



BEBAUUNGSPLAN
„OSTERHOLZ III“
MIT INTEGRIERTEM
GRÜNORDNUNGSPLAN
2. ÄNDERUNG

A) TEXTLICHE
FESTSETZUNGEN

B) PLANZEICHNUNG /
ÄNDERUNGSBEREICH

C) BEGRÜNDUNG

Entwurf i.d.F. vom 27.04.2021

VERFASSER



PLANUNGSBÜRO GODTS

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

Zweigstelle/Donau-Ries
Hauptstraße 70, 86641 Rain

Stadtplanung • Landschaftsplanung • Umweltplanung

BEARBEITUNG :

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



BEBAUUNGSPLAN
„OSTERHOLZ III“
MIT INTEGRIERTEM
GRÜNORDNUNGSPLAN
2. ÄNDERUNG

A) TEXTLICHE
FESTSETZUNGEN

Entwurf i.d.F. vom 27.04.2021

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	4
1	Inhalt des Bebauungsplanes	4
2	Rechtsgrundlagen	4
B	PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	5
1	Geltungsbereich	5
2	Art der baulichen Nutzung	5
2.1	§ 4 BauNVO Allgemeine Wohngebiete (WA)	5
2.2	Bestandteile des Bebauungsplanes	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	7
4	Bauweise, Baugrenzen	7
4.1	Bauweise	7
4.2	Baugrenzen	7
5	Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden	7
6	Verkehrsflächen	7
7	Flächenbefestigung	7
8	Grünordnung	8
8.1	Pflanzgebot auf öffentlichen und den privaten Grünflächen „Ortsrandeingrünung“	8
8.2	Zwischenbereiche	8
8.3	Private Grundstücke / Pflanzgebot zur Gliederung des Gebietes	8
8.4	Öffentliche Grünflächen „Spielplätze“	9
9	Versorgungsleitungen	9
10	Naturschutzrechtlicher Ausgleich	9
10.1	Ausgleichsflächen, Maßnahmen	9
10.2	Umsetzung und dingliche Sicherung	11
10.3	Planbereich 2, Ausgleichsfläche Fl.-Nr. 1129 (TF), Gmk. Monheim (M 1:1000)	12
C	ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN	13
1	Abstandsflächen	13
2	Gestaltung der baulichen Anlagen und Freiflächen	13
2.1	Allgemeine Anforderungen an die Gestaltung	13
2.2	Gestaltung der Dächer aller Gebäude einschließlich Garagen und Nebengebäude	13
2.3	Solaranlagen bzw. Photovoltaik-Anlagen	13
2.4	Gestaltung der Gebäude	13
2.5	Gestaltung der unbebauten Flächen	13
3	Beleuchtung	14
4	Stellplatzrichtzahlen	14
5	Einfriedungen (hier: Zäune und Mauern)	14
D	HINWEISE	15
1	Altablagerungen / Altstandorte / Altlastbereiche	15
2	Baugrund	15
3	Denkmalschutz	15
4	Wasserwirtschaftliche Belange	16
5	Immissionen	17
6	Anlagen von Mulden auf Ausgleichsflächen	17
7	Abschnittsweise Realisierung des Baugebietes	17
8	Gesetzlich geregelte Verpflichtungen	17
9	Hinweise zu § 13a BauGB	17
10	Räumlicher Geltungsbereich und bisherige Festsetzungen	17

E	VERFAHRENSVERMERKE	18
1	Aufstellungsbeschluss	18
2	Auslegung (Offenlegung).....	18
3	Satzungsbeschluss.....	18
4	Aufgestellt / Ausgefertigt.....	18
5	In-Kraft-Treten	18

A PRÄAMBEL

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

1 Inhalt des Bebauungsplanes

Die Planzeichnung hat nur im Zusammenhang mit den Festsetzungen des Textteils Gültigkeit.

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes i.d.F. vom **27.04.2021** besteht aus

- A) Textliche Festsetzungen mit Verfahrensvermerken
- B) Planzeichnung - Änderungsbereich

Beigefügt ist

- C) Begründung

2 Rechtsgrundlagen

Für den Geltungsbereich gelten nachfolgende Rechtsgrundlagen in der jeweils aktuell gültigen Fassung zum Zeitpunkt der Antragstellung, sofern die nachfolgenden Festsetzungen oder die städtischen Satzungen nichts anderes bestimmen.

- a) Baugesetzbuch (BauGB)
- b) Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- c) Planzeichenverordnung (PlanZV)
- d) Bayerische Bauordnung (BayBO)
- e) Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO)

Die nachfolgenden **textlichen Festsetzungen ersetzen die bisherigen** des Original-Bebauungsplanes **vollständig**.

Sich gegenüber dem bisherigen rechtskräftigen Stand ergebende Änderungen sind zur besseren Nachvollziehbarkeit in blauer Schrift hervorgehoben.

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 „Osterholz III“ 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. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften
 3. sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
 4. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- (3) Ausnahmen gemäß §4 Abs.3 BauNVO sind nicht zugelassen.

2.2 Bestandteile des Bebauungsplanes

Der Grünordnungsplan „Maßnahmen“ ist rechtsverbindlicher Bestandteil des Bebauungsplanes.

3 Maß der Baulichen Nutzung

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

3.1 Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl

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. Die maximale Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,40 und die Geschossflächenzahl (GFZ) 0,6.

