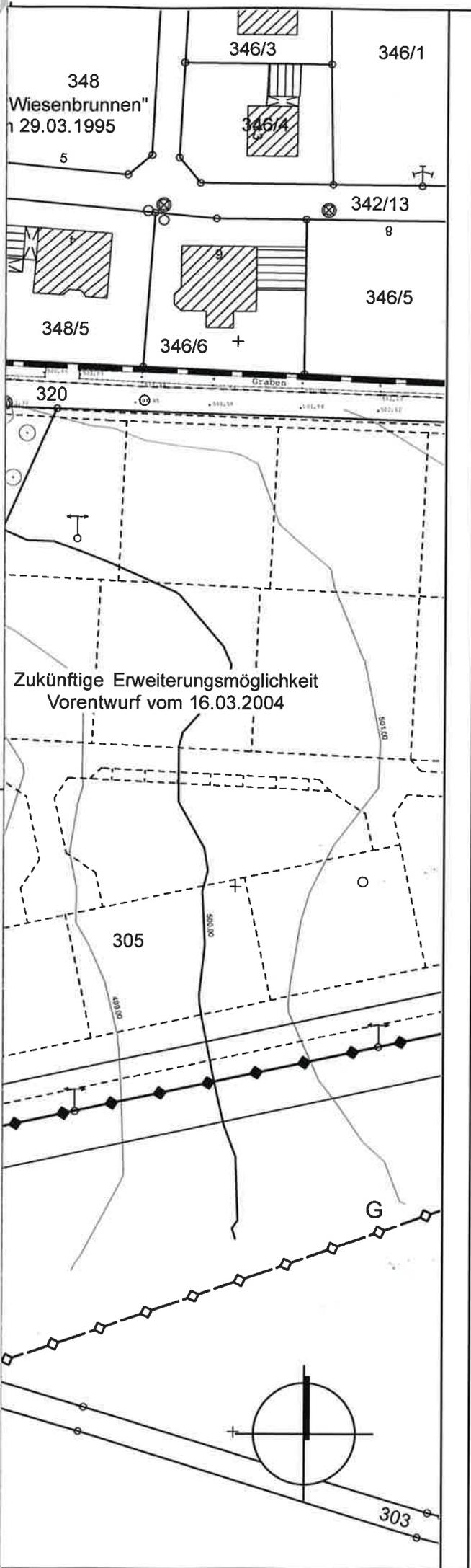
Die Bebauungsplanänderung mit Satzung und Begründung wird seit diesem Tage zu den üblichen Dienststunden in der Geschäftsstelle der Stadt Monheim zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.

Stadt Monheim, den **11.08.2014**



Günther Pfefferer, 1. Bürgermeister





# STADT MONHEIM

LANDKREIS DONAU-RIES  
FREISTAAT BAYERN



VORHABEN:

## BEBAUUNGSPLAN "NACHTWEIDE" MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN 1. ÄNDERUNG

DER GELTUNGSBEREICH UMFASST DIE FLURNUMMERN 16(TF), 17, 17/5, 17/6, 18, 19(TF), 20/1, 21, 21/1, 21/2, 21/3, 22, 22/1, 302(TF) UND 320(TF) GEMARKUNG FLOTZHEIM

## BEBAUUNGSPLAN

MASSTAB: 1:1000  
ENTWURF VOM 03.06.2014

HERKUNFT DER GRUNDLAGEN:

DIGITALE FLURKARTE  
Geobasisdaten © Bayerische  
Vermessungsverwaltung 10/2013

BESTANDSVERMESSUNG  
Ingenieurbüro Eckmeier und Geyer GbR  
Emil-Eigner-Str. 1, 86720 Nördlingen  
Stand: 01/2004

