



BEBAUUNGSPLAN

„NACHTWEIDE“

2. ÄNDERUNG

TEIL A) TEXTLICHE
FESTSETZUNGEN,
PLANZEICHNUNG /
ÄNDERUNGSBEREICH

TEIL B) BEGRÜNDUNG

Entwurf vom 24.02.2026

VERFASSEN



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 Reimlinger-Herz



BEBAUUNGSPLAN

„NACHTWEIDE“

2. ÄNDERUNG

TEIL A) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN, PLANZEICHNUNG / ÄNDERUNGSBEREICH

Entwurf vom 24.02.2026

VERFASSEN



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 Reimlinger-Herz

A	PRÄAMBEL	3
1	Inhalt des Bebauungsplanes.....	3
2	Rechtsgrundlagen.....	3
3	In-Kraft-Treten.....	3
B	PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	4
1	Art der baulichen Nutzung	4
1.1	Allgemeine Wohngebiete	4
2	Maß der baulichen Nutzung.....	4
2.1	Wandhöhe / Höhe der baulichen Anlagen	4
2.2	Unterer Bezugspunkt / Höhenlage der baulichen Anlagen	5
3	Bauweise, Baugrenzen	5
4	Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden	6
5	Nebenanlagen.....	6
6	Verkehrsflächen	6
7	Sichtdreiecke mit Maßzahlen.....	6
8	Leitungsrechte	6
9	Versorgungsleitungen	6
10	Grünordnung.....	7
10.1	Private Grünflächen - Ortsrandeingrünung	7
10.2	Private Grünflächen - Privatgarten	7
10.3	Private Grundstücke.....	7
10.4	Pflanzbindung	7
10.5	Artenliste	7
11	Naturschutzrechtlicher Ausgleich.....	8
12	Sonstige Festsetzungen/Zahl der Vollgeschosse	8
13	Hinweise zu § 13a BauGB	8
C	ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN	9
1	Gestaltung der baulichen Anlagen und Freiflächen	9
1.1	Gestaltung der Dächer	9
1.2	Gestaltung der Gebäude	9
1.3	Gestaltung der unbebauten Flächen.....	9
1.4	Einfriedungen	10
2	Abstandsflächen	10
3	Stellplatzrichtzahlen	10
4	Flächenbefestigung.....	10
D	VERFAHRENSVERMERKE	11
1	Aufstellungsbeschluss	11
2	Beteiligung nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB	11
3	Satzungsbeschluss	11
4	Aufgestellt / Ausgefertigt.....	11
5	In-Kraft-Treten.....	11
E	PLANZEICHNUNG / ÄNDERUNGSBEREICH (M 1:1000)	12

A PRÄAMBEL

Die Stadt Monheim erlässt aufgrund des § 2 Abs.1 und der §§ 9, 10 und 13a des Baugesetzbuches (**BauGB**, i.d.F. der Bek. vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zul. geändert durch Art. 5 des Gesetzes vom 22.12.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348)), 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 § 2 des Gesetzes vom 23.12.2025 (GVBl. S. 657), durch § 4 des Gesetzes vom 23.12.2025 (GVBl. S. 667) und durch § 3 des Gesetzes vom 23.12.2025 (GVBl. S. 699)) 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 § 1 des Gesetzes vom 23.12.2025 (GVBl. S. 637)) den **Bebauungsplan „Nachtweide“ 2. Änderung** als Satzung.

1 Inhalt des Bebauungsplanes

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes in der Fassung vom **24.02.2026**, zuletzt geändert am besteht aus

- A) Planzeichnung
- B) Textliche Festsetzungen mit Verfahrensvermerken

Beigefügt ist

- C) Begründung für die 2. Änderung

Die bisherigen Festsetzungen werden zur besseren Lesbarkeit/Nachvollziehbarkeit insgesamt aufgeführt. Änderungen werden dabei in **roter Schrift kenntlich gemacht. Somit werden die textlichen Festsetzungen insgesamt durch die nachfolgende Fassung ersetzt. Die Planzeichnung wird hingegen nur in dem von der Änderung betroffenen Bereich geändert. Darüber hinaus gilt die bisherige Planzeichnung inkl. bisher ergangener Änderungen weiterhin.**

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 tritt mit ihrer ortsüblichen Bekanntmachung nach §10 Abs.3 BauGB in Kraft.