3.2 Zahl der Vollgeschosse

(§16 Abs.3 BauNVO)

Die Zahl der Vollgeschosse wird auf zwei beschränkt. Bei den Häusern mit einer Dachneigung von 38 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:

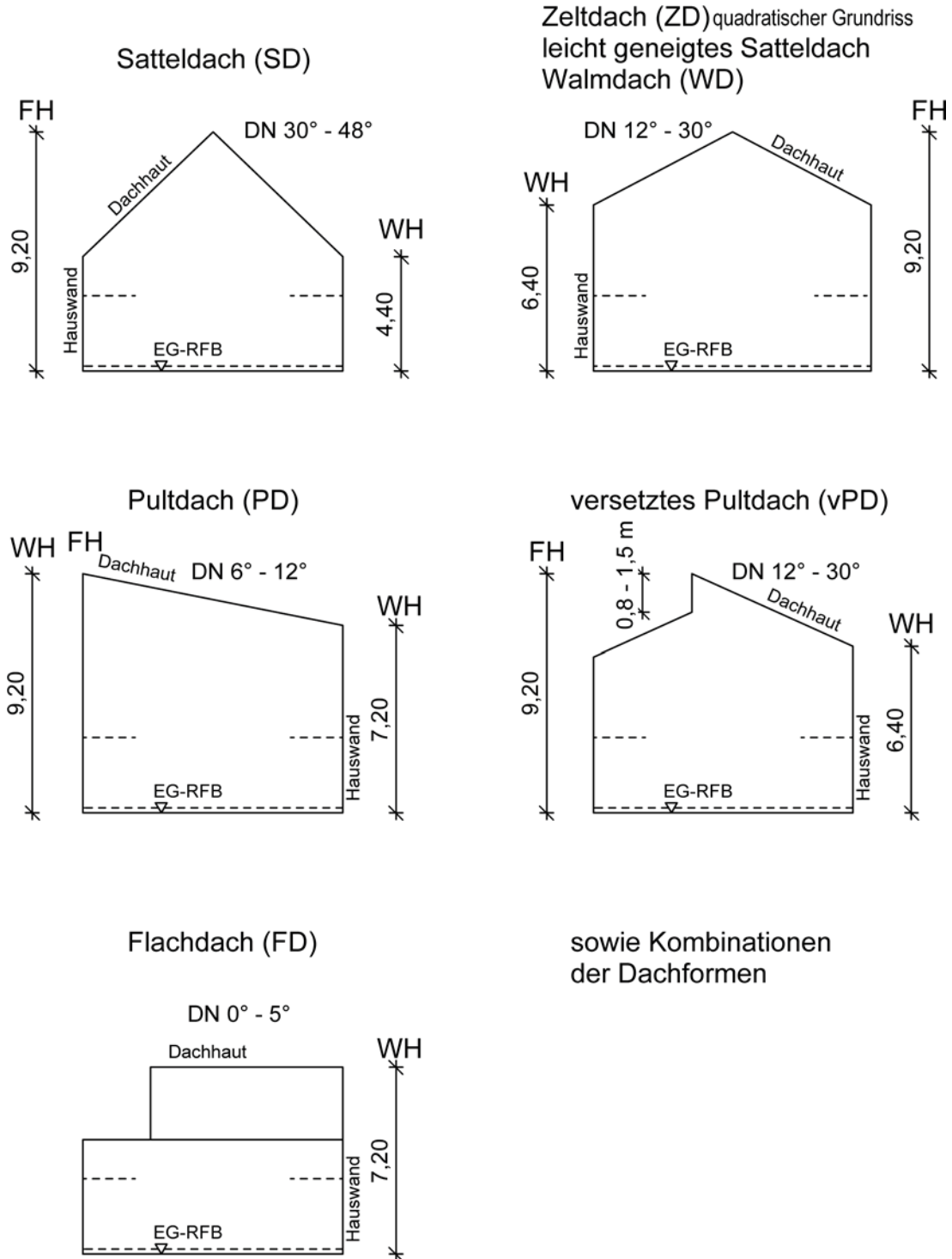
bei **Wohngebäuden** höchstens

- bei zwei Vollgeschossen (II=I+D) 4,40 m betragen,
- bei zwei Vollgeschossen (II) 6,40 m betragen,
- bei zwei Vollgeschossen (II) mit Pultdach 7,20 m traufseitig und 9,20 m am First betragen,
- bei zwei Vollgeschossen (II) mit Flachdach 7,20 m betragen,

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

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

Systemschnitt / zulässige Wandhöhen, Firsthöhen und Dachformen bei Wohngebäuden



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

3.4 Unterer Bezugspunkt / Höhenlage der baulichen Anlagen

(§18 BauNVO)

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

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

Bei Grundstücken, die tiefer als die Erschließungsstraße liegen:

- Der Erdgeschoss- Rohfußboden (EG-RFB) darf maximal 0,30 m über Oberkante Straßenbegrenzungslinie (Grundstücksgrenze von öffentlich zu privat) liegen, gemessen an der straßenseitigen Gebäudemitte und einem Abstand von maximal 5 m zwischen Straßenbegrenzungslinie und Gebäude; bei einem größeren Abstand als 5 m ist je zusätzlich angefangenem Abstandsmeter der EG-RFB um 10 cm tiefer anzuordnen.
- die Gebäude müssen in der Höhe so situiert werden, dass das Untergeschoss, bezogen auf das festgelegte Gelände, nicht zum Vollgeschoss wird.

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 offene Bauweise (o) nach § 22 Abs. 2 BauNVO.

In den Baufeldern [im Bereich WA \(siehe hierzu Bezeichnung in der Nutzungsschablone der Planzeichnung\)](#) sind ausschließlich Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

[Im Bereich von WA 2 \(siehe hierzu Bezeichnung in der Nutzungsschablone der Planzeichnung\)](#) sind Einzel-, Doppel- und Mehrparteienhäuser zulässig.

Um Doppelhäuser zu ermöglichen, ist bei übereinstimmender Erklärung der beiden Grundstückseigentümer die Grenzbebauung an einer Giebelseite zulässig.

4.2 Baugrenzen

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

Nebenanlagen ohne Feuerstätten sind bis 20 qm [überbaute Fläche](#) auch außerhalb der Baugrenzen jedoch nicht zur öffentlichen Straße hin erlaubt.

5 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

(§9 Abs.1 Nr.6 BauGB)

Pro Wohngebäude (Einzelhaus, Doppelhaushälfte) werden maximal zwei Wohneinheiten festgesetzt.

[Im Bereich von WA 2 sind für Mehrparteienhäuser maximal vier Wohneinheiten zulässig.](#)

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 von der Stadt beabsichtigte Gestaltung des öffentlichen Raumes dar, jedoch keine Festsetzungen.

7 Flächenbefestigung

Befestigte Flächen sind auf das unabdingbare Maß zu beschränken.

Für Nebenflächen wie Stellplätze, Lagerflächen, sonstige Arbeitsflächen o.ä., außer Zufahrt zur Garage und Terrasse wird eine Befestigung der Oberfläche in nicht versiegelter Bauweise festgesetzt, z.B. durch wasserdurchlässige Pflastersteine, Pflastersteine mit Rasenfuge, Schotterrassen, wassergebundene Decke, Rasengittersteine etc.

