

# STADT MONHEIM

LANDKREIS DONAU-RIES  
FREISTAAT BAYERN



VORHABEN:

## BEBAUUNGSPLAN

### „BEIM BIBERFELD“

### 1. ÄNDERUNG

### STADTTEIL ITZING

DER GELTUNGSBEREICH DES BISHERIGEN  
BEBAUUNGSPLANES BLEIBT UNVERÄNDERT.  
DIE AKTUELLE FLURBEZEICHNUNG  
UMFASST DIE FLURNUMMERN 456 (TF),  
459 (TF), 459/1, 460 (TF), 461 (TF),  
462 (TF), 462/1, 462/2, 462/3  
JEWEILS GEMARKUNG ITZING

ENTWURF VOM 16.04.2019

ZULETZT GEÄNDERT AM 02.07.2019

VERFASSER



PLANUNGSBÜRO GODTS

Hauptbüro/Postanschrift:  
Römerstraße 6,  
73467 Kirchhelm 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



---

VORHABEN:

**BEBAUUNGSPLAN**

**„BEIM BIBERFELD“**

**1. ÄNDERUNG**

**STADTTEIL ITZING**

DER GELTUNGSBEREICH DES BISHERIGEN  
BEBAUUNGSPLANES BLEIBT UNVERÄNDERT.  
DIE AKTUELLE FLURBEZEICHNUNG  
UMFASST DIE FLURNUMMERN 456 (TF),  
459 (TF), 459/1, 460 (TF), 461 (TF),  
462 (TF), 462/1, 462/2, 462/3  
JEWEILS GEMARKUNG ITZING

---

**BEGRÜNDUNG**

ENTWURF VOM 16.04.2019

ZULETZT GEÄNDERT AM 02.07.2019

---

VERFASSER



PLANUNGSBÜRO GODTS

Hauptbüro/Postanschrift:  
Römerstraße 6,  
73467 Kirchhelm 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	Anlass und Ziel der Änderung des Bebauungsplanes.....	3
1.4	Wahl des Verfahrens .....	3
1.4.1	Fazit.....	4
2	Planungsrechtliche Situation .....	4
3	Lage des Plangebietes .....	5
4	Naturschutzrechtlicher Ausgleich .....	5
5	Begründung zu einzelnen Festsetzungen .....	5
5.1	Maß der baulichen Nutzung .....	5
5.2	Überbaubare Grundstücksflächen.....	5
5.3	Dachformen .....	5
6	Hinweis zur Begründung .....	5
<b>B</b>	<b>BISHER RECHTSKRÄFTIGER BEBAUUNGSPLAN</b>	<b>6</b>

## **A PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN**

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

#### **1.1 Rechtskraft**

Der Bebauungsplan „Beim Biberfeld“ erlangte am 31.12.2005 Rechtskraft durch Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Monheim Nr. 51.

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

Das Baugesetzbuch verpflichtet die Gemeinden, Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. - **§1 (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 (5) BauGB**

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

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

Der Stadtrat hat beschlossen, die bisherigen textlichen Festsetzungen im Bereich des inzwischen 14 Jahre alten Bebauungsplanes im Hinblick auf die heutigen technischen und gestalterischen Anforderungen an Gebäude sowie den aktuellen Bedarf/die aktuelle Nachfrage zu aktualisieren. Um unerwünschte Gestaltungen zu vermeiden, wird im vorliegenden Fall ein bauleitplanerischer Regelungsbedarf gesehen.

Die Änderung ist mit dem rechtskräftigen Bebauungsplan bis auf die aktualisierten textlichen Festsetzungen und die diesbezüglich ergänzte Planzeichnung im Wesentlichen identisch. Damit die Bebauungsplan-Änderung lesbar bleibt, wurden die Planzeichnung sowie die textlichen Festsetzungen insgesamt überarbeitet. Diese ersetzen die bisherigen vollständig.

#### Beschluss:

Unter Ausübung seiner Planungshoheit beschließt der Stadtrat aus vorgenannten Gründen die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Beim Biberfeld“.

#### **1.4 Wahl des Verfahrens**

Die Änderung des Bebauungsplanes wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß §13a BauGB aufgestellt. Dieses Verfahren ermöglicht die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung.

Im §13a BauGB ist geregelt, dass ein Bebauungsplan im sogenannten „beschleunigten Verfahren“ aufgestellt werden kann. Das beschleunigte Verfahren ist nur auf Maßnahmen der Innenentwicklung, daher auf bereits erschlossene Ortsteile, anwendbar. Der §13a BauGB enthält zwei verschiedene Flächenobergrenzen: zum einen, wenn die zulässige Grundfläche weniger als 20.000m<sup>2</sup> beträgt. Dann ist das beschleunigte Verfahren bei Vorliegen der übrigen Voraussetzungen stets anwendbar und zum anderen bei einer zulässigen Grundfläche von 20.000m<sup>2</sup> bis 70.000m<sup>2</sup>. Dabei ist die Anwendbarkeit davon abhängig, dass nach einer überschlägigen Prüfung der Bebauungsplan unter Berücksichtigung der in Anlage 2 des BauGB genannten Kriterien voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat.

Ausgeschlossen ist das beschleunigte Verfahren, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die der Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen.

Die Umweltprüfung nach BauGB dient den europarechtlichen Vorgaben und stellt besondere verfahrensrechtliche Anforderungen an die Ermittlung und Bewertung des umweltrelevanten Abwägungsmaterials, deren Ergebnis in die Abwägung nach §1 Abs.7 BauGB einzustellen und dort zu berücksichtigen ist. Zentrale Aufgabe der Umweltprüfung ist die Ermittlung, Beschreibung und Bewertung der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen des Bauleitplanes. Insofern ist im „Normalfall“ eine Umweltprüfung vorzunehmen und ein entsprechender Umweltbericht zu erstellen. Das Baugesetzbuch regelt im §13a aber auch Ausnahmen von dieser Vorgehensweise. Das vorliegende Verfahren soll gemäß §13a BauGB durchgeführt werden, da es sich hier im Wesentlichen um eine Nachverdichtung handelt.

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

Die Gesamtfläche der Bebauungsplanänderung ca. 27.057m<sup>2</sup>. Bei einer festgesetzten GRZ von 0,4 im Wohngebiet (16.482m<sup>2</sup>) beträgt die „zulässige Grundfläche“ 6.593m<sup>2</sup>.

Die in dieser Bebauungsplanänderung festgesetzten „zulässigen Grundflächen“ im Sinne des §19 Abs.2 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) betragen in ihrer Summe somit weniger als 20.000m<sup>2</sup>.

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.

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.

#### **1.4.1 Fazit**

Der Schwellenwert von 20.000m<sup>2</sup> wird gemäß oben dargelegter Abhandlung/Vorprüfung nicht erreicht. Somit kann die Bebauungsplanänderung im beschleunigten Verfahren gemäß §13a BauGB durchgeführt werden.

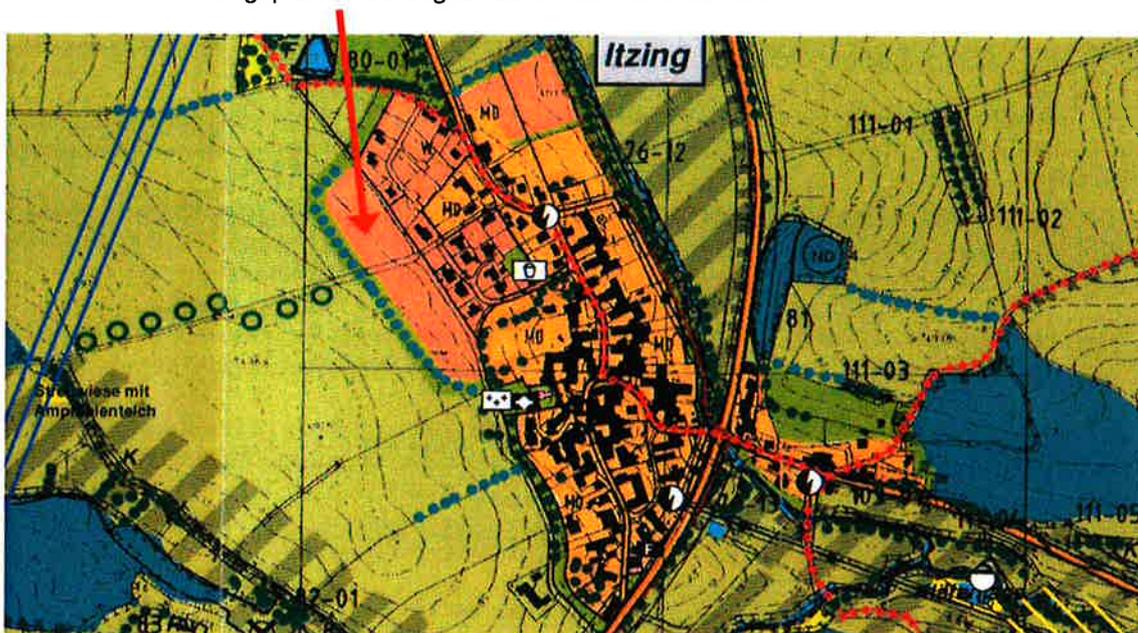
Die Durchführung der Umweltprüfung kommt entsprechend §13a Abs.3 BauGB nicht zur Anwendung.

