



BEBAUUNGSPLAN
„AM ALTWEIHERWEG“
1. ÄNDERUNG UND
ERWEITERUNG

TEIL A) PLANZEICHNUNG

TEIL B) TEXTLICHE
FESTSETZUNGEN

TEIL C) BEGRÜNDUNG

Entwurf vom 29.07.2025

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

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)

GFZ 1.2 Geschossflächenzahl als Höchstmaß (2.1 PlanZV) II+S Die Zahl der Vollgeschosse wird auf zwei plus Staffageschoss beschränkt
 GRZ 0.6 Grundflächenzahl (2.5 PlanZV) II+D Die Zahl der Vollgeschosse wird auf zwei plus Dachgeschoss beschränkt

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

B Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO, 3.5 PlanZV) überbaubare Grundstücksfläche
U nicht überbaubare Grundstücksfläche
E nur Einzelhäuser zulässig
O offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)

Abgrenzung von Bereichen unterschiedlicher Nutzung

VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

V Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (§ 3 PlanZV)
 Zweckbestimmung: "Verkehrsberuhigter Bereich", öffentlich
P Zweckbestimmung: "Parken", öffentlich
V Zweckbestimmung: "Verkehrsgrün", öffentlich

S Straßenbegrenzungslinie (6.2 PlanZV)

SCHUTZ, PFLEGE UND ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT

P Pflanzgebot für Laubbäume (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB) Lage exemplarisch

SONSTIGE PLANZEICHEN

G Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB) 3,6,5,3 Vermaßungslinie in Meter

Nutzungsschablone für:
 Art der baulichen Nutzung Anzahl Geschosse und Dachneigung in Grad
 Grundflächenzahl Geschosflächenzahl
 Dachform Bauweise
 SD = Satteldach
 ZD = Zeltdach
 WD = Walmdach
 PD = Pultdach
 VPD = verbleibtes Pultdach

HINWEISE / NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

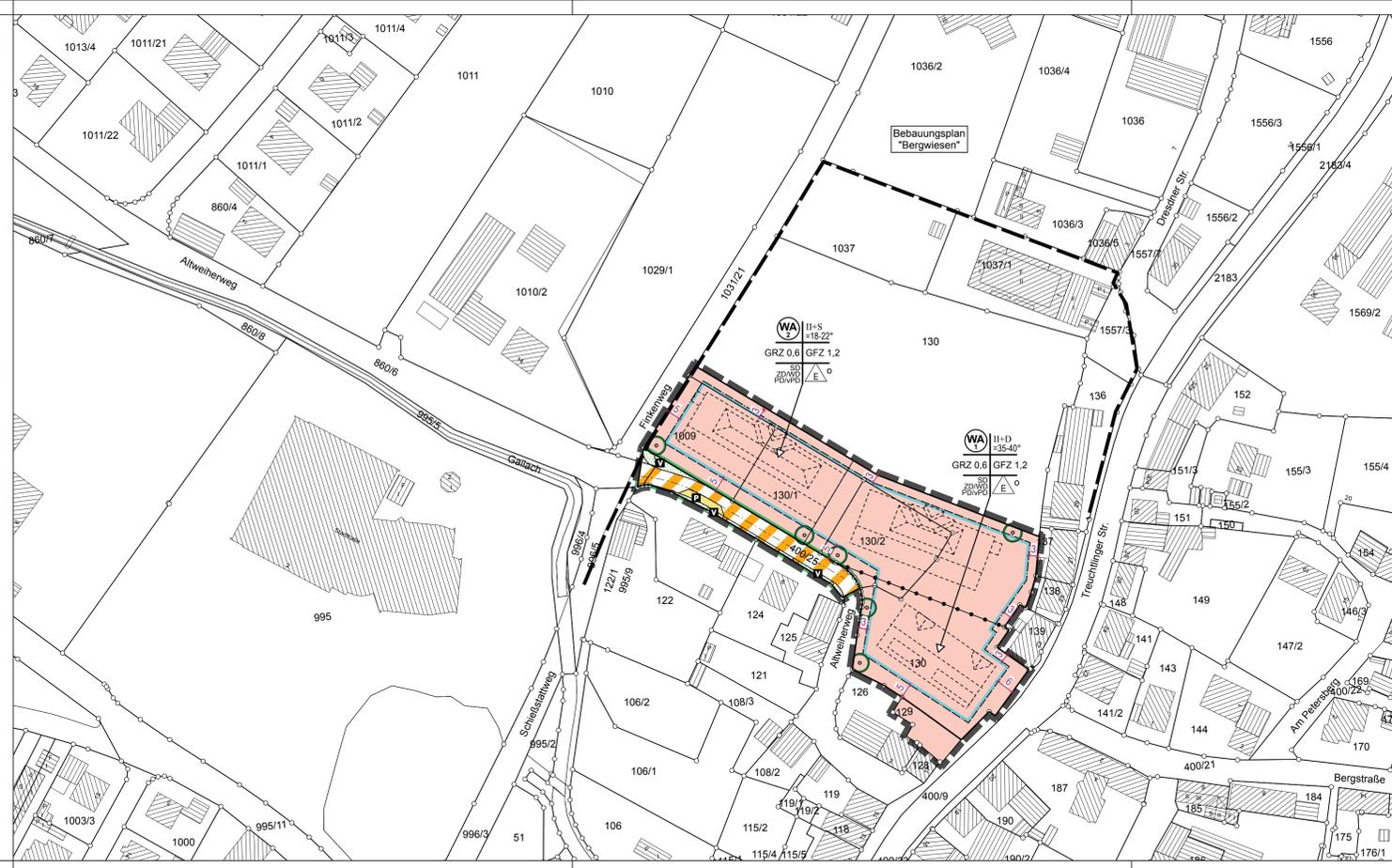
436 Bestehende Flurstücke mit Nummer
G Grenze des Geltungsbereichs bestehender Bebauungspläne
H Bestehende Haupt- & Nebengebäude
V Gebäudevorschlag

Hinweis: Die textlichen Festsetzungen enthalten weitere Festsetzungen.