8 Grünordnung

(§9 Abs.1 Nr.25a und 25b BauGB)

Die plangemäße Eingrünung des Baugebietes ist im Zuge der Erschließung des jeweiligen Bauabschnittes vorzunehmen.

8.1 Pflanzgebot auf öffentlichen und den privaten Grünflächen „Ortsrandeingrünung“

Im Randbereich des Plangebietes werden private Flächen mit Bindungen zum Anpflanzen von Laubbäumen und Sträuchern aus der Artenliste festgesetzt.

Die Erst-Bepflanzung ist von der Stadt in der ersten Vegetationsruhe nach Beginn der Baugebieterschließung durchzuführen. Die Ersatzpflanzung z.B. bei Ausfall, übernimmt der Grundstückseigentümer entsprechend der Artenliste.

Die Pflanzen sind in einwandfreier Qualität bei einer Baumschule zu beziehen und dauerhaft zu erhalten. Es sind geeignete Maßnahmen zum Schutz vor Wildverbiss zu ergreifen. Ausfälle sind innerhalb eines halben Jahres gleichartig und gleichwertig zu ersetzen. Die Eingrünung ist grundsätzlich freiwachsend zu erhalten. Eventuell notwendige Rückschnittmaßnahmen sind grundsätzlich vor Durchführung der Maßnahme mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

Auf den privaten Grünflächen „Ortsrandeingrünung“ ist die Errichtung von Baulichen Anlagen, Komposthaufen, Holzhaufen, o.ä. unzulässig.

Artenliste:

Hochstamm, 3x verpflanzt mit einem Stammumfang von 14-16 cm in 1 m Höhe gemessen

<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Fagus sylvatica</i>	Rot-Buche
<i>Fraxinus excelsior</i>	Gemeine Esche
<i>Tilia cordata</i> „Greenspire“	Winter-Linde (Straßenbaum)
<i>Quercus robur</i>	Stiel-Eiche

Sowie regionaltypische Obstbäume (Hochstamm, Stammumfang mind. 7 cm in 1 m Höhe)

Sträucher Mindestpflanzqualität: zweimal verpflanzt, Höhe 60 - 100 cm

<i>Cornus sanguinea</i>	Roter Hartriegel
<i>Corylus avellana</i>	Gemeine Hasel
<i>Crataegus spec.</i>	Weißdorn
<i>Lonicera xylosteum</i>	Rote Heckenkirsche
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe

8.2 Zwischenbereiche

Die Zwischenbereiche der Ortsrandeingrünung sind mit geeigneten Gras- Kräutermischungen (autochthones /einheimisches Saatgut mit einem Kräuteranteil von min. 30%) zu blütenreichen Saumstreifen zu entwickeln.

8.3 Private Grundstücke / Pflanzgebot zur Gliederung des Gebietes

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.

Zur Gliederung des Gebietes bzw. Straßenraumes sind pro angefangene 500m² private Grundstücksfläche mindestens ein mittel- oder zwei kleinkronige Bäume aus nachfolgender Artenliste zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Lage von mindestens einem Baum ist exemplarisch in der Planzeichnung dargestellt. Dieser eine Baum ist pro Bauplatz zwischen Straßenverkehrs-fläche und straßenseitiger/straßenzugewandter Baugrenze anzuordnen.

Artenliste:

Mittelkronige Bäume (Bäume II. Ordnung)

Hochstamm, 3x verpflanzt, mit einem Stammumfang von min. 7 cm in 1 m Höhe gemessen

<i>Corylus colurna</i>	Baum-Hasel
<i>Juglans regia</i>	Walnuss
<i>Prunus avium</i>	Vogelkirsche

Kleinkronige Bäume (Bäume III. Ordnung)

Hochstamm, 3x verpflanzt, mit einem Stammumfang von min. 7 cm in 1 m Höhe gemessen

<i>Malus sylvestris</i>	Wildapfel
<i>Prunus padus</i>	Trauben-Kirsche
<i>Sorbus aucuparia</i>	Eberesche

Sowie regionaltypische Obstbäume (Hochstamm bewährter Sorten)

8.4 Öffentliche Grünflächen „Spielplätze“

Spielplätze sind gem. DIN 18034 zu gestalten. Giftige Pflanzen dürfen nicht verwendet werden.

9 Versorgungsleitungen

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

Innerhalb des Schutzstreifens 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 Naturschutzrechtlicher Ausgleich**10.1 Ausgleichsflächen, Maßnahmen**

Die Ausgleichsflächen für das Plangebiet werden entsprechend der Realisierung den jeweiligen Bauabschnitten zugeordnet. Die Berechnung der Ausgleichsflächen ist aus der Begründung zum Bebauungsplan zu entnehmen. Die Festlegung der Maßnahmen auf den Ausgleichsflächen ist in enger Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde durchzuführen. Erforderliche Genehmigungen sind einzuholen.

Die Tabelle unter Punkt E 7.1 Ausgleichsflächenzuordnung der Begründung sowie die einzelnen Ausgleichsmaßnahmen-Pläne sind Bestandteil nachfolgender Maßnahmen.

10.1.1 Erster Bauabschnitt

Der benötigte Ausgleich für den 1. Bauabschnitt erfolgt auf den Fl.-Nrn. 1143(TF), 1144, 1147, Gemarkung Weilheim und Fl.-Nr. 534(TF), Gemarkung Kölburg, welche in das Ökokonto der Stadt Monheim eingezahlt wurden.

Die genannten Flächen werden durch geeignete Maßnahmen aufgewertet.

Dies umfasst für 5.377 m² auf Fl.-Nr. 1143(TF), Gemarkung Weilheim

- einschürige Mahd mit Mahdgutabtransport, frühestens ab 15.07, spätestens bis 15.09.
- mosaikartige Pflege zur Strukturanreicherung (Erläuterung siehe Umweltbericht Punkt D 2)
- sofortigen Verzicht auf jegliche Düngung (organisch wie mineralisch) sowie den Einsatz von Pestiziden
- Entwicklungsziel: arten- und strukturreiches Extensivgrünland (Erhalt Flächenzustand)

Für 2.207 m² auf Fl.-Nr. 1144(TF) und 4.455 m² auf Fl.-Nr. 1147, jeweils Gemarkung Weilheim

- die oben genannten Maßnahmen für Fl.-Nr. 1143.