Textliche Festsetzungen

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

B PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1 Art der baulichen Nutzung

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

1.1 Allgemeine Wohngebiete

(§ 4 BauNVO)

(1) Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.

(2) Zulässig sind

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

(3) Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO sind nicht zugelassen.

2 Maß der baulichen Nutzung

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

Die Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,35 und die Geschossflächenzahl (GFZ) 0,5.

2.1 Wandhöhe / Höhe der baulichen Anlagen

(§ 16 Abs. 3 BauNVO und Art. 10 Abs. 1 und 2 BayBO)

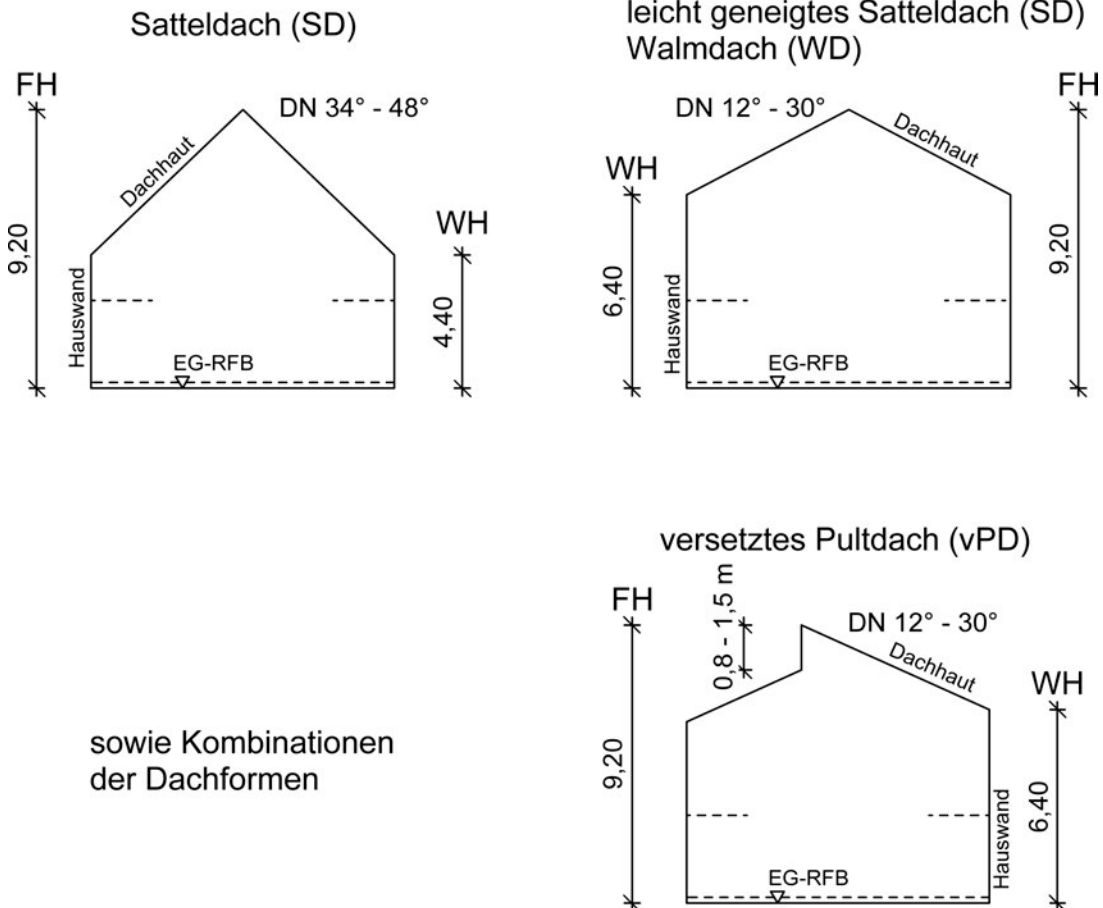
Die maximal zulässige Wandhöhe, gemessen an der traufseitigen Außenkante Außenwand als Abstand zwischen unterem Bezugspunkt (siehe Punkt 2.2) und Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand (= oberer Bezugspunkt), darf:

bei Wohngebäuden höchstens

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

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

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

Systemschnitt / zulässige Wandhöhen, Firsthöhen und Dachformen bei Wohngebäuden

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

2.2 Unterer Bezugspunkt / Höhenlage der baulichen Anlagen

(§ 18 BauNVO)

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

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

Bei Grundstücken, die tiefer als die Erschließungsstraße liegen:

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

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

3 Bauweise, Baugrenzen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)

siehe Eintragungen im Lageplan.