BEKANNTMACHUNGSVERMERK

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





BEBAUUNGSPLAN
„AM ALTWEIHERWEG“
1. ÄNDERUNG UND
ERWEITERUNG

TEIL B) TEXTLICHE
FESTSETZUNGEN

Entwurf vom 29.07.2025

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

A	PRÄAMBEL	3
1	Bestandteile des Bebauungsplanes	3
2	Rechtsgrundlagen	3
3	In-Kraft-Treten	3
B	PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§9 BauGB)	4
1	Geltungsbereich	4
2	Art der baulichen Nutzung	4
2.1	§ 4 BauNVO Allgemeine Wohngebiete (WA)	4
3	Maß der baulichen Nutzung	4
3.1	Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl	4
3.2	Zahl der Vollgeschosse	4
3.3	Wandhöhe / Höhe der baulichen Anlagen	5
3.4	Unterer Bezugspunkt / Höhenlage der baulichen Anlagen	5
4	Bauweise, Baugrenzen	5
4.1	Bauweise	5
4.2	Baugrenze	5
5	Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden	6
6	Grünordnung im Bereich der planzeichnerisch dargestellten Grünflächen	6
6.1	Allgemein	6
6.2	Artenliste	6
6.3	Private Grundstücke / Pflanzgebot zur Gliederung des Gebietes	6
7	Verkehrsflächen	6
C	ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (BayBO)	7
1	Abstandsflächen	7
2	Gestaltung der baulichen Anlagen und Freiflächen	7
2.1	Gestaltung der Dächer aller Gebäude einschließlich Garagen und Nebengebäude	7
2.2	Solaranlagen / Photovoltaikanlagen	7
2.3	Gestaltung der Gebäude	7
2.4	Gestaltung der unbebauten Flächen	7
3	Beleuchtung	8
4	Zahl der notwendigen Stellplätze	8
5	Einfriedungen	8
D	HINWEISE	9
1	Altablagerungen / Altstandorte / Altlastbereiche	9
2	Bodenschutz	9
3	Denkmalschutz	10
4	Brandschutz	10
5	Wasserwirtschaftliche Belange	11
5.1	Drainagen	11
5.2	Grundwasser / Schichtenwasser	11
5.3	Niederschlagswasserbeseitigung	11
5.4	Schutz vor Überflutungen infolge von Starkregen	12
5.5	Einsatz von erdgekoppelten Wärmepumpen-Systemen	12
6	Immissionen	12
E	VERFAHRENSVERMERKE	13
1	Aufstellungsbeschluss	13
2	Auslegung (Offenlegung)	13
3	Satzungsbeschluss	13
4	Aufgestellt / Ausgefertigt	13
5	In-Kraft-Treten	13

A PRÄAMBEL

Die Stadt Monheim erlässt aufgrund des § 2 Abs.1 und der §§ 9, 10 und 23a des Baugesetzbuches (**BauGB**, i.d.F. der Bek. vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zul. geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)), 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 die §§ 12 und 13 des Gesetzes vom 23.12.2024 (GVBl. S. 605) und durch § 4 des Gesetzes vom 23.12.2024 (GVBl. S. 619)) 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 § 2 des Gesetzes vom 09.12.2024 (GVBl. S. 573)) den **Bebauungsplan „Am Altweiherweg“ 1. Änderung und Erweiterung** als Satzung.

1 Bestandteile des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan „Am Altweiherweg“ 1. Änderung und Erweiterung in der Fassung vom **29.07.2025 zuletzt geändert am** besteht aus

- A) Planzeichnung
- B) Textliche Festsetzungen mit Verfahrensvermerken

Beigefügt ist

- C) Begründung (für die 1. Änderung und Erweiterung)

Mit Inkrafttreten der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans „Am Altweiherweg“ in der Fassung vom wird der rechtskräftige Bebauungsplan „Am Altweiherweg“ insgesamt ersetzt. Nur aus Gründen der Klarstellung werden die Änderungen gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan **in blauer Schrift** kenntlich gemacht.

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)

3 In-Kraft-Treten

Diese Bebauungsplanänderung und -erweiterung tritt mit ihrer ortsüblichen Bekanntmachung nach §10 Abs.3 BauGB in Kraft.

Textliche Festsetzungen

In Ergänzung der Planzeichnung wird Folgendes festgesetzt:

B PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§9 BauGB)

1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich umfasst die Flurnummern 129, 130 (TF), 130/1, 130/2, 400/25 (TF), 860/6 (TF), 1009 und 1031/21 (TF) Gemarkung Monheim (TF= Teilfläche).
Der Geltungsbereich ergibt sich aus der Planzeichnung.

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. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
 3. 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 0,6.

Gemäß §19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO ist eine Überschreitung der GRZ durch Tiefgaragen auf bis zu 0,8 zulässig.

Die maximale Geschossflächenzahl (GFZ) beträgt 1,2.