Für 6.219 m² auf Fl.-Nr. 534(TF), Gemarkung Kölburg

- Nutzungsreduzierung
- 2-3 Aushagerungsschnitte im Jahr für die Dauer von 3 Jahren
- anschließend einschürige Mahd mit Mahdgutabtransport, frühestens ab 15.07, spätestens bis 15.09.
- sofortigen Verzicht auf jegliche Düngung (organisch wie mineralisch) sowie den Einsatz von Pestiziden
- Anlage von 2 Mulden mit einer Tiefe von ca. 10 cm
- Entwicklungsziel: arten- und strukturreiches Extensivgrünland

10.1.2 Zweiter Bauabschnitt

Der benötigte Ausgleich für den 2. Bauabschnitt erfolgt auf den Fl.-Nrn. 219(TF), Gemarkung Flotzheim, Fl.-Nr. 445, Gemarkung Rehau und den Fl.-Nrn. 1001(TF), 1143(TF), Gemarkung Weilheim, welche in das Ökokonto der Stadt Monheim eingezahlt wurden.

Die genannten Flächen werden durch geeignete Maßnahmen aufgewertet.

Dies umfasst für 1.812 m² auf Fl.-Nr. 585(TF), Gemarkung Kölborg:

- Nutzungsreduzierung
- 2-3 Aushagerungsschnitte im Jahr für die Dauer von 3 Jahren
- anschließend einschürige Mahd frühestens ab 15.07, spätestens bis 15.09. mit Mahdgutabtransport
- sofortigen Verzicht auf jegliche Düngung (organisch wie mineralisch) sowie den Einsatz von Pestiziden
- ggf. Uferabflachungen in Abstimmung mit dem Wasserwirtschaftsamt Donauwörth anlegen

Für 1.093 m² auf Fl.-Nr. 219(TF), Gemarkung Flotzheim

- Nutzungsreduzierung
- 2-3 Aushagerungsschnitte im Jahr für die Dauer von 3 Jahren
- anschließend einschürige Mahd mit Mahdgutabtransport, frühestens ab 15.07, spätestens bis 15.09.
- sofortigen Verzicht auf jegliche Düngung (organisch wie mineralisch) sowie den Einsatz von Pestiziden
- Entwicklungsziel: arten- und struktureiches Extensivgrünland

Für 3.452 m² auf Fl.-Nr. 445, Gemarkung Rehau

- Bodenvorbereitung durch Abtragen/Abtransport des Oberbodens
- Einsaat mit Regelsaatgutmischung RSM 8.1, Variante 1
- Fertigstellungs- und Entwicklungspflege: 5 Jahre
- anschließend einschürige Mahd mit Mahdgutabtransport, frühestens ab 15.07, spätestens bis 15.09.
- sofortigen Verzicht auf jegliche Düngung (organisch wie mineralisch) sowie den Einsatz von Pestiziden
- Entwicklungsziel: arten- und struktureiches Extensivgrünland

Für 6.750 m² auf Fl.-Nr. 1001 und für 1.542 m² auf 1143(TF), Gemarkung Weilheim

- die unter 10.1.1 genannten Maßnahmen für Fl.-Nr. 1143, Gemarkung Weilheim

10.1.3 Dritter Bauabschnitt

Der benötigte Ausgleich für den 3. Bauabschnitt erfolgt auf den Fl.-Nrn. 155, 202/1, 219(TF), Gemarkung Flotzheim, welche in das Ökokonto der Stadt Monheim eingezahlt wurden.

Die genannten Flächen werden durch folgende geeignete Maßnahmen aufgewertet.

Dies umfasst für 7.878 m² auf Fl.-Nr. 155, Gemarkung Flotzheim:

- Nutzungsreduzierung
- 2-3 Aushagerungsschnitte im Jahr für die Dauer von 3 Jahren
- anschließend einschürige Mahd frühestens ab 15.07, spätestens bis 15.09. mit Mahdgutabtransport
- sofortigen Verzicht auf jegliche Düngung (organisch wie mineralisch) sowie den Einsatz von Pestiziden
- Anlage von 3 Mulden mit einer Tiefe von ca. 10 cm
- Entwicklungsziel: arten- und struktureiches Extensivgrünland, Retentionsraumverbesserung/-erweiterung

Für 2.000 m² auf Fl.-Nrn. 202/1 und für 3.875 m² auf 219(TF), Gemarkung Flotzheim:

- die unter Punkt 10.1.2 genannten Maßnahmen für Fl.-Nr. 219, Gemarkung Flotzheim

10.1.4 Bereich der 1. Änderung

Der benötigte Ausgleich von 138m² für die 1. Änderung des Bebauungsplanes erfolgt auf Fl.-Nr. 1129, Gemarkung Monheim, welche in das Ökokonto der Stadt Monheim eingezahlt wurde. Die Fläche ist dieser Bebauungsplanänderung gem. §9 Abs.1a BauGB zugeordnet.

Im Planbereich 2 „Ausgleich“ ist die externe Maßnahmenfläche (138m²) dargestellt. Die nachfolgenden Maßnahmen sind Bestandteil dieses Grünordnungsplans.

Bestand: Intensivgrünland

Entwicklungsziel: artenreiches Extensivgrünland (feucht, frisch)

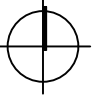
Die genannte Fläche wird durch folgende geeignete Maßnahmen aufgewertet.