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

## **2 Planungsrechtliche Situation**

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Monheim weist den Planbereich entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes als Wohngebiet aus.

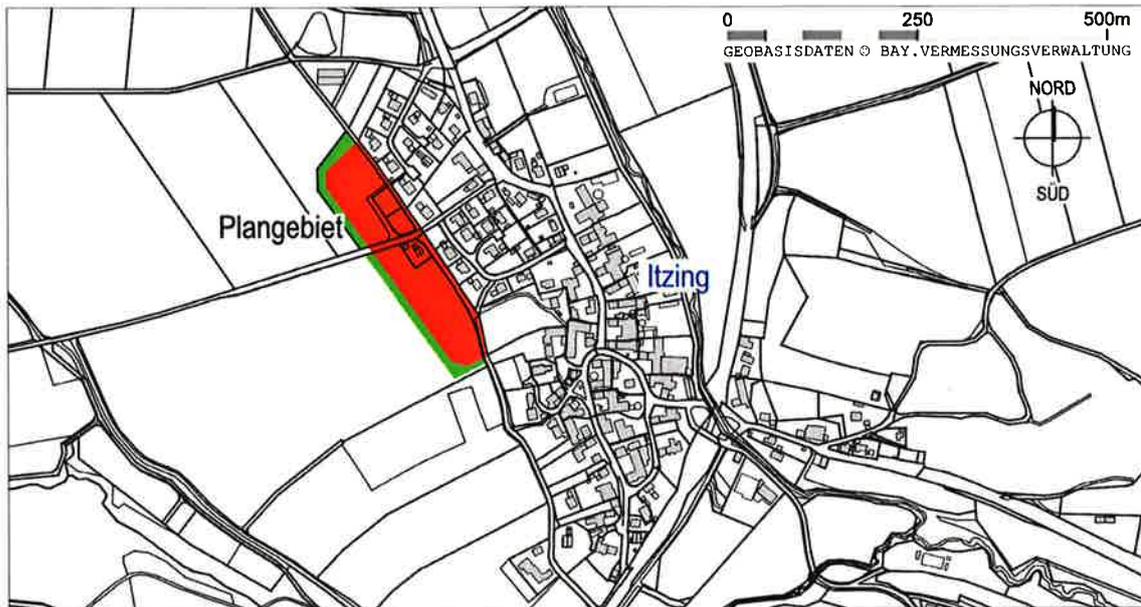
Eine Flächennutzungsplan-Änderung ist daher nicht erforderlich.



Maßstab 1:10.000

### 3 Lage des Plangebietes

Der Bebauungsplan „Beim Biberfeld“ 1. Änderung befindet sich im Westen von Itzing.



Maßstab 1:10.000

### 4 Naturschutzrechtlicher Ausgleich

Eine erneute Bilanzierung ist nicht erforderlich, da keine neuen Eingriffsflächen entstehen.

### 5 Begründung zu einzelnen Festsetzungen

Der Stadtrat ist der Meinung, dass die Festsetzungen für alle Bauwilligen in diesem Bereich ermöglicht werden sollen und möchte daher keine Quartierlösung festlegen. Der Stadtrat hält die Festsetzungen gegenüber dem angrenzenden und bestehenden Wohngebiet für vereinbar und für das Ortsbild verträglich.

#### 5.1 Maß der baulichen Nutzung

Um eine möglichst verträgliche Gestaltung zu erhalten wird diese über die zulässige Wandhöhe/Firsthöhen in Verbindung mit den dazugehörigen, zulässigen Dachneigungen und -formen bei Wohngebäuden geregelt.

Die geringfügige Erhöhung der Grund- und Geschossflächenzahl im Rahmen der zulässigen Obergrenzen des §17 BauNVO soll eine Nachverdichtung und optimale Grundstücksnutzung ermöglichen.

Die Höhenlage muss den Geländeverhältnissen angepasst werden. Um dies zu erreichen wird in der Satzung eine Festsetzung für die Höhenlage getroffen.

#### 5.2 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden in der Planzeichnung durch geringfügig aktualisierte Baugrenzen bestimmt und lassen einen Entwicklungsspielraum zu.

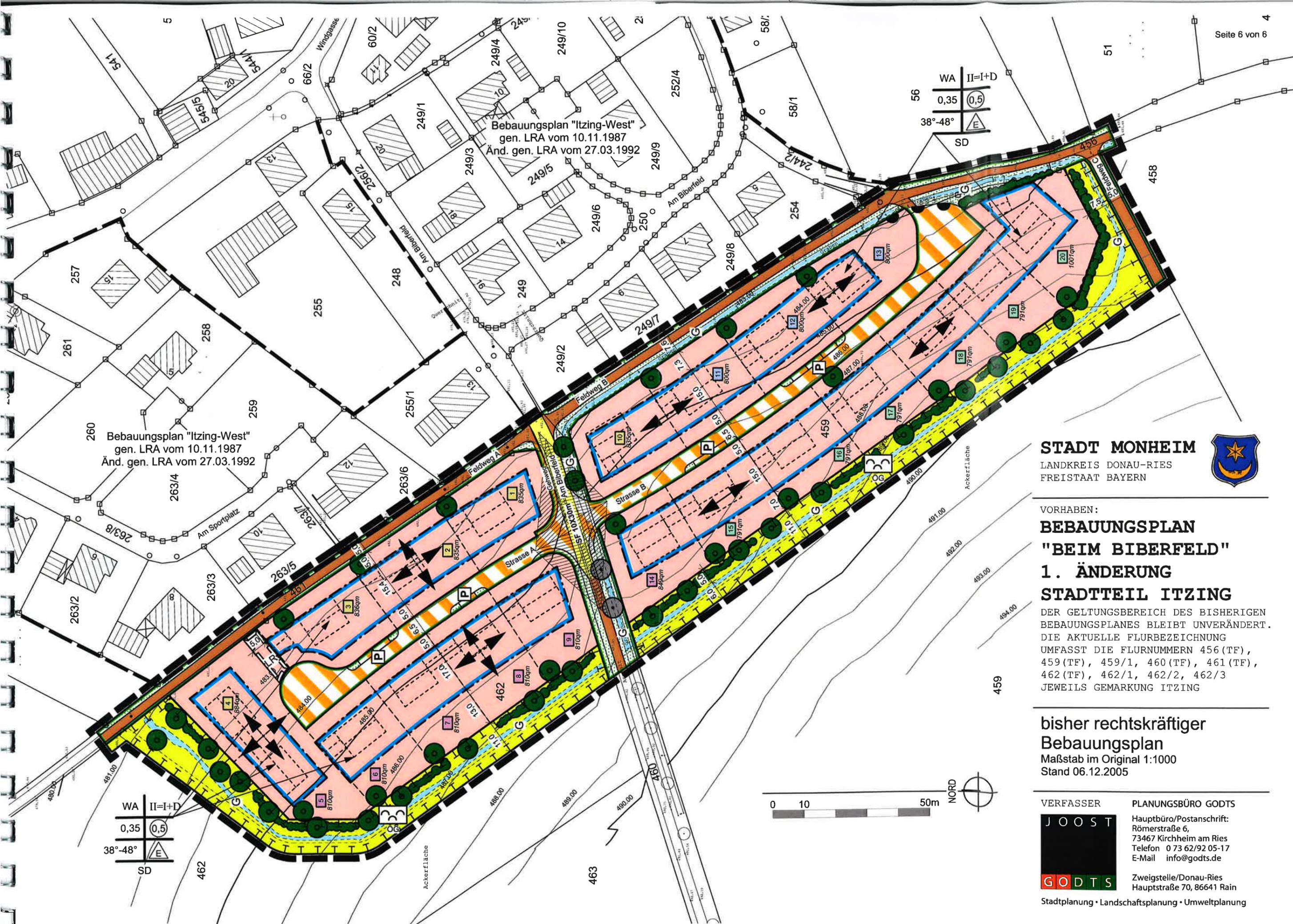
#### 5.3 Dachformen

Im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung sind nur Satteldächer, Walmdächer, Zeldächer und versetzte Pultdächer zulässig.