Es gilt die offene Bauweise.

Die Errichtung von Garagen und Carports ist nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.

Nebengebäude sind bis 20 qm auch außerhalb der Baugrenzen erlaubt, jedoch nicht innerhalb der festgesetzten Grünflächen.

4 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Pro Wohngebäude werden maximal zwei Wohneinheiten festgesetzt.

5 Nebenanlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 14 Abs. 1 BauNVO)

Die zulässige Außenwandhöhe wird bergseits auf 2,50 m beschränkt.

Die Anlage von oberirdischen Flüssiggastanks ist generell unzulässig.

6 Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die Aufteilung der Verkehrsflächen ist unverbindlich.

Hinweis: Böschungen und Stützbauwerke sind zu dulden.

7 Sichtdreiecke mit Maßzahlen

(§ 9 (1) BauGB)

Innerhalb des Sichtdreiecks dürfen außer Zäunen Hochbauten nicht errichtet werden.

Anpflanzungen aller Art und Zäune, sowie Stapel, Haufen und ähnliche mit dem Grundstück nicht fest verbundene Gegenstände dürfen nicht angelegt und unterhalten werden, soweit sie sich um mehr als 80 cm über eine durch die Dreieckspunkte gelegte Ebene erheben würden.

Die Pflanzung von Bäumen mit Hochstämmen (Kronenansatz größer als 2,3 m) ist zulässig.

8 Leitungsrechte

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Leitungsrecht 1 (LR1)

Im Plangebiet verläuft ein „Leitungsrecht 1“, zugunsten der Stadt, mit einem Schutzbereich von insgesamt 5,0 m. Innerhalb dieses Leitungsrechts sind keine bauliche Anlagen zulässig. Eine Bepflanzung darf nur in Abstimmung mit der Stadt erfolgen.

Leitungsrecht 2 (LR2)

- entfällt ersatzlos, da die Leitung zurückgebaut wurde -

9 Versorgungsleitungen

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

10 Grünordnung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und 25b BauGB)

10.1 Private Grünflächen - Ortsrandeingrünung

Entlang der Grenze des Baugebietes werden private 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.

Die Erstbepflanzung erfolgt durch die Stadt Monheim.

Bauliche Anlagen sind nicht zulässig.

Einfriedungen sind zulässig, Zaunsockel sind unzulässig.

10.2 Private Grünflächen - Privatgarten

Im Süden des Baugebietes ist ein gärtnerisch gestalteter Privatgarten vorhanden.

Die bestehenden baulichen Anlagen sind zulässig.

Einfriedungen sind zulässig.

10.3 Private Grundstücke

Die privaten Grundstücke sind nach Möglichkeit unter Verwendung heimischer Bäume und Sträucher anzulegen. Je Baugrundstück ist mindestens ein mittel- oder kleinkroniger 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.

10.4 Pflanzbindung

- ist entfallen -

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

Empfohlene Ziersträucher

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

11 Naturschutzrechtlicher Ausgleich

Die Ausgleichsflächen (7722 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, Schaffherden langsam durchtreiben zu lassen, wobei jedoch die Errichtung einer Pferchstelle nicht möglich ist**

Das Pflanzgebot bzw. Pflanzbindung auf den Privatgrundstücken wird mittels städtebaulicher Vertrag gesichert.

Die ökologischen Maßnahmen sind im zeitlichen Zusammenhang mit den Baumaßnahmen durchzuführen.

12 Sonstige Festsetzungen/Zahl der Vollgeschosse

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

13 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 wird entsprechend § 13a Abs. 3 BauGB abgesehen. Ebenso wird von einer abschließenden, zusammenfassenden Erklärung abgesehen.

C ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

1 Gestaltung der baulichen Anlagen und Freiflächen

1.1 Gestaltung der Dächer

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

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

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

Kniestöcke sind bei einer Dachneigung unter 22° nicht erlaubt.

Dachaufbauten in der Form von Schleppgauben, 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 (hier: Satteldachgauben) ist eine Dachneigung von 30° bis 48° einzubehalten.

Zwerchhäuser sind mit einer maximalen Tiefe von 2 Metern zulässig.