- sofortiger Verzicht auf jegliche Düngung und den Einsatz von Pestiziden
- in den ersten drei Jahren Aushagerung über eine 3- bis 4-schürige Mahd
- anschließend Pflege über eine 1- bis 2-schürige Mahd (je nach Aufwuchs) frühestens ab 01.07.
- Mahdgut entfernen

10.2 Umsetzung und dingliche Sicherung

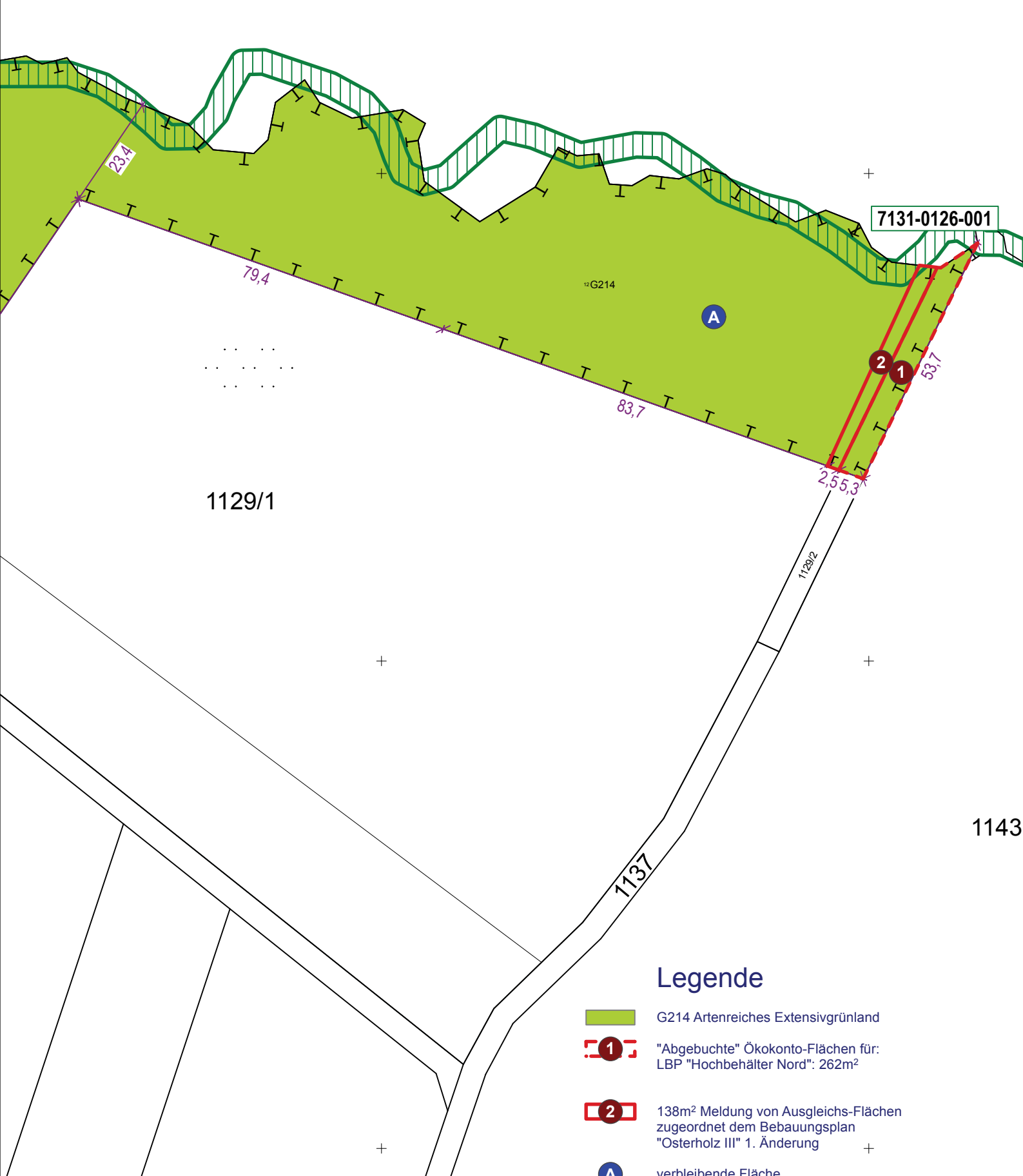
Die extensiven Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen sowie die Pflanzmaßnahmen sind in Absprache mit der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde vorzunehmen.

Mit der Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen bzw. Ausführungsplanung ist in angemessenem zeitlichen Zusammenhang vor oder mit der Erschließung eines neuen Bauabschnittes zu beginnen. 5 Jahre nach Bauende des jeweiligen Bauabschnittes ist eine Erfolgskontrolle der Ausgleichsmaßnahmen durchzuführen. Die Sicherung der Ausgleichsfläche und Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen gehen zu Lasten der Stadt und sind damit nicht dinglich zu sichern. Eventuell notwendige bau-, wasserrechtliche oder sonstige Genehmigungen für z. B die Anlage der Mulden sollten im Vorfeld abgeklärt und eingeholt werden.



Quelle 03/2018: Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung, www.geodaten.bayern.de

10.3 Planbereich 2, Ausgleichsfläche Fl.-Nr. 1129 (TF), Gmk. Monheim (M 1:1000)



1129/1

G214

A

7131-0126-001

1143

1137

1129/2

Legende

G214 Artenreiches Extensivgrünland

"Abgebuchte" Ökokonto-Flächen für:
LBP "Hochbehälter Nord": 262m²

138m² Meldung von Ausgleichs-Flächen
zugeordnet dem Bebauungsplan
"Osterholz III" 1. Änderung

verbleibende Fläche

Maßangabe in Metern

C ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

1 Abstandsflächen

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

2 Gestaltung der baulichen Anlagen und Freiflächen

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 zulässige Dachformen und -neigungen für Hauptgebäude sind im Systemschnitt unter Punkt B 3.3 ersichtlich.

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

Kniestöcke sind bis höchstens 0,75 m zugelassen, gemessen von Oberkante Rohdecke bis Unterkante Sparren an der Maueraußenkante.
Kniestöcke sind bei einer Dachneigung unter 22° nicht erlaubt.

Dachaufbauten in der Form von Schlepptgauben, Flachdachgauben, Giebelgauben oder Zwerchbauten (Zwerchgiebel und Zwerchhäuser) sind bei Dachneigungen ab 30° zugelassen. Die Summe der Einzelbreiten darf 50 % der Gesamtfirstlänge des Gebäudes jedoch maximal 5 Meter Einzelbreite nicht überschreiten.
Bei Giebelgauben ist die Dachneigung des Hauptdaches beizubehalten.

Zwerchhäuser sind mit einer maximalen Tiefe von 2 Meter zulässig.