Im Verbindung mit dem zulässigen Maß der baulichen Nutzung ermöglicht dies eine bessere Geschossnutzung und Nachverdichtung

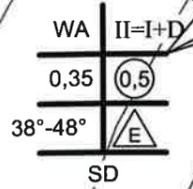
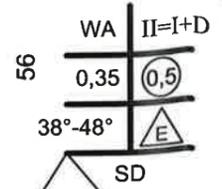
### 6 Hinweis zur Begründung

Die sonstigen Erläuterungen sind aus der Begründung des Bebauungsplanes „Beim Biberfeld“ in der Fassung vom **06.12.2005** (mit Rechtskraft vom 31.12.2005) zu entnehmen.



Bebauungsplan "Itzing-West"  
gen. LRA vom 10.11.1987  
Änd. gen. LRA vom 27.03.1992

Bebauungsplan "Itzing-West"  
gen. LRA vom 10.11.1987  
Änd. gen. LRA vom 27.03.1992



**STADT MONHEIM**  
LANDKREIS DONAU-RIES  
FREISTAAT BAYERN



VORHABEN:  
**BEBAUUNGSPLAN  
"BEIM BIBERFELD"  
1. ÄNDERUNG  
STADTTEIL ITZING**

DER GELTUNGSBEREICH DES BISHERIGEN  
BEBAUUNGSPLANES BLEIBT UNVERÄNDERT.  
DIE AKTUELLE FLURBEZEICHNUNG  
UMFASST DIE FLURNUMMERN 456 (TF),  
459 (TF), 459/1, 460 (TF), 461 (TF),  
462 (TF), 462/1, 462/2, 462/3  
JEWEILS GEMARKUNG ITZING

bisher rechtskräftiger  
**Bebauungsplan**  
Maßstab im Original 1:1000  
Stand 06.12.2005



VERFASSER **PLANUNGSBÜRO GODTS**  
**JOOST** 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



---

VORHABEN:

**BEBAUUNGSPLAN**

**„BEIM BIBERFELD“**

**1. ÄNDERUNG**

**STADTTEIL ITZING**

DER GELTUNGSBEREICH DES BISHERIGEN  
BEBAUUNGSPLANES BLEIBT UNVERÄNDERT.  
DIE AKTUELLE FLURBEZEICHNUNG  
UMFASST DIE FLURNUMMERN 456 (TF),  
459 (TF), 459/1, 460 (TF), 461 (TF),  
462 (TF), 462/1, 462/2, 462/3  
JEWEILS GEMARKUNG ITZING

---

**SATZUNG**

ENTWURF VOM 16.04.2019

ZULETZT GEÄNDERT AM 02.07.2019

---

VERFASSER



PLANUNGSBÜRO GODTS

Hauptbüro/Postanschrift:  
Römerstraße 6,  
73467 Kirchheim am Ries  
Telefon 0 73 62/92 05-17  
E-Mail [info@godts.de](mailto: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>4</b>
<b>B</b>	<b>PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN</b>	<b>5</b>
1	Geltungsbereich .....	5
2	Art der baulichen Nutzung .....	5
2.1	§ 4 BauNVO – Allgemeine Wohngebiete (WA).....	5
3	Maß der baulichen Nutzung .....	5
3.1	Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl.....	5
3.2	Zahl der Vollgeschosse .....	5
3.3	Wandhöhe / Höhe der baulichen Anlagen .....	5
3.4	Unterer Bezugspunkt / Höhenlage der baulichen Anlagen .....	6
4	Bauweise, Baugrenzen.....	6
4.1	Bauweise.....	6
4.2	Baugrenze.....	6
5	Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden.....	6
6	Verkehrsflächen.....	6
7	Sichtfelder mit Maßzahlen .....	7
8	Leitungsrechte .....	7
9	Versorgungsleitungen.....	7
10	Immissionsschutz .....	7
10.1	Stationär betriebene haustechnische Anlagen.....	7
11	Grünordnung .....	8
11.1	Private Grundstücke.....	8
11.2	Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege & Entwicklung von Natur & Landschaft.....	8
11.3	Pflanzbindung .....	8
11.4	Artenliste .....	8
12	Naturschutzrechtlicher Ausgleich .....	9
<b>C</b>	<b>ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (BayBO)</b>	<b>10</b>
1	Abstandsflächen .....	10
2	Gestaltung der baulichen Anlagen und Freiflächen.....	10
2.1	Allgemeine Anforderungen an die Gestaltung .....	10
2.2	Gestaltung der Dächer aller Gebäude einschließlich Garagen und Nebengebäude .....	10
2.3	Solaranlagen .....	10
2.4	Gestaltung der Gebäude .....	11
2.5	Gestaltung der unbebauten Flächen.....	11
3	Beleuchtung.....	11
4	Stellplatzrichtzahlen.....	11
5	Einfriedungen (hier: Zäune und Mauer).....	11
<b>D</b>	<b>HINWEISE</b>	<b>12</b>
1	Altablagerungen / Altstandorte / Altlastbereiche.....	12
2	Bodenschutz .....	12
3	Brandschutz.....	12
4	Denkmalschutz .....	12
5	Wasserwirtschaftliche Belange.....	13
6	Immissionen.....	14
7	Umsetzung, Bauabschnitte.....	14
8	Gesetzlich geregelte Verpflichtungen .....	14
<b>E</b>	<b>VERFAHRENSVERMERKE</b>	<b>15</b>

1	Aufstellungsbeschluss .....	15
2	Auslegung (Offenlegung).....	15
3	Satzungsbeschluss.....	15
4	Aufgestellt / Ausgefertigt.....	15
5	In-Kraft-Treten .....	15

## A PRÄAMBEL

Die Stadt Monheim erlässt aufgrund des §2 Abs.1, der §§9 und 10 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 „Beim Biberfeld“ 1. Änderung als Satzung.

Für das Gebiet innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches gilt die vom Planungsbüro Godts, Kirchheim am Ries, ausgearbeitete Bebauungsplanzeichnung in der Fassung vom **16.04.2019** die zusammen mit den nachstehenden Vorschriften sowie der Begründung den Bebauungsplan „Beim Biberfeld“ 1. Änderung bildet.

### Rechtsgrundlagen

- a) **Baugesetzbuch** (BauGB) i. d. F. der Bek. vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)
- b) **Baunutzungsverordnung** (BauNVO) i. d. F. der Bek. vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
- c) **Planzeichenverordnung** (PlanZV), Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057).
- d) **Bayerische Bauordnung** (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl.S.588), zuletzt geändert durch §1 Abs.156 der Verordnung vom 26.03.2019 (GVBl. S. 98)
- e) **Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern** (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), zuletzt geändert durch §1 Abs.38 der Verordnung vom 26.03.2019 (GVBl. S. 98)

## Textliche Festsetzungen

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

### **B PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

#### **1 Geltungsbereich**

Der Bebauungsplan setzt die Grenzen seines räumlichen Geltungsbereiches fest (§9 Abs.7 BauGB). Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes treten alle bisherigen planungs- und bauordnungsrechtlichen Vorschriften und Festsetzungen innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches „Beim Biberfeld“ außer Kraft.