Die zulässige Geschossfläche im WA 3 darf gem. §21a Abs. 5 BauNVO um die Fläche der notwendigen Tiefgarage, die der Bauherr in Erfüllung seiner ihm obliegenden Stellplatzpflicht zu errichten hat, erhöht werden.

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 sowie die im Systemschnitt dargestellten Maße.

3.2 Zahl der Vollgeschosse

(§16 Abs.3 BauNVO)

Im WA 1 sind maximal drei Vollgeschosse zulässig, wobei das oberste Vollgeschoss als Dachgeschoss auszubilden ist (II+D).

Im WA 2 sind maximal drei Vollgeschosse zulässig, wobei das oberste Geschoss als Staffelgeschoss auszubilden ist (II+S). Die Grundfläche des Staffelgeschosses darf dabei eine Größe von max. 70% der Grundfläche des darunter liegenden Geschosses nicht überschreiten.

Zusätzlich ist ein Untergeschoss zulässig, wenn die Gebäude in der Höhe so situiert werden, dass das Untergeschoss bezogen auf das geplante Gelände nicht zum oberirdischen Vollgeschoss im Sinne von Art.2 Abs.7 BayBO¹ wird, sondern als Kellergeschoss zu werten ist.

3.3 Wandhöhe / Höhe der baulichen Anlagen

(§16 Abs.3 BauNVO)

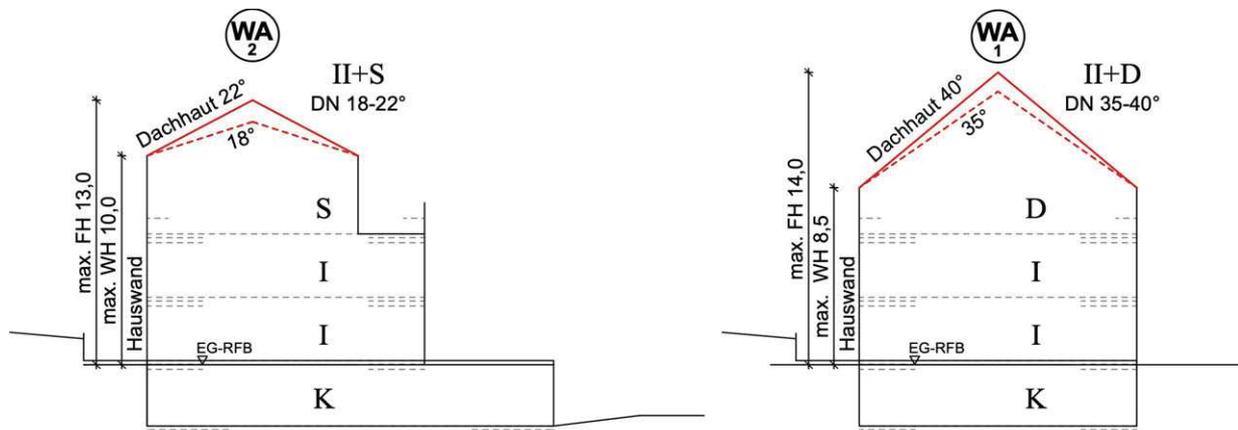
Die maximal zulässige Wandhöhe (inkl. Attika), gemessen an der traufseitigen Außenkante der Außenwand als Abstand zwischen dem unteren Bezugspunkt (siehe Punkt 3.4) und dem Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand (= oberer Bezugspunkt), darf

- im WA 1 höchstens 8,50 m betragen
- im WA 2 höchstens 10,0 m betragen

Die zulässige Wandhöhe darf bei **Grenzgaragen** (im Sinne von Art.6 Abs.9 Satz1 BayBO) und **Nebengebäuden** höchstens 3m im Mittel betragen.

Die Firsthöhe bemisst sich vom unteren Bezugspunkt bis zum höchsten Punkt der äußeren Dachhaut und ist im Systemschnitt ersichtlich.

Systemschnitt / zulässige Wandhöhen und Firsthöhen in Verbindung mit den dazugehörigen, zulässigen Dachneigungen bei Wohn- und sonstigen Hauptgebäuden



DN = Dachneigung, FH = Firsthöhe, WH = Wandhöhe, EG-RFB = Oberkante Erdgeschoss-Rohfußboden, S = Staffelgeschoss, D = Dachgeschoss, I = Vollgeschoss, K = Kellergeschoss

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 1,0 m über dem bestehenden Gelände

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 Tiefgaragen, 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.

¹ Geschosse sind oberirdische Geschosse, wenn ihre Deckenoberkanten im Mittel mehr als 1,40 m über die Geländeoberfläche hinausragen; im Übrigen sind sie Kellergeschosse.

5 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

-- entfällt ersatzlos --

6 Grünordnung im Bereich der planzeichnerisch dargestellten Grünflächen

(§9 Abs.1 Nr.25a und 25b BauGB)

6.1 Allgemein

Die Gehölze sind bei einer Baumschule zu beziehen (in Baumschulqualität gemäß Bund deutscher Baumschulen (BdB) in genannter Qualität) und gemäß der Planzeichnung zu pflanzen.

Für die Pflanzung von Hochstämmen ist mindestens ein Pfahl-Dreibock (2,5m lange Pfähle) mit Lattenrahmen bestehend aus drei Verstrebungen (mit jeweils 50cm Länge) und Kokosstrick-Bindegut zu verwenden.