ÜBERSICHTSPLAN

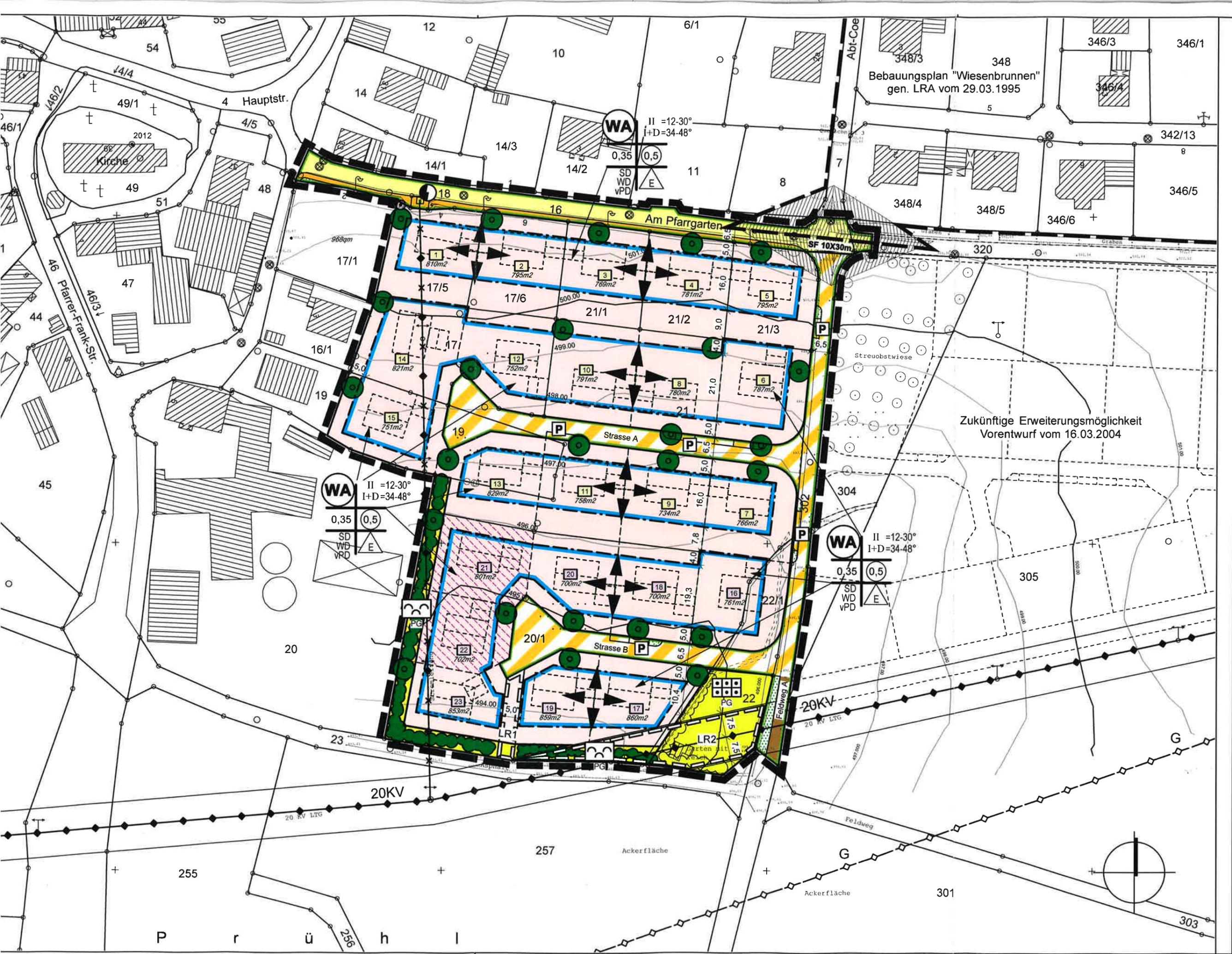


VERFASSER:



KONTAKT

PLANUNGSBÜRO GODTS  
Römerstraße 6  
73467 Kirchheim am Ries  
fon (0 73 62) 92 05 -17  
mail info@godts.de  
Stadtplanung  
Landschaftsplanung  
Umweltplanung  
Freianlagenplanung



**STADT**  
 LANDKREIS  
 FREISTAAT

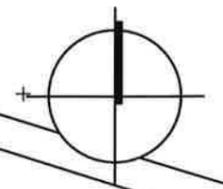
VORHABEN:  
**BEBAUUN**  
**"NACHTV**  
**MIT INT**  
**GRÜNORD**  
**1. ÄNDE**  
 DER GELTUNG  
 FLURNUMMERN  
 17/6, 18,  
 21/2, 21/3,  
 320 (TF) GEN

**BEBAUUN**  
 MASSTAB:  
 ENTWURF VON

HERKUNFT DE  
 DIGITALE FI  
 Geobasisdate  
 Vermessungsv  
 BESTANDSVER  
 Ingenieurbüro  
 Emil-Eigner-St  
 Stand: 01/2004

ÜBERSICHTS

VERFASSER:  
**JOOS**  
**GODT**



# ZEICHENERKLÄRUNG FÜR FESTSETZUNGEN

## ART DER BAULICHEN NUTZUNG

**WA** Allgemeines Wohngebiet  
(§ 4 BauNVO)

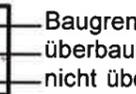
## MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1, Nr. 1 BauGB + § 16-21 BauNVO)

II=I+D	Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze, wobei das 2. Vollgeschoss im Dachgeschoss liegen muss	(0,5)	Geschoßflächenzahl (als Höchstmaß)
II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze	0,35	Grundflächenzahl

## BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

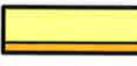
(§ 9 Abs. 1 BauGB, + §§ 22+23 BauNVO)

 Baugrenze überbaubare Grundstücksfläche  
 nicht überbaubare Grundstücksfläche

 Offene Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig

## VERKEHRSFLÄCHEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

 Verkehrsfläche und Gehweg

 Straßenbegrenzungslinie

 Verkehrsfläche "Verkehrsberuhigter Bereich"

 Öffentliche Parkierungsfläche als Bestandteil von Verkehrsanlagen

 Verkehrsfläche "öffentlicher Wirtschaftsweg"

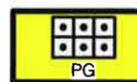
 Verkehrsgrün als Bestandteil von Verkehrsanlagen

## FLÄCHEN FÜR VERSORGENSANLAGEN

 Fläche für Versorgungsanlagen "Elektrizität"  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

## GRÜNFLÄCHEN

 Private Grünfläche "Ortsrandeingrünung"  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

 Private Grünfläche "Privatgarten"  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

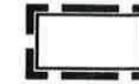
## SCHUTZ, PFLEGE UND ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT

 Pflanzgebot für Laubbaumhochstamm  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)  
Lage exemplarisch, jedoch zwingend 1 Baum pro Bauplatz zwischen Straßenverkehrsfläche und straßenseitiger/straßenzugewandter Baugrenze

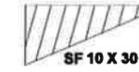
 Pflanzgebot für Gehölzpflanzung  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

# SONSTIGE PLANZEICHEN

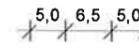
 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans  
§ 9 Abs. 7 BauGB

 Grenze des Geltungsbereiches von bestehende Bebauungsplänen

 Stellung der baulichen Anlagen, eine der beiden Hauptfirstrichtungen ist einzuhalten -zwingend-  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

 Sichtfläche, von Bebauung, baulichen Anlagen, Zäunen und Aufwuchs ab 80 cm freizuhalten Fläche  
SF 10 X 30 m

 Mit Leitungsrechten zu belastende Fläche  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

 Vermaßungslinie in m  
5,0 6,5 5,0

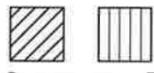
Nutzungsschablone für:

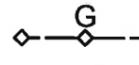
Art der baulichen Nutzung	Vollgeschosse und Dachneigung in Grad
Grundflächenzahl	Geschoßflächenzahl
Dachform	Bauweise

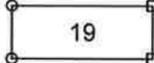
SD = Satteldach  
WD = Walmdach  
vPD = versetztes Pultdach

**WA** II =12-30°  
I+D=34-48°  
0,35 (0,5)  
SD  
WD  
vPD  


## HINWEISE / NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

 Bestehende Haupt- & Nebengebäude

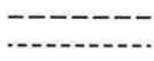
 Bestehende Gasleitung unterirdisch Lage nachrichtlich übernommen

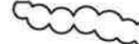
 Bestehende Flurstücke mit Nummer  
19

 Bestehende 20-kV Freileitung "C3A" soll abgebaut werden  
20KV

 Höhelinien, Abstand 1,0 m Angabe der Höhe in Meter über NN  
510.00

 Bestehende 20-kV Freileitung "C3" mit Schutzstreifen  
20KV

 Vorschlag Grundstückseinteilung Gebäudevorschlag

 Bestehende Hecke

 Die Parzellen 21 und 22 dürfen erst einer Bebauung zugeführt werden, wenn die Nutzung des Fahrsilos, auf dem Fl.-Nr. 20, endgültig aufgegeben worden ist, oder dieses abgebrochen wurde.

Der Bebauungsplan wird in folgende Bauabschnitte umgesetzt:  
1. Bauabschnitt  
2. Bauabschnitt  
von Bauplatznummer 1 bis 15  
16 bis 23  
13  
829m<sup>2</sup>  
Größe der Bauparzelle

**Hinweis: Der Satzungstext enthält weitere Festsetzungen**

## BEKANNTMACHUNGSVERMERK

In-Kraft-Treten

Der Satzungsbeschluss wurde am **02.08.2014** ortsüblich bekannt gemacht. Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft. Auf die Rechtsfolgen der §§44, 214 und 215 BauGB wurde hingewiesen. Der Bebauungsplan mit Satzung und Begründung sowie zusammenfassender Erklärung nach §10 Abs.4 BauGB wird seit diesem Tage zu den üblichen Dienststunden im Rathaus des Stadt Monheim zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.

Stadt Monheim, den **11.08.2014**

Günther Pfefferer, 1. Bürgermeister