#### **2 Art der baulichen Nutzung**

(§9 Abs.1 Nr.1 BauGB i.V.m. §§1 – 11 BauNVO)

##### **2.1 § 4 BauNVO – Allgemeine Wohngebiete (WA)**

(1) Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.

(2) Zulässig sind

1. Wohngebäude,
2. nicht störende Handwerksbetriebe,
3. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften
4. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

(3) Ausnahmsweise können zugelassen werden

2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,

Nicht zulässig sind:

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
3. Anlagen für Verwaltungen,
4. Gartenbaubetriebe,
5. Tankstellen.

#### **3 Maß der baulichen Nutzung**

(§9 Abs.1 Nr.1 BauGB i.V.m. §§16 - 21 BauNVO)

##### **3.1 Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl**

Die maximale Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,4. Die maximale Geschossflächenzahl (GFZ) beträgt 0,6. Die festgesetzten Werte der Grund- und Geschossflächenzahl sind als Höchstgrenze zulässig, soweit sich nicht aufgrund der im Plan eingetragenen überbaubaren Fläche eine geringere Nutzung ergibt. Dasselbe gilt für die zulässige Zahl der Vollgeschosse.

##### **3.2 Zahl der Vollgeschosse**

(§16 Abs.3 BauNVO)

Die Zahl der Vollgeschosse wird auf zwei beschränkt.

Bei den Häusern mit einer Dachneigung von 34 bis 48 Grad muss ein Vollgeschoss im Dachgeschoss liegen ( $II=I+D$ ).

##### **3.3 Wandhöhe / Höhe der baulichen Anlagen**

(§16 Abs.3 BauNVO)

Die maximal zulässige Wandhöhe, gemessen an der traufseitigen Außenkante Außenwand als Abstand zwischen unterem Bezugspunkt (siehe Punkt 3.4) und Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand (= oberer Bezugspunkt), darf:

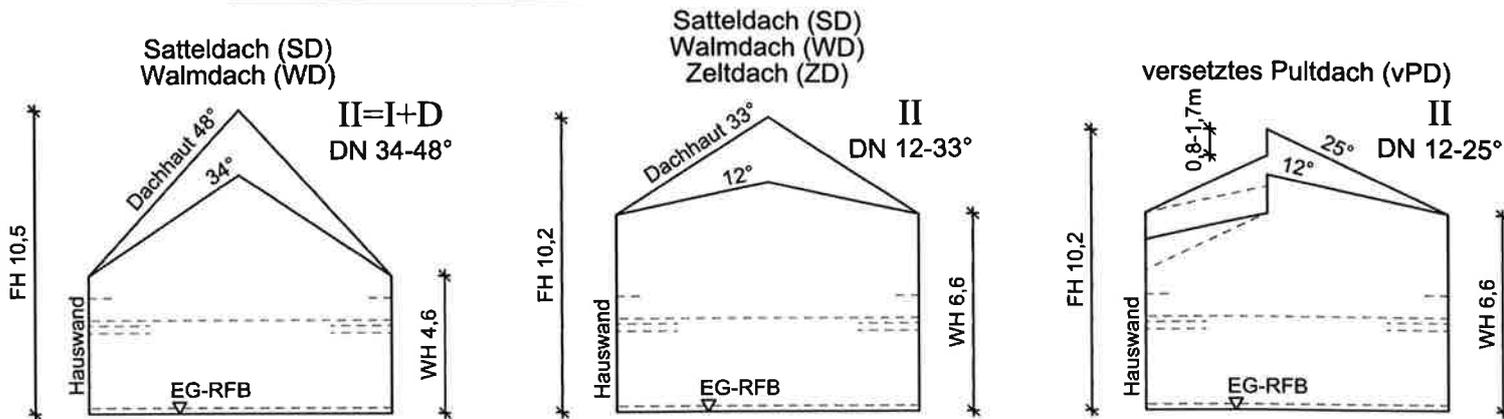
###### bei Wohngebäuden

- mit zwei Geschossen ( $II=I+D$ ) höchstens 4,6m betragen,
- mit zwei Geschossen (II) höchstens 6,6m

###### bei Grenzgaragen und Nebengebäuden (im Sinne von Art.6 Abs.9 Satz1 BayBO):

höchstens 3m im Mittel betragen.

Systemschnitt / zulässige Wandhöhen und Firsthöhen in Verbindung mit den dazugehörigen, zulässigen Dachneigungen bei Wohngebäuden



sowie Kombinationen der Dachformen

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

### 3.4 Unterer Bezugspunkt / Höhenlage der baulichen Anlagen

Die Oberkante des EG-RFB (Erdgeschoss-Rohfußboden) ist der untere Bezugspunkt und darf wahlweise entweder

- am höchsten bestehenden Geländepunkt am Gebäude nicht mehr als 50cm über dem bestehenden Gelände oder
- maximal 20cm über der Oberkante der angrenzenden Erschließungsstraße liegen, gemessen in Gebäudemitte am Übergang des Grundstückes zur öffentlichen Verkehrsfläche.

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

Wenn der EG-RFB zugleich der EG-FFB (Erdgeschoss-Fertigfußboden) ist, gilt der Wert des EG-FFB als unterer Bezugspunkt.

## 4 Bauweise, Baugrenzen

(§9 Abs.1 Nr.2 BauGB i.V.m. §22 BauNVO), siehe Eintragungen in der Planzeichnung.

### 4.1 Bauweise

Innerhalb des gesamten räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes gilt die offene Bauweise (o) nach § 22 Abs. 2 BauNVO.

### 4.2 Baugrenze

Die Errichtung von Garagen und Carports ist nur auf den durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Nebenanlagen ohne Feuerstätten sind bis zur derzeit gültigen genehmigungsfreien Höchstgrenze auch außerhalb der Baugrenzen jedoch nicht zur öffentlichen Straße hin erlaubt. Die Höchstgrenze bemisst sich nach den Festsetzungen des Art. 57 BayBO.

## 5 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

(§9 Abs.1 Nr.6 BauGB)

Pro Wohngebäude werden maximal zwei Wohneinheiten festgesetzt.

## 6 Verkehrsflächen

(§9 Abs.1 Nr.11 BauGB)

Böschungen und Stützbauwerke der öffentlichen Verkehrsflächen sind zu dulden.

Hinweis: Die Darstellungen innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen stellen nur die beabsichtigte Gestaltung des öffentlichen Raumes dar, jedoch keine Festsetzungen.

## **7 Sichtfelder mit Maßzahlen**

(§ 9 Abs.1 BauGB)

Innerhalb des Sichtfeldes dürfen keine Zäune und Bauten errichtet werden. Anpflanzungen aller Art und Stapel, Haufen und ähnliche mit dem Grundstück nicht fest verbundene Gegenstände, dürfen nicht angelegt und unterhalten werden, soweit sie sich zwischen 0,8m und 2,5m Höhe über eine durch die Dreieckspunkte gelegte Ebene erheben würden.

## **8 Leitungsrechte**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Im Plangebiet verläuft ein Leitungsrecht (LR), zugunsten der Stadt, mit einem Schutzbereich von 5,0 m insgesamt. Innerhalb dieses Leitungsrecht sind keine Bauliche Anlagen zulässig. Eine Bepflanzung darf nur in Abstimmung mit der Stadt erfolgen.

## **9 Versorgungsleitungen**

Sämtliche Versorgungsleitungen, die im Baugebiet neu hinzukommen, sind unterirdisch zu verlegen.

Innerhalb des Schutzstreifens von Leitungen dürfen Baulichkeiten nicht erstellt, leitungsgefährdende Verrichtungen nicht vorgenommen, Anpflanzungen und Anlagen nicht gehalten werden, durch welche der Bestand oder der Betrieb der Versorgungsleitung beeinträchtigt oder gefährdet wird.

## **10 Immissionsschutz**

### **10.1 Stationär betriebene haustechnische Anlagen<sup>1</sup>**

Die Aufstellung von Luftwärmepumpen ist nur in allseitig umschlossenen Räumen zulässig.

An sämtlichen Durchbrüchen und Öffnungen vom Aufstellraum ins Freie darf ein Schalldruckpegel, in 1 m Entfernung von der Öffnung, von 30 dB(A) nicht überschritten werden.