Das Nachbarrecht ist bezüglich der erforderlichen Grenzabstände in allen Fällen zu beachten. Bei der Durchführung von Baumpflanzungen ist darauf zu achten, dass Bäume in ausreichender Entfernung von den Leitungen der Versorgungsträger gepflanzt werden. Die Abstände sind bei den Versorgungsträgern zu erfragen. Sollte dieser Mindestabstand im Einzelfall unterschritten werden, sind Schutzmaßnahmen für die Leitungen erforderlich.

6.2 Artenliste

Mindestpflanzqualität: Hochstamm (H), 3xv, StU 12-14cm

Mittelkronige Bäume (Bäume 2. Ordnung)

<i>Acer campestre</i>	Feld-Ahorn
<i>Betula pendula</i>	Hänge-Birke
<i>Carpinus betulus</i>	Hain-Buche
<i>Juglans regia</i>	Walnuss
<i>Prunus avium</i>	Vogel-Kirsche
<i>Sorbus aucuparia</i>	Eberesche

sowie stadtklimaverträgliche Sorten der o.g. Arten

Kleinkronige Bäume (Bäume 3. Ordnung)

<i>Cornus mas</i>	Kornelkirsche
<i>Malus silvestris</i>	Wildapfel
<i>Sorbus aucuparia</i>	Eberesche

sowie stadtklimaverträgliche Sorten der o.g. Arten

6.3 Private Grundstücke / Pflanzgebot zur Gliederung des Gebietes

Zur Gliederung des Gebietes bzw. Straßenraumes sind pro [WA-Bereich](#) zwingend mindestens ein mittel- oder zwei kleinkronige Bäume aus vorgenannter Artenliste zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. [Die Lage der Bäume](#) ist exemplarisch in der Planzeichnung dargestellt.

7 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.

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 Gestaltung der Dächer aller Gebäude einschließlich Garagen und Nebengebäude

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

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

Dacheindeckungen für Wohn- und sonstige Hauptgebäude sind in roten, rotbraunen oder anthrazitfarbenen Tönen zulässig. Weiterhin sind bei Dachneigungen bis 25° auch Dacheingrünungen mit entsprechend notwendigem Material als Unterbau zulässig. Reflektierende Materialien sind unzulässig. Dacheindeckungen für untergeordnete Nebengebäude bis zu einem umbauten Raum von 75m³, Garagen und Anbauten sind bei einer Dachneigung <15° auch als Metalleindeckung aus umweltneutralem Material und in materialbedingtem Farbton zulässig.

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

Dachaufbauten in 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.

Als Höhenversatz des Dachversatzes sind bei versetzten Pultdächern maximal 1,5m, gemessen von Oberkante Dachhaut des niedrigen Pultes bis Unterkante Sparren des höher gelegenen Pultes, zulässig.

Nebengebäude, Garagen und Anbauten bis zu einem umbauten Raum von 75m³
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.

2.2 Solaranlagen / Photovoltaikanlagen

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

2.3 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.

2.4 Gestaltung der unbebauten Flächen

-- entfällt ersatzlos --

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 Zahl der notwendigen Stellplätze

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

Es ist je Wohneinheit mindestens 1,5 Stellplätze nachzuweisen. Wird eine ungerade Anzahl an Wohneinheiten realisiert, ist auf die nächstvolle Anzahl an Stellplätzen aufzurunden.

Bei Errichtung von Anlagen kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke (z.B. eine Tagespflege) sind hierfür mind. 7 Stellplätze vorzusehen.

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

5 Einfriedungen

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

Einfriedungen dürfen zum öffentlichen Raum eine Höhe von 1,2 m (inkl. max. 20 cm hohem Sockel) über den angrenzenden Verkehrsflächen nicht überschreiten.

Einfriedungen auf den seitlichen und rückwärtigen Grenzen sind mit maximal 1,5m hohen Zäunen (inkl. max. 20 cm hohem Sockel) über Oberkante des bestehenden natürlichen Geländes zulässig.

Mauern sind als Einfriedung unzulässig.

D HINWEISE

1 Altablagerungen / Altstandorte / Altlastbereiche

Im Plangebiet sind keine Altlasten bekannt. 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 empfohlen, vorsorglich Bodenuntersuchungen durchzuführen. Das Landratsamt ist von festgestellten geogenen Bodenbelastungen in Kenntnis zu setzen.

Sollten bei den Aushubarbeiten organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hin-deuten, ist unverzüglich die zuständige Bodenschutzbehörde (Kreisverwaltungsbehörde) zu benachrichtigen (Mitteilungspflichten gem. Art. 1, 12 Abs. 2 BayBodSchG).

2 Bodenschutz

Mutterboden ist nach § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vergeudung und Vernichtung zu schützen. Überschüssiger Mutterboden (Oberboden) oder geeigneter Unterboden sind möglichst nach den Vorgaben des § 6 f. BBodSchV zu verwerten. Es wird empfohlen, hierfür von einem geeigneten Fachbüro ein Verwertungskonzept erstellen zu lassen.

Der belebte Oberboden und ggf. kulturfähige Unterboden sind zu schonen, getrennt abzutragen, fachgerecht zwischenzulagern, vor Verdichtung zu schützen und möglichst wieder seiner Nutzung zuzuführen.

Bei Erd- und Tiefbauarbeiten sind zum Schutz des Bodens vor physikalischen und stofflichen Beeinträchtigungen sowie zur Verwertung des Bodenmaterials die Vorgaben der DIN 18915 und DIN 19731 zu berücksichtigen.

Das Befahren von Boden ist bei ungünstigen Boden- und Witterungsverhältnissen möglichst zu vermeiden. Ansonsten sind Schutzmaßnahmen entsprechend DIN 18915 zu treffen.