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

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

Nebengebäude, Garagen und Anbauten

Für untergeordnete Nebengebäude bis 75 cbm, eingeschossige Wintergärten, überdachte Pergolen und untergeordnete Bauteile wie Hauseingangsüberdachungen sind auch andere Dachformen und Dachneigungen zulässig. Für Garagen sind Satteldächer, Flachdächer, Walmdächer und Pultdächer zulässig. Pultdächer sind jedoch für Nebengebäude, Garagen und Anbauten nur bis zu einer maximalen Dachneigung von 20° zulässig.

2.3 Solaranlagen bzw. Photovoltaik-Anlagen

Es sind nur Solaranlagen bzw. Photovoltaik-Anlagen 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.

2.5 Gestaltung der unbebauten Flächen

Veränderungen des natürlichen Geländeverlaufs (Auf- und Abtragungen) sind zur Anpassung der Gebäude an das Gelände, Erschließung der Grundstücke (Hauseingang, Garagenzufahrt) und Herstellung von Terrassen bis maximal 1,0 m zulässig.

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

Je Wohneinheit sind mindestens 2 Stellplätze nachzuweisen.

Der Vorplatz (Zufahrt) vor Garagen 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) i. d. F. der Bek. vom 20.11.1993 (GVBl 1993, S. 910), zul. geändert am 8.7.2009 (§2 V v. 8.7.2009, 332) im Zuge der einzelnen Bauvorhaben nachzuweisen.

5 Einfriedungen (hier: Zäune und Mauern)

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

Einfriedungen dürfen zum öffentlichen Raum eine Höhe von 1,20 m über Oberkante des bestehenden natürlichen Geländes nicht überschreiten. Einfriedungen dürfen im Einmündungsbereich der Erschließungsstraßen die Höhe von 0,80m über den angrenzenden Verkehrsflächen nicht überschreiten.

Grellfarbene Anstriche sind unzulässig.

Stauräume (Zufahrt) vor Garagen sind in einer Tiefe von mindestens 5 Metern offen zu halten.

Baugrundstücke entlang der „Wittesheimer Straße“ sind zu selbiger hin ohne Tür und Tor einzufrieden.

Mauern sind als Einfriedungen generell unzulässig.

Sockel sind bis 20 cm Gesamthöhe, jedoch nicht zur landschaftszugewandten Seite zugelassen.

Einfriedungen sind in den privaten Grünflächen „Ortsrandeingrünung“ zur freien Landschaft hin unzulässig. Innerhalb der Eingrünung ist eine Einfriedung jedoch zulässig, wenn sie mindestens 2 m von der landschaftszugewandten Grundstücksgrenzenseite entfernt ist.

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.

2 Baugrund

Im Ries sowie in umliegenden Gemeinden sind geogene Bodenbelastungen in quartären Sedimenten bekannt. Gemäß geologischer Karte des Rieses 1:50.000 liegt das geplante Bebauungsgebiet „Osterholz III“ jedoch im Bereich der von Auswurfmassen des Rieses (bunte Brekzie), sowie untergeordnete auch im Bereich der Monheimer Höhensande. Die mittlerweile durch das Ingenieurbüro Barfeld durchgeführte Baugrunduntersuchung auf diesem Areal in Form von zahlreichen Bohrungen bestätigte die Angaben der geologischen Karte. Es wurden ausschließlich bunte Brekzie und untergeordnet auch Monheimer Höhensand erbohrt. Für diese Kompartimente ist keine geogene Grundbelastung bekannt. (Ingenieurbüro Barfeld, Nördlingen, 2013, Auskunft VG Monheim).

3 Denkmalschutz

Bei allen Bodeneingriffen im Planungsgebiet muss damit gerechnet werden, dass man auf Bodendenkmäler stößt. Der betroffene Personenkreis (Eigentümer oder Besitzer des Grundstücks 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, 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 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.

Art.8 Abs.1 Denkmalschutzgesetz (DSchG)

- 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 (DSchG)

- 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 Wasserwirtschaftliche Belange

Drainagen

Im Falle einer Beeinträchtigung z. B. durch Wurzeln von Gehölzpflanzungen bzw. Beseitigung von Sammler 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 Dachflächen mit stärkerer Verschmutzung.

Infolge starker Geländeneigung kann bei Starkniederschlägen wild abfließendes Wasser zu Beeinträchtigungen führen. Die Entwässerungseinrichtungen sind so auszulegen, dass 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 50 kJ/s wird hier von Privaten Sachverständigen der Wasserwirtschaft (PSW) durchgeführt.
http://www.lfu.bayern.de/wasser/sachverstaendige_wasserrecht/index.htm

Anhand der Übersichtskarte im Energie-Atlas Bayern (www.energieatlas.bayern.de) ist der Bau einer Erdwärmesondenanlage nach derzeitigem Kenntnisstand voraussichtlich nicht möglich. Die hydrogeologischen und geologischen Bedingungen sind kritisch. Alternativ können u. U. Erdwärmekollektoren-, Erdwärmekörbe- oder Luftwärmepumpen- Systeme realisiert werden.

5 Immissionen

Bedingt durch die unmittelbare Nachbarschaft von landwirtschaftlich genutzten Agrarflächen und Betrieben sind Lärm-, Staub- und Geruchsmissionen 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.

Weiterhin befindet sich südöstlich des Plangebietes in etwa 280m Entfernung die Kläranlage Monheim. Da diese somit nicht in Hauptwindrichtung liegt, sind hier Geruchsmissionen möglich, jedoch unwahrscheinlich. Nach den Beurteilungshinweisen der Regierung von Schwaben ist bei Kläranlagen ein Abstand von 250 m bis 300 m einzuhalten. Im Abstandserlass von Nordrhein-Westfalen wird bei Abwasserbehandlungsanlagen bis einschließlich 100.000 EW ein Abstand von 300 m empfohlen. Im vorliegenden Fall liegt der tatsächliche Abstand somit geringfügig darunter. (LANDRATSAMT DONAU-RIES, IMMISSIONSSCHUTZ, FRAU GENOVEVA WACKER, Stellungnahme der Beteiligung nach §4 Abs.1 BauGB zum Bebauungsplan „Osterholz III“ vom 14.11.2013, Az.: 411.6 – U; 1711-1/2)

6 Anlagen von Mulden auf Ausgleichsflächen

Je nach Größe der flachen Mulde kann ein Antrag nach Baurecht erforderlich werden. Wird der Bodenaushub auf andere Grundstücke verbracht, sind die Bestimmungen der Bundes-Bodenschutzverordnung (§ 12, BBodSchV) des Bundesbodenschutzgesetzes (§ 17, BBodSchG) und des Kreislaufwirtschaftsgesetzes (KrWG) zu beachten (Notwendigkeit von Untersuchungen nach §12 BBodSchV).