Bei Dimensionierung und Ausführung von Schalldämmkulissen und Schalldämpfern ist grundsätzlich sicherzustellen, dass die Geräusche nach Schalldämpfer keine Tonhaltigkeit aufweisen und insbesondere auch im tieffrequenten Bereich unter 90 Hz ausreichend schalldämpfende Eigenschaften aufweisen.

---

<sup>1</sup> gemäß Vorgabe des Landratsamtes Donau-Ries, Immissionsschutz 03/2019 zu stationär betriebenen haustechnischen Anlagen in Wohngebieten

## 11 Grünordnung

### 11.1 Private Grundstücke

Die privaten Grundstücke sind nach Möglichkeit unter Verwendung heimischer Bäume und Sträucher anzulegen. Je Baugrundstück ist mindestens ein Baum aus der Artenliste zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Hecken sind als lockere, freiwachsende Bepflanzung aus mehreren Arten der Liste zu pflanzen. Für die Gehölze sind die Arten der Liste mit einem Anteil von mindestens 50 % zu verwenden

Bepflanzungen (ausgenommen Hochstämme), dürfen im Einmündungsbereich der Erschließungsstraßen die Höhe von 0,80 m über den angrenzenden Verkehrsflächen nicht überschreiten.

Das Nachbarrecht ist bezüglich der erforderlichen Grenzabstände in allen Fällen zu beachten.

### 11.2 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege & Entwicklung von Natur & Landschaft

Entlang der Grenze des Baugebietes werden öffentliche Flächen mit Bindungen zum Anpflanzen von Laubbäumen und Sträuchern festgesetzt. Die Bepflanzungen sind in einer Breite von 5,0 m entsprechend der Planfeststellung als Hecken mit kleinkronigen Bäumen (aus der Artenliste) oder als Gehölzgruppen anzulegen. Bauliche Anlagen sind nicht zulässig.

### 11.3 Pflanzbindung

Die im Plan gekennzeichneten Bäume, sind dauerhaft zu erhalten. Insbesondere ist während der Bauzeit jegliche Beeinträchtigung durch entsprechende Sicherungsmaßnahmen zu vermeiden. Leitungsräben sind innerhalb einer Zone von 5,0 m um den Stamm herum, zur Erhaltung der Wurzelballen, zu vermeiden. Bei Baumaßnahmen im Umfeld von Bäumen und Gehölzen sind die Bestimmungen der DIN 18920 zu beachten. Bei Ausfall ist eine Ersatzpflanzung erforderlich.

### 11.4 Artenliste

Mittelkronige Bäume für private Grundstücke  
(Bäume II. Ordnung) (12/15 - 20 m)

Hainbuche	Carpinus betulus
Vogelkirsche	Prunus avium
Vogelbeere	Sorbus aucuparia
Obstbäume (Lokalsorten) als Hochstamm	

Kleinkronige Bäume für private Grundstücke  
(Bäume III. Ordnung) (7 - 12/15 m)

Feldahorn	Acer campestre
Wildapfel	Malus silvestris
Apfeldorn	Crataegus carrierei
Kupfer - Felsenbirne	Amelanchier lamarckii
Obstbäume (Lokalsorten) als Hochstamm	

Kletterpflanzen

Pfeifenwinde	Aristolochia durior
Waldrebe	Clematis-Arten
Kriechspindel	Euonymus-Arten
Efeu	Hedera helix
Geißschlinge	Lonicera-Arten
Wilder Wein	Parthenocissus-Arten

**Sträucher**

Mindestpflanzqualität: zweimal verpflanzt, Höhe 60 - 100 cm

Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Roter Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>
Haselnuß	<i>Corylus avellana</i>
Pfaffenhut	<i>Euonymus europaeus</i>
Liguster	<i>Ligustrum vulgare</i>
Rote Heckenkirsche	<i>Lonicera xylosteum</i>
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>
Schwarzer Holunder	<i>Sambucus nigra</i>
Schneeball	<i>Viburnum opulus</i>

**Empfohlene Ziersträucher**

Felsenbirne	<i>Amelanchier lamarckii</i>
Sommerflieder	<i>Buddleia davidii</i>
Kornelkirsche	<i>Cornus mas</i>
Perlmutterstrauch	<i>Kolkwitzia amabilis</i>
Pfeifenstrauch	<i>Philadelphus coronarius</i>
Wildrosen	<i>Rosa canina</i> , <i>R. rubiginosa</i> , <i>R. multiflora</i> , <i>R. rubrifolia</i>
Flieder	<i>Syringa vulgaris</i> und in Sorten

**12 Naturschutzrechtlicher Ausgleich**

Die **internen Ausgleichsflächen** (4.801 qm) für das Baugebiet werden durch Grünordnerische Festsetzungen aufgewertet bzw. ausgeglichen.

Die **externen Ausgleichsflächen** (1.849 qm) für das Baugebiet befinden sich im Bereich der Ussel östlich von Itzing (Monheim) auf Flurstück 152. In der Begründung beiliegendem Lageplan (Grünordnungsplan ‚Ausgleich‘) sind die vom Ökokonto „Abzubuchende“ Maßnahmenflächen dargestellt.

Folgende Ausgleichsmaßnahmen werden festgelegt:

- Düngung (mineralisch wie organisch) ist verboten.
- Anlegung von Mulden.
- Alle Flächen, auch außerhalb der angelegten Mulden sind einmal jährlich abzumähen, frühestens Mitte August. Nach drei bis vier Jahren genügt es, diese Bereiche alle zwei Jahre in etwa abzumähen.
- Es besteht damit Einverständnis, Schafherden langsam durchtreiben zu lassen, wobei jedoch die Errichtung einer Pferchstelle nicht möglich ist

Das Pflanzgebot auf den Privatgrundstücken wird mittels städtebaulichen Vertrags gesichert. Die ökologischen Maßnahmen sind im zeitlichen Zusammenhang mit den Baumaßnahmen durchzuführen.

## **C ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (BayBO)**

### **1 Abstandsflächen**

Bei der Bemessung der Abstandsflächen gelten die Vorschriften nach Art.6 der BayBO

### **2 Gestaltung der baulichen Anlagen und Freiflächen**

(Art.81 Abs.1 Nr.1 BayBO)

#### **2.1 Allgemeine Anforderungen an die Gestaltung**

Zur Bewahrung eines charakteristischen Orts- und Straßenbildes sind bauliche Anlagen nach Form, Maßstab, Verhältnis der Baumassen und Bauteile zueinander, Werkstoff und Farbe im Sinne der anerkannten Regeln der Baukunst einwandfrei zu gestalten und mit ihrer Stellung, Proportion und Gestaltung harmonisch in die umgebende städtebauliche und landschaftliche Situation einzufügen.

#### **2.2 Gestaltung der Dächer aller Gebäude einschließlich Garagen und Nebengebäude**

Die zulässigen Dachformen und -neigungen für Wohngebäude sind im Systemschnitt unter Punkt B 3.3 ersichtlich.

Dacheindeckungen für Wohngebäude sind in roten, rotbraunen oder anthrazitfarbenen Tönen zulässig. Reflektierende Materialien sind unzulässig. Dacheindeckungen für untergeordnete Nebengebäude bis 75m<sup>3</sup>, Garagen und Anbauten sind bei einer Dachneigung <15° auch als Metalleindeckung aus umweltneutralem Material und in materialbedingtem Farbton zulässig.

Kniestöcke sind nur für Gebäude mit Dachgeschoss zugelassen und ergeben sich aus der zulässigen Wandhöhe.

Dachaufbauten in der Form von Schleppegauben, Flachdachgauben, Giebelgauben oder Zwerchbauten (Zwerchgiebel und Zwerchhäuser) sind bei Dachneigungen ab 34° zugelassen. Der Abstand des Firstes von Dachaufbauten und Zwerchbauten muss mindestens 80cm zum First des Hauptgebäudes betragen.

Die Summe der Einzelbreiten darf 50 % der Gesamtfirstlänge des Gebäudes jedoch maximal 5m Einzelbreite nicht überschreiten.

Bei Giebelgauben ist eine Dachneigung von 30° bis 48° einzuhalten.