Es wird empfohlen, entsprechend DIN 19639, die Baumaßnahme in der Planungs- und Ausführungsphase von einer qualifizierten bodenkundlichen Baubegleitung beaufsichtigen zu lassen.

Zulieferung von Bodenmaterial: Soll Bodenmaterial i. S. d. § 7 BBodSchV zur Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht verwendet werden, sind die Anforderung des § 6 f. BBodSchV einzuhalten.

Der Anfall von Bodenaushub ist soweit wie möglich zu vermeiden (§ 6 Abs. 1 KrWG) bzw. gering zu halten. Anfallendes Bodenmaterial soll weitestgehend am Entstehungsort (z. B. innerhalb des Baugebietes) wiederverwendet werden (z.B. modellierte Vegetationsflächen, Lärm-/Sichtschutzwälle, Dachbegrünungen).

Beim Rückbau von temporär im Bauablauf genutzten Flächen ist auf die rückstandslose Trennung der mineralischen Schüttung vom gewachsenen Boden zu achten.

3 Denkmalschutz

Bei allen Bodeneingriffen im Planungsgebiet muss damit gerechnet werden, dass man auf Bodendenkmale stößt. Der betroffene Personenkreis (Eigentümer oder Besitzer des Grundstücks sowie Unternehmer und Leiter der Arbeiten) ist schriftlich auf die gesetzlichen Vorschriften zum Auffinden von Bodendenkmalen 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, Außenstelle Schwaben der Abt. Vor- und Frühgeschichte, Am Klosterberg 8, 86672 Thierhaupten, Tel. 08271/8157-0, Telefax 08271/8157-50, 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 unmittelbare Besitzer eines Grundstückes, auf dem Bodendenkmale 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 Bodendenkmale zu dulden.

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

Art.8 Abs.1 Denkmalschutzgesetz (BayDSchG)

Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen.

Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben.

Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen.

Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, auf Grund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Art.8 Abs.2 Denkmalschutzgesetz (BayDSchG)

Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

4 Brandschutz

Auf die Bestimmungen der BayBO hinsichtlich des Brandschutzes wird besonders hingewiesen. Das Hydrantennetz ist nach dem Merkblatt des ehemaligen Bayerischen Landesamtes für Wasserwirtschaft bzw. nach den technischen Regeln des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches auszubauen.

Der Löschwasserbedarf ist nach dem Arbeitsblatt W405 des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches zu ermitteln und sicherzustellen.

Die Feuerwehrzufahrt ist für Fahrzeuge bis 16t Gesamtgewicht und ausreichende Rettungswege sind sicherzustellen. Die DIN 14090 „Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken“ ist zu beachten.

5 Wasserwirtschaftliche Belange

5.1 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.

5.2 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).

Es wird den Bauherrschaften empfohlen die Baugrundverhältnisse vor der Planung der baulichen Maßnahmen näher zu erkunden. Bei der Errichtung von Hausdrainagen ist darauf zu achten, dass diese nicht an den Schmutz-/ Mischwasserkanal angeschlossen werden. Eine Einleitung des Grundwassers in den öffentlichen Schmutz-/Mischwasserkanal ist nicht statthaft.

Sind im Rahmen von Bauvorhaben Maßnahmen geplant, die in das Grundwasser eingreifen (z.B. Grundwasserabsenkungen durch Bauwasserhaltung, Herstellen von Gründungspfählen oder Bodenankern mittels Injektionen), so ist rechtzeitig vor deren Durchführung mit der Kreisverwaltungsbehörde bezüglich der Erforderlichkeit einer wasserrechtlichen Erlaubnis Kontakt aufzunehmen. Eine Beweissicherung bei einer Bauwasserhaltung zur Abwehr unberechtigter Ansprüche Dritter wird empfohlen.

Um negative Einflüsse auf das Grundwasser ausschließen zu können, hat der Bauherr bei entsprechender Bauweise mit Einbindung in das Grundwasser einen fachlich qualifizierten Nachweis über die quantitativen und qualitativen Einflüsse auf das Grundwasser während der Bauphase und im Endzustand zu erbringen (z. B. hydrogeologisches Gutachten). Für entsprechende Maßnahmen sind regelmäßig wasserrechtliche Genehmigungen bei der Kreisverwaltungsbehörde einzuholen.

5.3 Niederschlagswasserbeseitigung

Grundsätzlich ist für eine gezielte Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser oder eine Einleitung in oberirdische Gewässer (Gewässerbenutzungen) eine wasserrechtliche Erlaubnis durch die Kreisverwaltungsbehörde erforderlich. Hierauf kann verzichtet werden, wenn bei Einleitungen in oberirdische Gewässer die Voraussetzungen des Gemeingebrauchs nach § 25 WHG in Verbindung mit Art. 18 Abs. 1 Nr. 2 BayWG mit TREN OG (Technische Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer) und bei Einleitung in das Grundwasser (Versickerung) die Voraussetzungen der erlaubnisfreien Benutzung im Sinne der NWFreiV mit TRENGW (Technische Regeln für das zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser) erfüllt sind.

Verschmutztes Niederschlagswasser ist aus Gründen des Gewässerschutzes zu sammeln und schadlos durch Ableiten in die Schmutz- bzw. Mischwasserkanalisation zu beseitigen. Insbesondere trifft dies zu für Niederschlagswasser bei Flächen, auf denen mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird bzw. auf denen ein solcher Umgang nicht auszuschließen ist oder auf denen sonstige gewässerschädliche Nutzungen stattfinden.