7 Abschnittsweise Realisierung des Baugebietes

Die Umsetzung eines neuen Bauabschnitts erfolgt erst dann, wenn 80% des vorherigen Abschnitts bebaut sind. Es wird mit Bauabschnitt „1.BA“ angefangen.

8 Gesetzlich geregelte Verpflichtungen

Verantwortlich für die exakte Einhaltung aller Festsetzungen ist der Bauherr.

9 Hinweise zu § 13a BauGB

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

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

10 Räumlicher Geltungsbereich und bisherige Festsetzungen

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

Mit Inkrafttreten dieser Bebauungsplan-Änderung treten alle geänderten Festsetzungen (im Plan und Text) innerhalb dieses Bebauungsplanes außer Kraft. Die bisherigen Rechtsgrundlagen, planungsrechtlichen Festsetzungen, örtlichen Bauvorschriften und Hinweise aus der Satzung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Osterholz III“ verlieren im Geltungsbereich der 2. Änderung insgesamt ihre Rechtsverbindlichkeit.

E VERFAHRENSVERMERKE

1 Aufstellungsbeschluss

Die Stadt Monheim hat gem. §2 Abs.1 Baugesetzbuch (BauGB) in der öffentlichen Sitzung vom **27.04.2021** die 2. Änderung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren nach §13a BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am **im Amtsblatt Nr. ...** ortsüblich bekannt gemacht.

2 Auslegung (Offenlegung)

Der Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom **27.04.2021** wurde mit textlichen Festsetzungen, Planzeichnung/Änderungsbereich sowie Begründung gem. §3 Abs.2 BauGB in der Zeit vom **bis einschließlich** zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegt.

Ort und Zeit der Auslegung wurde am **im Amtsblatt Nr. ...** 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 i.d.F.v. **zuletzt geändert am** nach Prüfung der Bedenken und Anregungen zum Verfahren nach §3 Abs.2 BauGB in seiner Sitzung am als Satzung gem. §10 Abs.1 BauGB beschlossen. Die Begründung wurde übernommen.

Monheim, den

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

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 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 **im Amtsblatt Nr. ...** 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 textlichen Festsetzungen, Planzeichnung/Änderungsbereich sowie 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

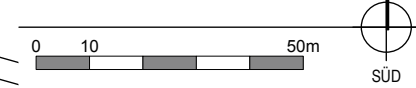
.....
Günther Pfefferer, 1. Bürgermeister (Siegel)







BEBAUUNGSPLAN "OSTERHOLZ III" MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN 2. ÄNDERUNG

**B) PLANZEICHNUNG/
 ÄNDERUNGSBEREICH**
 MAßSTAB IM ORIGINAL 1:1000
 Entwurf i.d.F. vom 27.04.2021

DATENQUELLEN:
 © Bayerische Vermessungsverwaltung
 <www.geodaten.bayern.de>
 Geobasisdaten in Gauss-Krüger-System:
 - amtliche digitale Flurkarte (12/2018)



-  Einzel- und Doppelhäuser zulässig
-  Mehrparteienhäuser zulässig
-  Abgrenzung von Bereichen unterschiedlicher Nutzung
-  Geltungsbereich B-Plan "Osterholz III" 2. Änderung

WA II = 0°-30°
 I+D = 30°-48°
 0,40 (0,6)
 SD / ED
 ZD / WD
 PD / VPD
 FD

WA II = 0°-30°
 I+D = 30°-48°
 0,40 (0,6)
 SD / ED
 ZD / WD
 PD / VPD
 FD

WA II = 0°-30°
 I+D = 30°-48°
 0,4 (0,6)
 SD / ED
 ZD / WD
 PD / VPD
 FD



BEBAUUNGSPLAN
„OSTERHOLZ III“
MIT INTEGRIERTEM
GRÜNORDNUNGSPLAN
2. ÄNDERUNG

C) BEGRÜNDUNG

Entwurf i.d.F. vom 27.04.2021

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	Bauweise	5
2	Zahl der Wohneinheiten	5
3	Stellplätze	5
4	Gestaltung der Dächer	5
5	Hinweis zur Begründung	5
C	BESTANDSÜBERSICHT (M 1:1000)	6
D	BISHER RECHTSKRÄFTIGER BEBAUUNGSPLAN (M 1:1000)	7

A PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN

1 Rechtliches und Ziel der Änderung

1.1 Rechtskraft

Das Bebauungsplangebiet „Osterholz III“ erlangte am 29.03.2014 durch ortsübliche Bekanntmachung Rechtskraft.

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 Ziel der Änderung des Bebauungsplanes

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes „Osterholz III“ der Stadt Monheim ist notwendig, da in einem Teilbereich des Bebauungsplanes eine verträgliche und vom Gesetzgeber geforderte Nachverdichtung umzusetzen. So sollen zusätzlich zu den bisher möglichen Einzel- und Doppelhäusern auch Mehrparteienhäuser ermöglicht werden.

Die Änderung wird in einem Bereich zugelassen, welcher sich vom Ortsbild her anbietet. Der Stadtrat hält dies gegenüber der übrigen Bebauung des Ortes für vereinbar und städtebaulich verträglich.

Damit die Bebauungsplan-Änderung lesbar/nachvollziehbar bleibt, wurden die textlichen Festsetzungen insgesamt überarbeitet sowie die Planzeichnung im betreffenden Änderungsbereich. Änderungen in den textlichen Festsetzungen wurden dabei in blauer Schrift kenntlich gemacht.

Beschluss:

Unter Ausübung seiner Planungshoheit beschließt der Stadtrat aus vorgenannten Gründen die 2. Änderung des Bebauungsplanes „Osterholz III“.