Zwerchhäuser dürfen maximal 2 m vor die traufseitige Außenwand vortreten. Sie werden nicht auf die vorgenannte Gesamtbreite der Gauben angerechnet.

Der max. Dachüberstand beträgt an der Traufe 60cm zuzüglich Dachrinne, am Ortgang 60cm.

#### Nebengebäude, Garagen und Anbauten bis 75m<sup>3</sup>

Für untergeordnete Nebengebäude, eingeschossige Wintergärten, überdachte Pergolen und untergeordnete Bauteile wie Hauseingangsüberdachungen 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 20° zulässig.

Bei Grenzgaragen sind keine Dachterrassen und Kniestöcke zulässig.

#### **2.3 Solaranlagen**

Es sind nur Solaranlagen zugelassen, wenn diese parallel zur Dachfläche angebracht werden.

## 2.4 Gestaltung der Gebäude

Es sind nur Baustoffe und Anstriche in hellen Farben an Gebäudeaußenflächen zugelassen. Grelle und glänzende Baustoffe und Anstriche sind an Gebäudeaußenflächen unzulässig. Eine Holzverschalung ist zulässig.

## 2.5 Gestaltung der unbebauten Flächen

Veränderungen des natürlichen Geländeverlaufs (Aufschüttungen und Abgrabungen) sind nur bis zu einem Maß von max. 1 m zulässig. Ausnahmen sind möglich, wenn dies zur Anpassung der Gebäude an das Gelände, Erschließung der Grundstücke (Hauseingang, Zufahrt), Herstellung von Terrassen und zur Herstellung von Stellplätzen notwendig ist.

Hinweise:

- Das natürliche Gelände ist in der Planzeichnung mit Höhen in m ü. NN dargestellt
- Geländeänderungen sind in den Baugesuchen darzustellen und sind genehmigungspflichtig.

## 3 Beleuchtung

(Art.81 Abs.1 Nr.2 BayBO)

Für die Straßenbeleuchtung sind energiesparende und gleichzeitig insektenschonende Lampen mit nach unten gerichtetem Lichtkegel zu verwenden.

## 4 Stellplatzrichtzahlen

(Art.81 Abs.1 Nr.4 BayBO)

Je Wohneinheit sind mindestens 2 Stellplätze nachzuweisen. Der Vorplatz (Zufahrt) vor Garagen muss mindestens 5m tief sein, zählt nicht als Stellplatz und ist freizuhalten.

Für evtl. entstehende Nichtwohnnutzungen sind die erforderlichen Stellplätze gemäß §20 sowie der Anlage der Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen (GaStellV) in der jeweils aktuell gültigen Fassung im Zuge der einzelnen Bauvorhaben nachzuweisen.

Für Stellplätze (ausgenommen Zufahrt zur Garage) wird eine Befestigung der Oberfläche in nicht versiegelter Bauweise festgesetzt, z.B. durch wasserdurchlässige Pflastersteine, Pflastersteine mit Fuge, Schotterrassen, wassergebundene Decke, Rasengittersteine etc.

## 5 Einfriedungen (hier: Zäune und Mauer)

(Art.81 Abs.1 Nr.5 BayBO)

Einfriedungen dürfen zum öffentlichen Raum eine Höhe von 1,2m (inkl. Sockel) über den angrenzenden Verkehrsflächen nicht überschreiten. Ausgenommen hiervon sind Einfriedungen im Bereich des Sichtfeldes. Hier gelten die Ausführungen unter Punkt B 7 entsprechend. Einfriedungen auf den seitlichen und rückwärtigen Grenzen sind mit maximal 1,5m hohen Zäunen (inkl. Sockel) über Oberkante des bestehenden natürlichen Geländes zulässig. Sockel dürfen max. 20cm hoch sein.

Mauern, Stützmauern und Gabionen sind als Einfriedung generell unzulässig.

## **D HINWEISE**

### **1 Altablagerungen / Altstandorte / Altlastbereiche**

Bei Erdarbeiten ist generell darauf zu achten, ob evtl. künstliche Auffüllungen, Altablagerungen o. ä. angetroffen werden. In diesem Fall ist umgehend die zuständige Behörde zu informieren. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass Böden mit von Natur aus erhöhten Schadstoffgehalten (geogene Bodenbelastungen) vorliegen, welche zu zusätzlichen Kosten bei der Verwertung/Entsorgung führen können. Es wird daher empfohlen, vorsorglich Bodenuntersuchungen durchzuführen. Das Landratsamt ist von festgestellten geogenen Bodenbelastungen in Kenntnis zu setzen.

### **2 Bodenschutz**

Mit §12 der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) in Verbindung mit der DIN 19731 bestehen Normen, die den Umgang mit kulturfähigem Boden regeln. Im Zuge der weiteren Planung und Ausführung werden folgende Hinweise zum Schutz des Bodens beachtet:

- Sicherung und Lagerung von Boden: Die Sicherung von Böden erfolgt möglichst nur bei trockenen bis schwach feuchten Bodenverhältnissen. Kulturfähiger Boden wird mittels bodenschonender Verfahren gesichert und in Mieten gelagert.
- Rückbau bauzeitlich beanspruchter Flächen: Von bauzeitlich beanspruchten Flächen werden ortsfremde Materialien entfernt. Verdichtungen des Unterbodens werden gelockert, um die Wasserdurchlässigkeit des Untergrundes zu gewährleisten. Der Oberboden wird möglichst am gleichen Standort sowie im Regelfall in der ursprünglichen Mächtigkeit wieder aufgetragen.

### **3 Brandschutz**

Auf die Bestimmungen der BayBO hinsichtlich des Brandschutzes wird besonders hingewiesen. Die Feuerwehrezufahrt ist für Fahrzeuge bis 16t Gesamtgewicht und ausreichende Rettungswege sind sicherzustellen. Die DIN 14090 „Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken“ ist zu beachten.

### **4 Denkmalschutz**

Bei allen Bodeneingriffen im Planungsgebiet muss damit gerechnet werden, dass man auf Bodendenkmäler stößt. Der betroffene Personenkreis (Eigentümer oder Besitzer der Grundstücke sowie Unternehmer und Leiter der Arbeiten) ist schriftlich auf die gesetzlichen Vorschriften zum Auffinden von Bodendenkmälern nach Art. 8 des Denkmalschutzgesetzes hinzuweisen:

Alle Beobachtungen und Funde (unter anderem auffällige Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauern, Metallgegenstände, Steingeräte, Scherben und Knochen) müssen unverzüglich, d. h. ohne schuldhaftes Zögern, der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege (Tel. 08271-81570; Fax 08271 - 815750) mitgeteilt werden. Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

Eigentümer, dinglich Verfügungsberechtigte und unmittlere Besitzer eines Grundstückes, auf dem Bodendenkmäler gefunden werden, können verpflichtet werden, die notwendigen Maßnahmen zur sachgemäßen Bergung des Fundgegenstandes sowie zur Klärung der Fundumstände und zur Sicherung weiterer auf dem Grundstück vorhandener Bodendenkmäler zu dulden.

Aufgefundene Gegenstände sind dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege oder einer Denkmalschutzbehörde unverzüglich zur Aufbewahrung zu übergeben, wenn die Gefahr ihres Abhandenkommens besteht.

## 5 Wasserwirtschaftliche Belange

### Drainagen

Im Falle einer Beeinträchtigung z. B. durch Wurzeln von Gehölzpflanzungen bzw. Beseitigung von Sammlern und Drainagen ist eine ordnungsgemäße Ableitung sicherzustellen.

Drainagen dürfen nicht an den Schmutzwasserkanal angeschlossen werden.

### Grundwasser/Schichtenwasser

Bei den Parzellen kann anstehendes Grundwasser nicht ausgeschlossen werden. Je nach Höhenlage der künftigen Baukörper sind gegebenenfalls im Kellerbereich entsprechende bauliche Vorkehrungen zu treffen (z.B. wasserdichte Wanne, etc).

### Niederschlagswasserbeseitigung

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. Zur Klärung der Behandlungsbedürftigkeit des Niederschlagswassers, also der Feststellung, ob verschmutztes oder unverschmutztes Niederschlagswasser vorliegt, wird die Anwendung des DWA-M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ empfohlen. Das Arbeitsblatt DWA-A 138 der DWA („Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“) ist zu beachten.