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

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

Nebengebäude, Garagen und Anbauten

Für untergeordnete Nebengebäude bis 75 cbm, eingeschossige Wintergärten, überdachte Pergolen und untergeordnete Bauteile wie 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 22° zulässig.

1.2 Gestaltung der Gebäude

Alle Gebäude sind mit einem Außenputz oder Holzverschalung zu versehen. Auffallend gemusterter Putz ist unzulässig. Zur Gliederung der Baukörper sind helles Sichtmauerwerk und Sichtbeton bis zu 1/3 der Fassadenfläche zugelassen.

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

Die Hauptgebäude müssen in Firstrichtung längsrechteckig sein; Mindestverhältnis Breite : Länge = 1 : 1,1.

1.3 Gestaltung der unbebauten Flächen

Veränderungen des natürlichen Geländeverlaufs (Auf- und Abtragungen) sind nur bis 1,0 m zulässig.

Weitergehende notwendige Geländeänderungen können nur im Einvernehmen mit der Stadt Monheim und dem Landratsamt Donau-Ries vorgenommen werden.

1.4 Einfriedungen

Die Grundstücke können, mit Ausnahme der Garagenzufahrten, entlang den Straßenbegrenzungslinien und zwischen den Grundstücken durch hinterpflanzte Zäune abgegrenzt werden.

Als Grundstückseinfriedung sind an öffentliche Verkehrsflächen nur Hecken oder Holzzäune mit einer Gesamthöhe von 0,80 – 1,10 m zulässig.

Sockel sind bis 25 cm Gesamthöhe zugelassen.

Die Holzzäune müssen – von der Straße aus gesehen – vor der Tragkonstruktion laufen und sind aus senkrechten Holzlatten herzustellen. Grellfarbene Anstriche sind unzulässig.

Stellplätze für Kraftfahrzeuge und Stellflächen vor Garagen dürfen bis auf eine Tiefe von 5 m von der Begrenzungslinie öffentlicher Verkehrsflächen nicht eingefriedet werden.

Mauern sind als Einfriedungen generell unzulässig.

2 Abstandsflächen

Bei der Bemessung der Abstandsflächen gelten die Vorschriften nach Art. 6 und 7 der BayBO.

3 Stellplatzrichtzahlen

(Art. 91 Abs. 1 Nr. 3 BayBO)

Jeder Wohneinheit sind 1,5 Stellplätze zuzuordnen.

Als Stellplätze gelten Garagenplätze und offene private Parkflächen, nicht jedoch die notwendigen Stauräume vor den Garagen.

Für evtl. entstehende Nichtwohnnutzungen sind auf den Grundstücken Stellplätze in ausreichender Anzahl und Größe (siehe Art. 59 BayBO) herzustellen.

4 Flächenbefestigung

Flächenversiegelungen müssen auf die Dachflächen und die öffentlichen Verkehrsflächen beschränkt bleiben. Stellplätze, Garagenzufahrten, Fahrspuren usw. sind mit wasserdurchlässigen Belägen zu befestigen.

D VERFAHRENSVERMERKE

1 Aufstellungsbeschluss

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

2 Beteiligung nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB

Der Stadtrat Monheim hat den Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Stadtratssitzung vom gebilligt. Der Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom **24.02.2026** wurde gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der **bis einschließlich** öffentlich ausgelegt. 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 Monheim hat die Bebauungsplanänderung in der Fassung vom **24.02.2026**, **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 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)

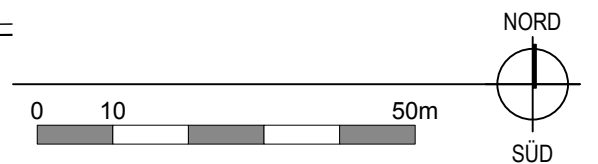
5 In-Kraft-Treten

Der Satzungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht. Mit der Bekanntmachung tritt die 2. Änderung des Bebauungsplanes in Kraft. Auf die Rechtsfolgen der §§ 44, 214 und 215 BauGB wurde hingewiesen. Die Bebauungsplanänderung 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)

Maßstab 1:1000
Entwurf vom 24.02.2026



 Bestehende Haupt- & Nebengebäude

 Bestehende Flurstücke mit Nummer

VERFASSER

J O O S T

G O D T S

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



BEBAUUNGSPLAN

„NACHTWEIDE“

2. ÄNDERUNG

TEIL B) BEGRÜNDUNG

Entwurf vom 24.02.2026

VERFASSEN



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 Reimlinger-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
4	Hinweis zur Begründung	4
B	BESTANDSÜBERSICHT (M 1:1000)	5
C	BISHER RECHTSKRÄFTIGER BEBAUUNGSPLAN (M 1:1000)	6

A PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN

1 Rechtliches und Ziel der Änderung

1.1 Rechtskraft

Das Bebauungsplangebiet „Nachtweide“ erlangte am Rechtskraft durch Bekanntmachung der Zustimmung des Landratsamtes.