Zur Klärung der Behandlungsbedürftigkeit des Niederschlagswassers, also der Feststellung, ob verschmutztes oder unverschmutztes Niederschlagswasser vorliegt, wird die Anwendung des Merkblattes DWA-M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall (DWA) empfohlen. Auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 der DWA wird hingewiesen („Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“).

Um einer Abflussverschärfung entgegenzuwirken, sind entsprechende Rückhaltemaßnahmen vorzusehen.

Hierzu eignen sich vor allem:

- Ökologisch gestaltete Rückhalteteiche
- Regenwasserzisterne mit Überlauf

Anlagen zur Ableitung von Niederschlagswasser sind so zu unterhalten, dass der Wasserabfluss dauerhaft gewährleistet ist. Die Flächen sind von Abflusshindernissen freizuhalten. Überbauen oder Verfüllen, Anpflanzungen, Zäune sowie die Lagerung von Gegenständen, welche den Zu- und Abfluss behindern oder fortgeschwemmt werden können, sind unzulässig. Für die Versickerung vorgesehene Flächen sind vor Verdichtung zu schützen. Deshalb sind die Ablagerung von Baumaterialien, Bodenaushub oder das Befahren dieser Flächen bereits während der Bauzeit nicht zulässig.

Bei der Erstellung der Wohnbebauung und der Grundstücksgestaltung (Zugänge, Lichtschächte, Einfahrten etc.) ist die Rückstauenebene zu beachten. Unter der Rückstauenebene liegende Räume und Entwässerungseinrichtungen (auch Dränanlagen, sofern zulässig) müssen gegen Rückstau aus der Kanalisation gesichert werden.

5.4 Schutz vor Überflutungen infolge von Starkregen

Infolge von 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 vom Bauherrn eigenverantwortlich Objektschutzmaßnahmen vorzusehen, wobei das anfallende Wasser nicht auf andere Grundstücke abgeleitet werden darf. Öffnungen in den Gebäuden sind so zu gestalten, dass o. g. wild abfließendes Wasser nicht eindringen kann.

Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen.

5.5 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

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

6 Immissionen

Einsatz von stationär betriebenen haustechnischen Anlagen²

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 (aktuell 28.08.2013) zu beachten.

Luftwärmepumpen

Zur Erleichterung für die Planung von Luftwärmepumpen wurde vom LAI mittlerweile der eigenständige Leitfaden für die „Verbesserung des Schutzes gegen Lärm beim Betrieb von stationären Geräten in Gebieten, die dem Wohnen dienen – Kurzfassung für Luftwärmepumpen (Stand: 28.08.2023)“ herausgegeben und ist bei der Bestimmung des geeigneten Aufstellungsortes und der Auswahl eines akustisch verträglichen Gerätetyps zu beachten. Gestützt auf den Inhalt des Leitfadens, stellt Sachsen-Anhalt eine nutzerfreundliche und anschauliche Berechnungshilfe zur Ermittlung geeigneter Abstände zum nächsten Immissionsort bzw. eines geeigneten Schalleistungspegels für die Luftwärmepumpe des jeweiligen Vorhabens im Internet zur Verfügung (<https://lwpapp.webyte.de/#!/einfuehrung#!einfuehrung>).

² schriftl. Mitteilung der Immissionsschutzbehörde des Landratsamtes Donau-Ries vom 28.02.2024

E VERFAHRENSVERMERKE

1 Aufstellungsbeschluss

Die Stadt Monheim hat gem. §2 Abs.1 Baugesetzbuch (BauGB) in der öffentlichen Sitzung vom **29.07.2025** die Aufstellung der Bebauungsplanänderung und -erweiterung im beschleunigten Verfahren gem. §13a BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht.

2 Auslegung (Offenlegung)

Der Stadtrat Monheim hat in der Sitzung vom **29.07.2025** den Entwurf gebilligt. Der Entwurf der Bebauungsplanänderung und -erweiterung in der Fassung vom **29.07.2025** wurde gem. §3 Abs.2 BauGB in der Zeit vom **bis einschließlich** zur Einsicht öffentlich ausgelegt.

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

Ort und Zeit der Auslegung wurden am 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 und -erweiterung in der Fassung vom, **zuletzt geändert am** nach Prüfung der Bedenken und Anregungen zum Verfahren nach §3 Abs.2 BauGB bzw. §4 Abs.2 BauGB in seiner Sitzung am als Satzung gem. §10 Abs.1 BauGB beschlossen.

Monheim, den

.....
Günther Pfefferer, 1. Bürgermeister (Siegel)

4 Aufgestellt / Ausgefertigt

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

Monheim, den

.....
Günther Pfefferer, 1. Bürgermeister (Siegel)

5 In-Kraft-Treten

Der Satzungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht.
Mit der Bekanntmachung tritt die Bebauungsplanänderung und -erweiterung in Kraft.