Verschmutztes Niederschlagswasser ist aus Gründen des Gewässerschutzes zu sammeln und schadlos durch Ableitung in die Mischwasserkanalisation zu beseitigen (dies gilt auch für Bereiche, die im Trennsystem entwässert werden).

Insbesondere trifft dies für Niederschlagswasser aus folgenden Flächen zu:

- Bei Flächen, auf denen mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird bzw. auf denen ein solcher Umgang nicht auszuschließen ist oder auf denen sonstigen gewässerschädliche Nutzungen stattfinden.

Bei Starkniederschlägen kann wild abfließendes Wasser zu Beeinträchtigungen führen. 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 ggf.

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.

### Einsatz von erdgekoppelten Wärmepumpen-Systemen

Ob der Baugrund im Baugebiet für einen Einsatz von Grundwasser-Wärmepumpen geeignet ist, ist im Einzelfall zu prüfen. Die fachliche Begutachtung für Anlagen bis zu einer Leistung von 50kJ/s wird hier von Privaten Sachverständigen der Wasserwirtschaft (PSW) durchgeführt.

[http://www.lfu.bayern.de/wasser/sachverstaendige\\_wasserrecht/index.htm](http://www.lfu.bayern.de/wasser/sachverstaendige_wasserrecht/index.htm)

Entsprechend den Angaben im Energie-Atlas-Bayern ist der Bau einer Erdwärmesondenanlage am Standort nicht möglich (hydrogeologisch und geologisch oder wasserwirtschaftlich kritisch).

## **6 Immissionen**

### Landwirtschaft

Bedingt durch die unmittelbare Nachbarschaft von landwirtschaftlich genutzten Agrarflächen und Betrieben sind Lärm-, Staub- und Geruchsimmissionen zu erwarten. Diese Immissionen sind von den Anliegern (Eigentümer oder Mieter) zu dulden. Dies gilt ebenfalls für die Immissionen, die durch landwirtschaftlichen Fahrverkehr verursacht werden.

### 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 zu beachten.

## **7 Umsetzung, Bauabschnitte**

Der Bebauungsplan wird in vier Bauabschnitte nacheinander umgesetzt.

Zuerst werden die Bauparzellen 1 bis 4 und 10 entlang Feldweg A zur Umsetzung kommen. Als zweiter Bauabschnitt werden die Parzellen 5 bis 9 und 14, als dritter Bauabschnitt werden die Parzellen 11 bis 13 entlang Feldweg B und als vierter Bauabschnitt werden die Parzellen 15 bis 20 zur Ausführung kommen.

## **8 Gesetzlich geregelte Verpflichtungen**

Verantwortlich für die exakte Einhaltung aller Festsetzungen ist der Bauherr.

## E VERFAHRENSVERMERKE

### 1 Aufstellungsbeschluss

Die Stadt Monheim hat gem. §2 Abs.1 Baugesetzbuch (BauGB) in der öffentlichen Sitzung vom **16.04.2019** die Aufstellung der Bebauungsplanänderung im beschleunigten Verfahren gem. §13a BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am **27.04.2019 im Amtsblatt Nr. 17** ortsüblich bekannt gemacht.

### 2 Auslegung (Offenlegung)

Der Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom **16.04.2019** wurde gem. §3 Abs.2 BauGB in der Zeit vom **06.05.2019 mit 14.06.2019** zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegt.

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

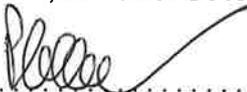
Ort und Zeit der Auslegung wurden am **27.04.2019 im Amtsblatt Nr. 17** ortsüblich bekannt gemacht und darauf hingewiesen, dass Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können.

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

### 3 Satzungsbeschluss

Der Stadtrat hat die Bebauungsplanänderung in der Fassung vom **02.07.2019** nach Prüfung der Bedenken und Anregungen zum Verfahren nach §3 Abs.2 BauGB bzw. §4 Abs.2 BauGB in seiner Sitzung am **02.07.2019** als Satzung gem. §10 Abs.1 BauGB beschlossen. Die Begründung wurde übernommen.

Monheim, den **04.07.2019**



Günther Pfefferer, 1. Bürgermeister



### 4 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 **02.07.2019** übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften beachtet wurden.

Monheim, den **04.07.2019**



Günther Pfefferer, 1. Bürgermeister



### 5 In-Kraft-Treten

Der Satzungsbeschluss wurde am **27.07.2019** im **Amtsblatt Nr. 30** ortsüblich bekannt gemacht. Mit der Bekanntmachung tritt die Bebauungsplanänderung in Kraft.

Auf die Rechtsfolgen der §§44, 214 und 215 BauGB wurde hingewiesen.

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

Monheim, den **29.07.2019**



Günther Pfefferer, 1. Bürgermeister





**STADT MONHEIM**

LANDKREIS DONAU-RIES  
FREISTAAT BAYERN



VORHABEN:  
**BEBAUUNGSPLAN  
"BEIM BIBERFELD"  
1. ÄNDERUNG  
STADTTEIL ITZING**

DER GELTUNGSBEREICH DES BISHERIGEN  
BEBAUUNGSPLANES BLEIBT UNVERÄNDERT.  
DIE AKTUELLE FLURBEZEICHNUNG  
UMFASST DIE FLURNUMMERN 456(TF),  
459(TF), 459/1, 460(TF), 461(TF),  
462(TF), 462/1, 462/2, 462/3  
JEWEILS GEMARKUNG ITZING

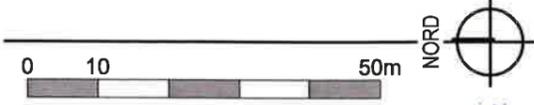
**BEBAUUNGSPLAN**

MAßSTAB: 1:1000  
ENTWURF VOM 16.04.2019  
ZULETZT GEÄNDERT AM 02.07.2019

**DATENQUELLE:**  
GEOBASISDATEN:  
AMTL. DIGITALE FLURKARTE (12/2018)  
© Bayerische Vermessungsverwaltung  
<[www.geodaten.bayern.de](http://www.geodaten.bayern.de)>  
Grundlage in Gauss-Krüger-System

BESTANDSVERMESSUNG (2004)  
Ingenieurbüro Eckmeier und Geyer gBR

**ÜBERSICHTSLAGEPLAN:**



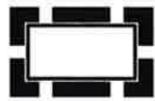
VERFASSER  
**JOOST**  
**GODTS**

PLANUNGSBÜRO GODTS  
Hauptbüro/Postanschrift:  
Römerstraße 6,  
73467 Kirchheim am Ries  
Telefon 073 62/92 05-17  
E-Mail [info@godts.de](mailto:info@godts.de)

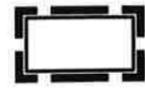
Zweigstelle/Donau-Ries  
Hauptstraße 70, 86641 Rain

Stadtplanung • Landschaftsplanung • Umweltplanung

# SONSTIGE PLANZEICHEN



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



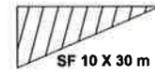
Grenze des Geltungsbereiches von bestehenden Bebauungsplänen



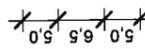
Stellung der baulichen Anlagen, Hauptfirstrichtung -zwingend-  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)



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



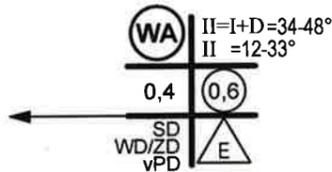
Vermaßungslinie in m



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

Nutzungsschablone für:

Art der baulichen Nutzung	Geschosse mit zulässiger Dachneigung in Grad
Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
Dachform	Bauweise
SD = Satteldach	
ZD = Zeltdach	
WD = Walmdach	
vPD = versetztes Pultdach	

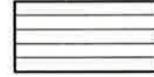


# HINWEISE

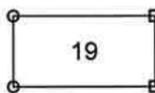
Hinweis: Der Satzungstext enthält weitere Festsetzungen



Bestehende Hauptgebäude



Bestehende Nebengebäude



Bestehende Flurstücke mit Nummer



Graben



Grundstückseinteilung



Der Bebauungsplan wird in folgenden Bauabschnitten umgesetzt:  
1. Bauabschnitt  
2. Bauabschnitt  
3. Bauabschnitt  
4. Bauabschnitt