1.4 Vorprüfung entsprechend § 13a Abs. 1 BauGB

1. Bei einer Wohngebietsfläche im Bereich der Änderung von ca. 12.550 m² beträgt die „zulässige Grundfläche“ im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in ihrer Summe automatisch weniger als 20.000m².
2. Eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung, welcher die Zulässigkeit von Vorhaben nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegt, ist nicht begründet, da es sich hier um eine verträgliche Nachverdichtung für Wohnnutzungen handelt.
3. Das Planungsziel sind Maßnahmen der städtebaulich verträglichen Gestaltung und Nachverdichtung, die keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter ergeben. Zudem sind keine Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung sowie keine Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes betroffen.

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

2 Planungsrechtliche Situation

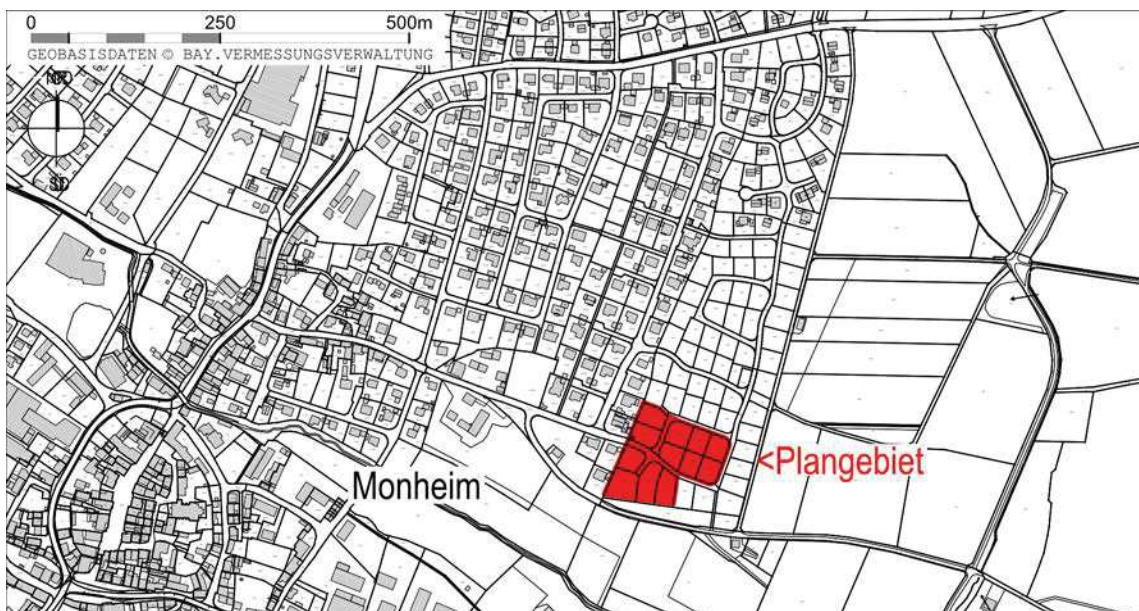
Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Monheim weist den Planbereich entsprechend den tatsächlich vorhandenen Nutzungen als Wohngebiet aus.
Eine Flächennutzungsplan-Änderung ist daher nicht erforderlich.



Maßstab 1:10.000

3 Lage des Plangebietes

Der Bebauungsplan „Osterholz III“ befindet sich im Nordosten Monheims.



Maßstab 1:10.000

Der Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes wird im Wesentlichen (Stand digitale Flurkarte 2018) wie folgt umgrenzt:

- **im Norden:** durch die Fl. Nrn. 3279 (TF, Baugrundstück), 3301 (TF, Distelweg)
- **im Osten:** durch Fl.-Nrn. 3305 (Margeritenstraße), 3300 (TF, Bergstraße), 3272 (Baugrundstück)
- **im Süden:** durch Fl.-Nrn. 3273, 3274, 3272 (jeweils TF, Baugrundstücke)
- **im Westen:** durch Fl.-Nrn. 1275/80, 1275/79, 1275/72, 1275/71 (jeweils Wohnen), 1275/73 (Bergstraße)

jeweils Gemarkung Monheim

B BEGRÜNDUNG ZU EINZELNEN FESTSETZUNGEN

1 Bauweise

Zum Zwecke der Nachverdichtung und optimierten Nutzung der Grundstücke werden im Änderungsbereich zusätzlich zu den Einzel- und Doppelhäusern auch Mehrparteienhäuser zugelassen, um dem konkreten Bedarf und den Vorgaben des Gesetzgebers zu entsprechen. Die Grundstückgrößen lassen diese Bauweise zu.

2 Zahl der Wohneinheiten

Im Hinblick auf die zusätzlich mögliche Bauweise ist die Zahl der Wohneinheiten für Mehrparteienhäuser im Bereich der Bebauungsplanänderung (WA 2) festzulegen, um eine optimale Grundstücksnutzung in einem gleichzeitig verträglichen Ausmaß zu ermöglichen.

3 Stellplätze

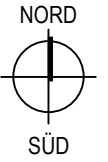
Aufgrund der stetig zunehmenden Fahrzeugzahlen in Haushalten und um eine Belastung der Straßen im Plangebiet durch parkende Fahrzeuge zu vermeiden, wird festgesetzt, dass je Wohneinheit zwei Stellplätze auf dem Grundstück nachzuweisen sind. Bereits bebaute Grundstücke genießen hierbei jedoch Bestandsschutz.

4 Gestaltung der Dächer

Für Garagen sollen zusätzlich auch Walmdächer zugelassen werden, nachdem diese auch für Hauptgebäude bereits zulässig sind.

5 Hinweis zur Begründung


Die sonstigen Erläuterungen sind den bisherigen Unterlagen des Bebauungsplanes „Osterholz III“ einschließlich aller bisher ergangenen Änderungen zu entnehmen.

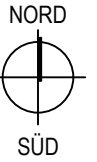


C BESTANDSÜBERSICHT (M 1:1000)

Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung 12/2018 (M 1:1000)



 Geltungsbereich B-Plan "Osterholz III" 2. Änderung



D BISHER RECHTSKRÄFTIGER BEBAUUNGSPLAN (M 1:1000)

Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung 12/2018