Auf die Rechtsfolgen der §§44, 214 und 215 BauGB wurde hingewiesen.
Die Bebauungsplanänderung und -erweiterung 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)



BEBAUUNGSPLAN
„AM ALTWEIHERWEG“
1. ÄNDERUNG UND
ERWEITERUNG

TEIL C) BEGRÜNDUNG

Entwurf vom 29.07.2025

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

A	PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN	3
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	Planungsrechtliche Situation.....	4
3	Lage des Plangebietes	4
B	BEGRÜNDUNG ZU EINZELNEN FESTSETZUNGEN	5
1	Baugrenze / Geltungsbereich	5
2	Maß der baulichen Nutzung.....	5
2.1	Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl.....	5
2.2	Zahl der Vollgeschosse.....	5
2.3	Wandhöhe / Höhe der baulichen Anlagen	5
2.4	Höhenlage / Unterer Bezugspunkt.....	5
3	Zahl der Wohneinheiten.....	6
4	Stellplatzrichtzahlen / Anforderungen an Stellplätze	6
C	BESTANDSÜBERSICHT (M 1:1000)	7
D	BISHER RECHTSKRÄFTIGER BEBAUUNGSPLAN (M 1:1000)	8

A PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN

1 Rechtliches und Ziel der Änderung

1.1 Rechtskraft

Der Bebauungsplan „Am Altweiherweg“ erlangte am 29.02.2020 Rechtskraft durch Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses.

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 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 unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung 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

Im Zuge der Umsetzung des Baugebietes und Bearbeitung der eingegangenen Anfragen zur gewünschten Bebauung der Grundstücke zeigte sich, dass ein höherer Bedarf an Wohneinheiten besteht, als es der bisherige Bebauungsplan bislang ermöglicht. Im Hinblick auf die vom Gesetzgeber geforderte Nachverdichtung und Nutzung innerörtlicher Potenziale sollen daher die bisherigen textlichen Festsetzungen und die Planzeichnung diesbezüglich aktualisiert bzw. der Geltungsbereich für eine optimale Grundstücksnutzung erweitert werden.

Um unerwünschte Nutzungsdichten zu vermeiden, wird im vorliegenden Fall ein bauleitplanerischer Regelungsbedarf gesehen. Die Änderung wird in einem Bereich zugelassen, welcher sich vom Ortsbild her anbietet. Der Stadtrat hält die Festsetzungen gegenüber der übrigen Bebauung für vereinbar und städtebaulich verträglich.

Damit die Bebauungsplanänderung und -erweiterung lesbar/nachvollziehbar bleibt, wurden die textlichen Festsetzungen sowie die Planzeichnung insgesamt aktualisiert. Änderungen in den textlichen Festsetzungen wurden dabei **in blauer Schrift** kenntlich gemacht.

1.4 Vorprüfung entsprechend § 13a Abs. 1 BauGB

Die als allgemeines Wohngebiet ausgewiesene Fläche hat eine Größe von ca. 6.617 m². Bei einer festgesetzten Grundfläche von 0,6 beträgt die „zulässige Grundfläche“ im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) 3.970 m² und somit weniger als 20.000 m².

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 handelt.

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 dieses Bebauungsplanes kann somit als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB erfolgen. 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 Planungsrechtliche Situation

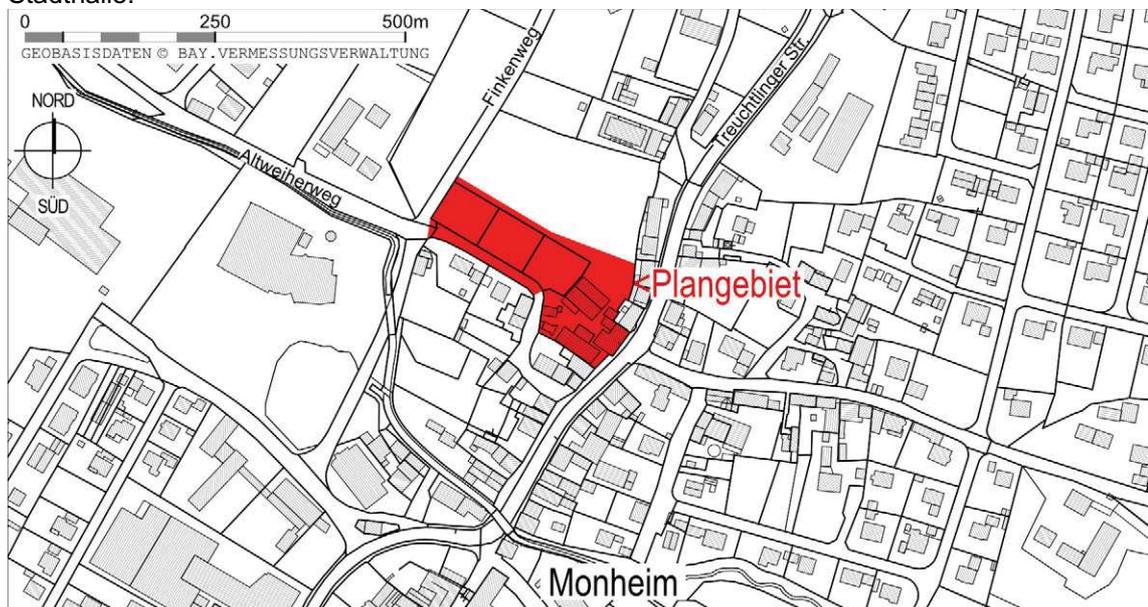
Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Monheim weist den Planbereich entsprechend der vorgesehenen Nutzung bereits als Wohnbaufläche aus, sodass die Bebauungsplanänderung aus den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes entwickelt werden kann.



Maßstab 1:10.000

3 Lage des Plangebietes

Der Bebauungsplan „Am Altweiherweg“ befindet sich in der Mitte Monheims unweit der Stadthalle.