Gebäudevorschlag



Bauplatznummer  
Größe der Bauparzelle



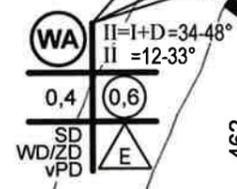
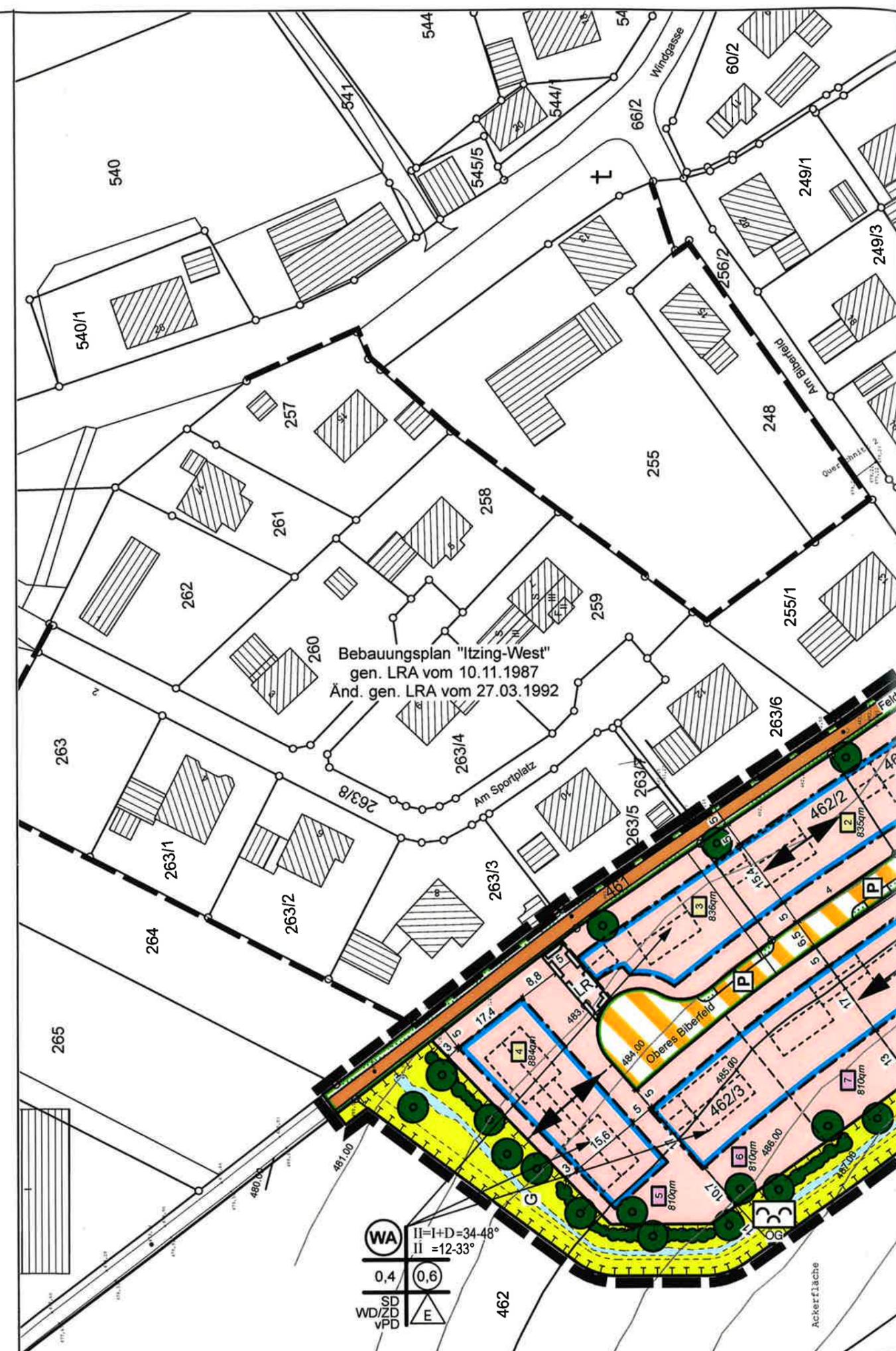
Höhenlinien, Abstand 1,0 m  
Angabe der Höhe in Meter über NN

# BEKANNTMACHUNGSVERMERK

Der Satzungsbeschluss wurde am 27.07.2019 im Amtsblatt Nr. 30 ortsüblich bekannt gemacht. Mit der Bekanntmachung tritt die Bebauungsplanänderung in Kraft. Auf die Rechtsfolgen der §§44, 214 und 215 BauGB wurde hingewiesen. Die Bebauungsplanänderung mit Planzeichnung, Satzung und Begründung wird seit diesem Tage zu den üblichen Dienststunden im Rathaus der Stadt Monheim zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.

Monheim, den 29.07.2019

*Günther Pfefferer*  
Günther Pfefferer, 1. Bürgermeister



# ZEICHENERKLÄRUNG FÜR FESTSETZUNGEN

## ART DER BAULICHEN NUTZUNG

 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

 0,6 Geschossflächenzahl (als Höchstmaß)

II Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

0,4 Grundflächenzahl (als Höchstmaß)

## BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

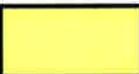
(§ 9 Abs. 1 BauGB, + §§ 22+23 BauNVO)

 Offene Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig

 Baugrenze  
überbaubare Grundstücksfläche  
nicht überbaubare Grundstücksfläche

## VERKEHRSFLÄCHEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

 Verkehrsfläche

 Straßenbegrenzungslinie

 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung "Verkehrsberuhigter Bereich"

 Öffentliche Parkierungsfläche als Bestandteil von Verkehrsanlagen

 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung "öffentlicher Wirtschaftsweg"

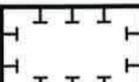
 Verkehrsgrün als Bestandteil von Verkehrsanlagen

 Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

## GRÜNFLÄCHEN

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

## SCHUTZ, PFLEGE UND ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT

 Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

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

 Pflanzbindung für Bäume (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

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

# SONSTIGE PLANZEICHEN

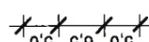
 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans § 9 Abs. 7 BauGB

 Grenze des Geltungsbereiches von bestehenden Bebauungsplänen

 Stellung der baulichen Anlagen, Hauptfirstrichtung -zwingend- (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

 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

 Vermaßungslinie in m

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

Nutzungsschablone für:

Art der baulichen Nutzung	Geschosse mit zulässiger Dachneigung in Grad
Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
Dachform	Bauweise

SD = Satteldach  
ZD = Zeltdach  
WD = Walmdach  
vPD = versetztes Pultdach

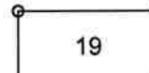
 II=I+D=34-48°  
II =12-33°  
0,4   
SD  
WD/ZD  
vPD 

## HINWEISE

Hinweis: Der Satzungstext enthält weitere Festsetzungen

 Bestehende Hauptgebäude

 Bestehende Nebengebäude

 Bestehende Flurstücke mit Nummer

 Graben

 Grundstückseinteilung

Der Bebauungsplan wird in folgenden Bauabschnitten umgesetzt:

von Bauplatznummer	1 bis 4 und 10	1. Bauabschnitt
	5 bis 9 und 14	2. Bauabschnitt
	11 bis 13	3. Bauabschnitt
	15 bis 20	4. Bauabschnitt

 Gebäudevorschlag

 Bauplatznummer  
829qm  
Größe der Bauparzelle

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

## BEKANNTMACHUNGSVERMERK

In-Kraft-Treten

Der Satzungsbeschluss wurde am 27.07.2019 im Amtsblatt Nr. 30 ortsüblich bekannt gemacht. Mit der Bekanntmachung tritt die Bebauungsplanänderung in Kraft. Auf die Rechtsfolgen der §§44, 214 und 215 BauGB wurde hingewiesen. Die Bebauungsplanänderung mit Planzeichnung, Satzung und Begründung wird seit diesem Tage zu den üblichen Dienststunden im Rathaus der Stadt Monheim zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.

Monheim, den 29.07.2019

  
Günther Pfefferer, 1. Bürgermeister