1.2 Allgemeine rechtliche Anforderungen an ein Änderungsverfahren

Die Gemeinden haben die Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist; die Aufstellung kann insbesondere bei der Ausweisung von Flächen für den Wohnungsbau in Betracht kommen. - **§ 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

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes ist notwendig, um in einem Teilbereich des Bebauungsplanes eine verträgliche und vom Gesetzgeber geforderte Nachverdichtung umsetzen zu können. Ein entsprechender Bedarf hierfür ist aktuell gegeben.

So soll die Bebauung der Flurnummer 22 Gemarkung Flotzheim im Südosten des Plangebietes ermöglicht werden.

Seinerzeit konnte aufgrund einer querenden Freileitung der betreffende Bereich nicht als Baufläche dargestellt werden, da der Leitungsbereich samt Schutzstreifen freizuhalten ist. Da die Leitung mittlerweile verlegt/zurückgebaut wurde, ist diese Freihaltung nicht länger erforderlich, sodass zur verträglichen Abrundung des Baugebietes die Fläche einer geordneten und vom Gesetzgeber geforderten Nachverdichtung zugeführt werden soll.

Damit die Bebauungsplan-Änderung lesbar/nachvollziehbar bleibt, wurden die textlichen Festsetzungen insgesamt aktualisiert, wobei Änderungen in **roter Schrift** kenntlich gemacht sind. Die Planzeichnung wird hingegen nur in dem Bereich aktualisiert, der von der Änderung betroffen ist.

1.4 Vorprüfung entsprechend § 13a Abs. 1 BauGB

1. Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung umfasst 1.152 m² sodass der Schwellenwert der „zulässigen Grundfläche“ nach des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) von 20.000 m² in der Folge nicht überschritten wird.
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 Nachverdichtung, die keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter ergeben.

Die Änderung dieses Bebauungsplanes erfolgt somit 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 bereits als Wohnbauflächen aus. Eine Flächennutzungsplan-Änderung ist daher nicht erforderlich.