Maßstab 1:10.000

Der Bereich der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes wird im Wesentlichen wie folgt umgrenzt:

- **im Norden:** durch die Fl.-Nrn. 130 (TF, Acker)
- **im Osten:** durch Fl.-Nrn. 138, 139 (jeweils Wohnen), 400/24 (Gehweg)
- **im Süden:** durch die Fl.-Nrn. 128 (Wohnen), 126 (Wohnen, Nebengebäude, Grünfläche), 400/25 (TF, „Altweiherweg“), 124, 122 (jeweils Wohnen)
- **im Westen:** durch die Fl.-Nrn. 860/6 (TF, „Altweiherweg“), 1031/21 (TF, Finkenweg) jeweils Gemarkung Monheim.

B BEGRÜNDUNG ZU EINZELNEN FESTSETZUNGEN

1 Baugrenze / Geltungsbereich

Zum Zwecke der Nachverdichtung und optimierten Grundstücksnutzung werden sowohl der Geltungsbereich als auch die Baugrenzen entsprechend erweitert. Dies lässt flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen als Voraussetzung zur Schaffung des benötigten Wohnraumes zu.

2 Maß der baulichen Nutzung

2.1 Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl

Um die notwendigen Stellplätze für die Wohnnutzungen nachweisen und realisieren zu können und um die bestehenden Verkehrsflächen nicht durch parkende Fahrzeuge zu belasten sowie im Hinblick auf eine flächensparende Siedlungs- und Erschließungsform, sollen Tiefgaragen ermöglicht werden. Da diese aufgrund des entsprechenden Platzbedarfs die Grundflächenzahl (GRZ) erwartungsgemäß überschreiten bzw. im Umkehrschluss die GRZ die Umsetzung von Tiefgaragen einschränkt, soll zur Erfüllung der Stellplatzpflicht für Tiefgaragen eine Ausnahme von der festgesetzten der GRZ gem. §19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO ermöglicht und eine Überschreitung des Wertes des §17 BauNVO auf bis zu 0,8 zugelassen werden.

Ohne diese Ausnahme wären die benötigten Stellplätze oberirdisch zu schaffen, was flächig zu weitaus größeren Eingriffen in Grund und Boden sowie allgemein zu einer größeren Versiegelung/Flächeninanspruchnahme im Baugebiet führen würde.

Andernfalls müsste die Bebauung derart reduziert werden, dass die Schaffung von Wohnraum merklich eingeschränkt würde.

In Abwägung der für- und widerstreitenden Belange wird daher dem Wohnraumbedarf bzw. der Schaffung von Wohnraum (vgl. §1 Abs. 5 BauGB: „eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung“) dem Belang des Bodenschutzes (gem. §1a Abs. 2 BauGB) gegenüber Vorrang eingeräumt.

2.2 Zahl der Vollgeschosse

Die höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse war bisher auf maximal zwei festgesetzt. Im Sinne einer verträglichen Nachverdichtung sollen im Zuge der 1. Änderung und Erweiterung nun generell bis zu drei Vollgeschosse, wobei eines als Dach- bzw. Staffelgeschoss auszubilden ist. Die Zahl der Vollgeschosse ist dabei als Höchstmaß zu sehen und muss nicht zwingend voll ausgeschöpft werden.

Diese Erhöhung der Vollgeschosse entspricht dabei den Vorgaben des Landesentwicklungsprogramms Bayern für flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sowie dem Vorrang einer Innenentwicklung vor einer Außenentwicklung (3.1 G sowie 3.2 Z LEP 2013).

2.3 Wandhöhe / Höhe der baulichen Anlagen

Da eine Nachverdichtung nicht nur flächig, sondern auch in die Höhe ermöglicht werden soll, wird die Wandhöhe im Zusammenhang mit der geänderten Geschossigkeit entsprechend erhöht, um so den ein entsprechend nutzbares Gebäudevolumen zu ermöglichen.

2.4 Höhenlage / Unterer Bezugspunkt

Um den vorhandenen Geländeverlauf zu berücksichtigen und eine bessere Situierung der Gebäude im Gelände zu ermöglichen, wird der untere Bezugspunkt dahingehend geändert, dass die Oberkante des Erdgeschoss-Rohfußbodens am höchsten Geländepunkt am Gebäude mit maximal 1,0 m über dem bestehenden Gelände bergseits bemessen wird.

Damit sollen die städtebaulich gewollten Höhen bei der Ausführung der Gebäude eingehalten werden und wirkt extremen Konstellationen der Gebäude entgegen.

3 Zahl der Wohneinheiten

Um den hohen Bedarf an Wohnungen decken zu können, wird keine Vorgabe mehr zur höchstzulässigen Zahl der Wohneinheiten mehr gemacht. So entsteht in Verbindung mit der nutzbaren Grundstücksfläche, dem Maß der baulichen Nutzung und den Stellplatzvorgaben ein entsprechender Spielraum zur Schaffung des benötigten Wohnraums.

4 Stellplatzrichtzahlen / Anforderungen an Stellplätze

Da eine höhere Wohnungsdichte im Plangebiet zugestanden wird, sind auch die benötigten Stellplätze in entsprechender Anzahl nachzuweisen.

Es wird bestimmt, dass je Wohneinheit 1,5 Stellplätze nachzuweisen sind. Dabei lässt sich der überwiegende Anteil an Stellplätzen in einer Tiefgarage entsprechend unterbringen. Höhere nachzuweisende Stellplatzzahlen würden im Umkehrschluss zu erhöhten Flächeninanspruchnahmen führen oder die Bebaubarkeit der Grundstücke einschränken (vgl. vorstehende Ausführungen zur Grundflächenzahl).

Für Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke (z.B. Tagespflege) sind mind. 7 Stellplätze nachzuweisen, um den besonderen Anforderungen an derartige Nutzungen Rechnung zu tragen.