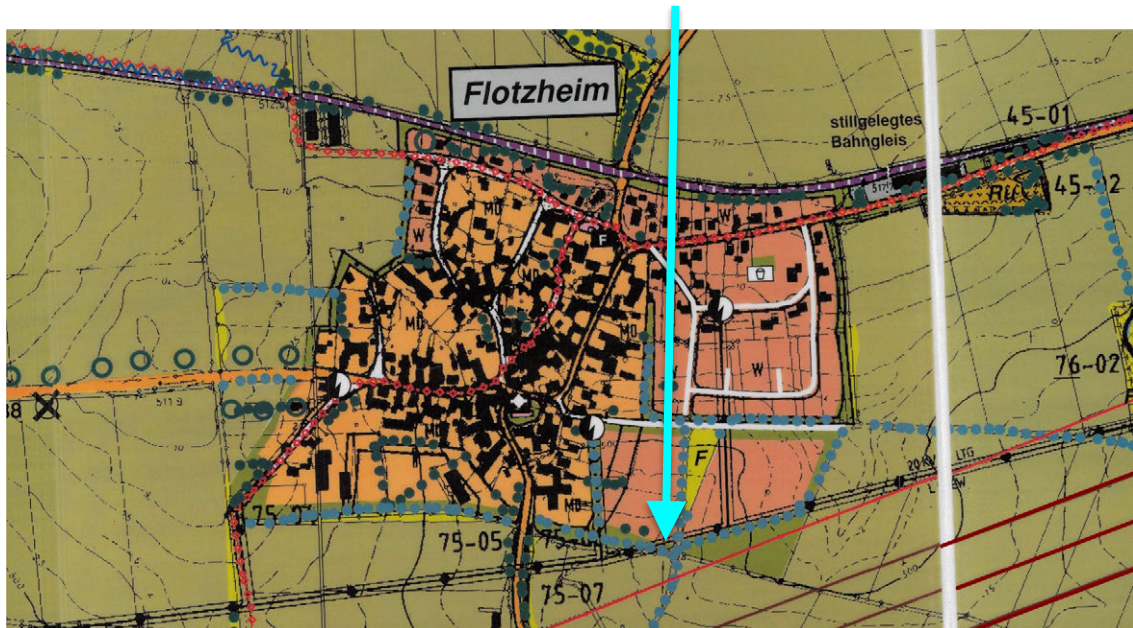


Abbildung 1: Ausschnitt Flächennutzungsplan, Maßstab 1:10.000

3 Lage des Plangebietes

Der Bebauungsplan befindet sich im Süden des Stadtteils Flotzheim.

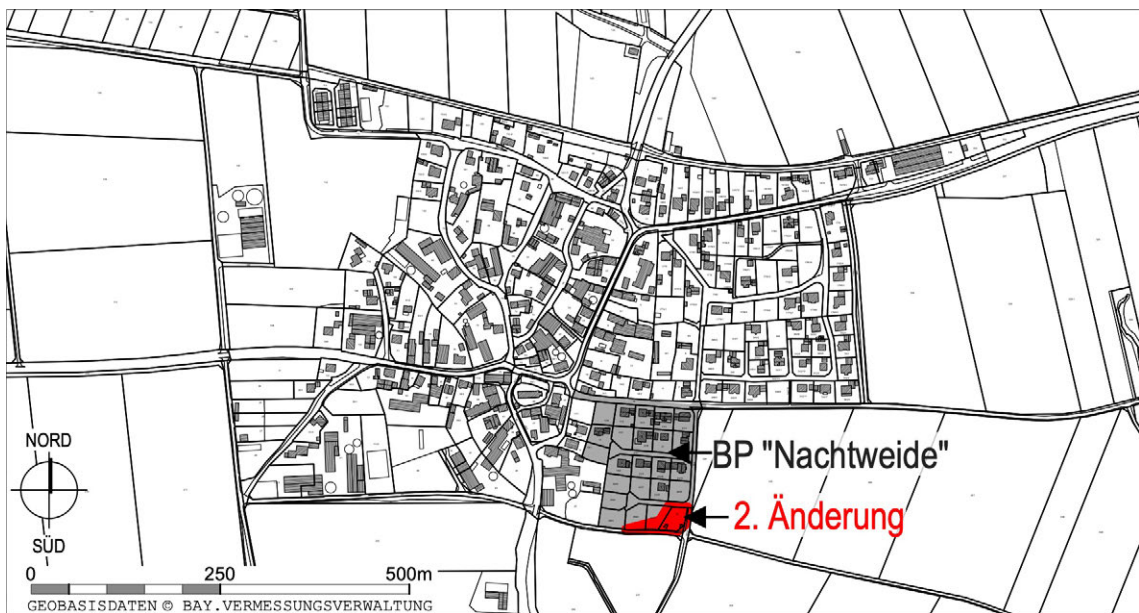
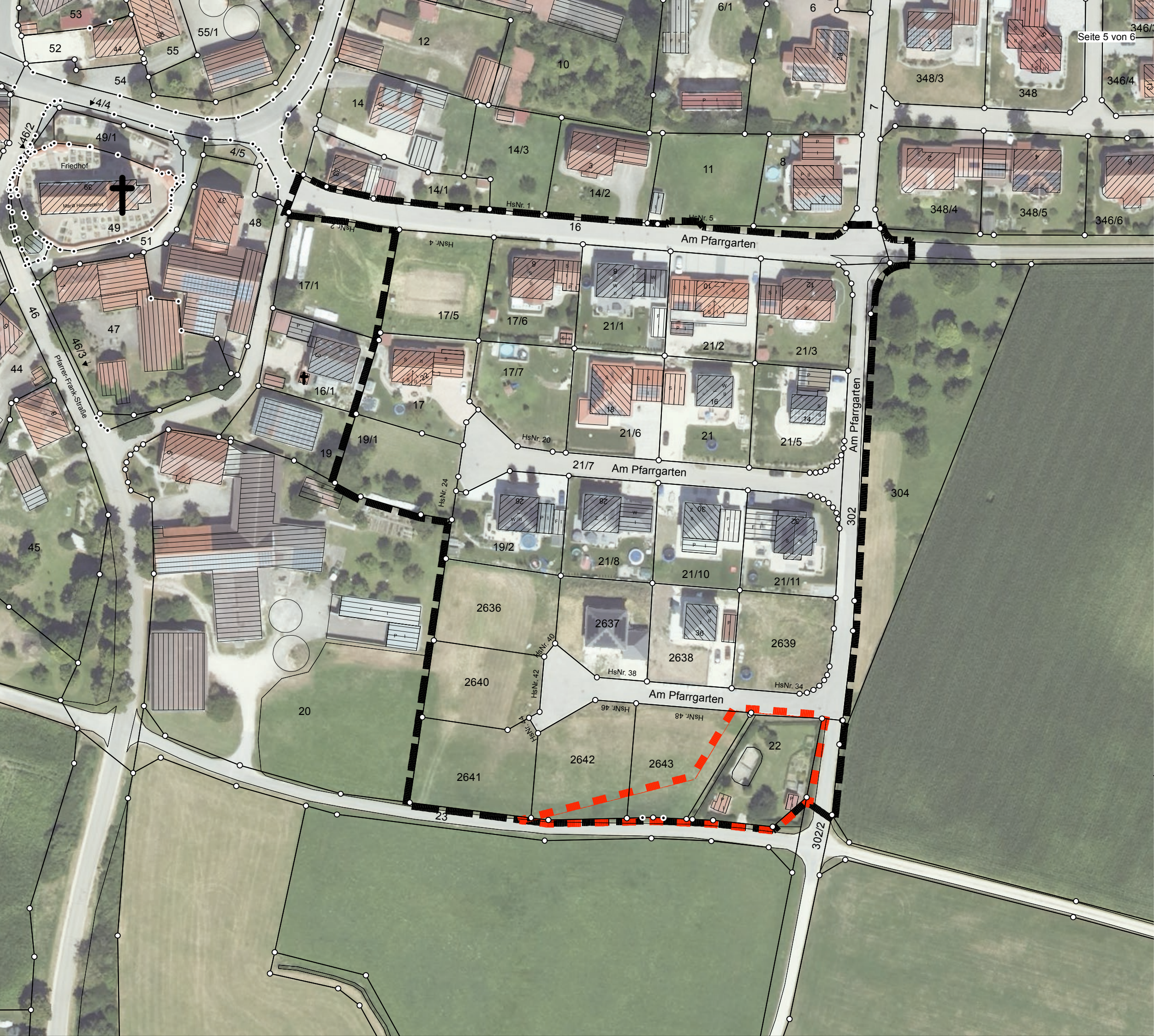


Abbildung 2: Übersichtslageplan Planbereich 1, Maßstab 1:10.000, ALKIS, Bayerische Vermessungsverwaltung – www.geodaten.bayern.de

4 Hinweis zur Begründung

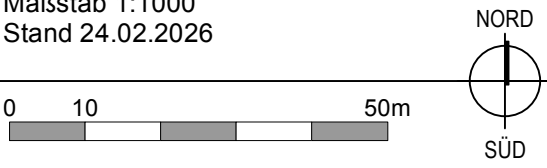
Die sonstigen Erläuterungen sind den bisherigen Unterlagen des Bebauungsplanes „Nachtweide“ und den bisher ergangenen Änderungen zu entnehmen.



BEBAUUNGSPLAN
"NACHTWEIDE" FLOTZHEIM
2. ÄNDERUNG

GRÜNORDNUNGSPLAN
BESTANDSÜBERSICHT

Maßstab 1:1000
Stand 24.02.2026



LEGENDE

Geltungsbereich des Bebauungsplanes
"Nachtweide" Flotzheim

DATENQUELLE / HERKUNFT:
Lagesystem= ETRS89, UTM32 (EPSG 25832)
© Bayerische Vermessungsverwaltung
<www.geodaten.bayern.de>
- amtliche digitale Flurkarte (11/2025)
- Geobasisdaten, Orthofoto (04/2024)

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

PLANUNGSBÜRO GODTS
Zweigstelle/Donau-Ries
Hauptstraße 70, 86641 Rain

NORD

SÜD

Zukünftige Erweiterungs-
Vorentwurf vom 16.03

— Stadtplanung • Landschaftsplanung • Umweltplanung