



---

VORHABEN:

## **EINBEZUGSSATZUNG**

### **„KREUZGASSE“**

#### **1. ÄNDERUNG**

DER BISHERIGE GELTUNGSBEREICH  
BLEIBT UNVERÄNDERT

BESTANDTEILE DER EINBEZUGSSATZUNG:

- A BEGRÜNDUNG
- B TEXTLICHE FESTSETZUNGEN
- C VERFAHRENSVERMERKE
- D PLANZEICHNUNG

ENTWURF VOM 20.08.2020

ZULETZT GEÄNDERT AM 20.10.2020

---

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

<b>A</b>	<b>BEGRÜNDUNG</b>	<b>3</b>
1	Anlass und städtebauliche Zielsetzung .....	3
2	Wahl des Verfahrens .....	3
3	Planungsrechtliche Situation .....	3
4	Lage des Plangebietes .....	4
5	Begründung zu einzelnen Festsetzungen .....	4
5.1	Zahl der Vollgeschosse .....	4
5.2	Gestaltung der Dächer .....	4
5.3	Grünordnung .....	4
6	Hinweise zur Begründung .....	4
<b>B</b>	<b>TEXTLICHE FESTSETZUNGEN</b>	<b>5</b>
1	Geltungsbereich .....	5
2	Zulässigkeit von Vorhaben .....	5
3	Allgemeine Anforderungen an die Gestaltung .....	5
4	Planungsrechtliche Festsetzungen.....	5
5	Grünordnung .....	6
6	Naturschutzrechtlicher Ausgleich .....	7
<b>C</b>	<b>VERFAHRENSVERMERKE</b>	<b>8</b>
1	Aufstellungsbeschluss .....	8
2	Auslegung (Offenlegung).....	8
3	Satzungsbeschluss.....	8
4	Aufgestellt / Ausgefertigt.....	8
5	In-Kraft-Treten .....	8
<b>D</b>	<b>PLANZEICHNUNG DER EINBEZUGSSATZUNG (M 1:1.000)</b>	<b>9</b>

## A BEGRÜNDUNG

### 1 Anlass und städtebauliche Zielsetzung

Für den Bereich der Einbezugssatzung wurde ein Antrag für eine Änderung der zulässigen Gestaltungsformen für Gebäude gestellt. Daher hat der Stadtrat beschlossen, im Sinne einer verträglichen und vom Gesetzgeber geforderten Nachverdichtung sowie im Hinblick auf die heutigen technischen und gestalterischen Anforderungen an Gebäude die bisherigen textlichen Festsetzungen zu aktualisieren. Um unerwünschte Gestaltungen 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 umliegenden Wohnbebauung für vereinbar. Da sich im Zuge der Umsetzung des Plangebiets zudem ergeben hat, dass die Bepflanzung des Straßenraumes aufgrund der örtlichen Verhältnisse nicht realisierbar ist, soll diese im Zuge der Änderung auf eine externe Fläche in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde verlegt werden.

Damit die Änderung der Einbezugssatzung lesbar/nachvollziehbar bleibt, wurden die textlichen Festsetzungen insgesamt aufgeführt und die geänderten Festsetzungen in blauer Schrift kenntlich gemacht.

#### Beschluss:

Unter Ausübung seiner Planungshoheit beschließt der Stadtrat aus vorgenannten Gründen die 1. Änderung der Einbezugssatzung „Kreuzgasse“.

### 2 Wahl des Verfahrens

Die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Aufstellung von Satzungen nach §34 Abs.5 Satz1 Nr.2 und 3 BauGB sind erfüllt:

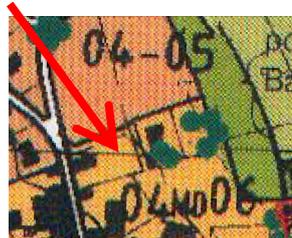
1. Die durch die Satzung einbezogene Fläche grenzt unmittelbar an die bestehende Bebauung und ist hierdurch mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar.
2. Eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung, welche die Zulässigkeit von Vorhaben nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, ist nicht begründet, da lediglich zusätzliche Gestaltungsformen ermöglicht werden sollen.
3. Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in §1 Abs.6 Nr.7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter. Weiterhin sind keine Erhaltungsziele oder Schutzzwecke der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes betroffen.

Entsprechend §34 Abs.6 BauGB wird die Änderung der Einbezugssatzung im vereinfachten Verfahren nach §13 Abs.2 Satz 1 Nrn. 2 und 3 BauGB durchgeführt.

Die Durchführung der Umweltprüfung kommt entsprechend §13 Abs.3 BauGB nicht zur Anwendung. Ebenso wird von der Erarbeitung eines Umweltberichtes entsprechend §13 Abs. 3 BauGB abgesehen.

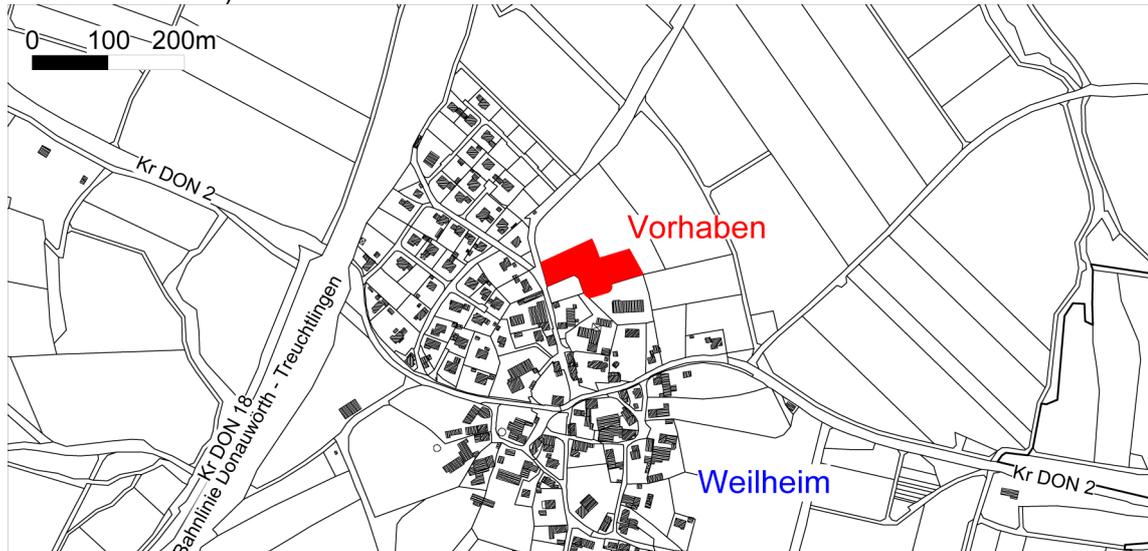
### 3 Planungsrechtliche Situation

Die Flächen der Satzung sind im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) als „Wohnbaufläche“ und „Gemischte Baufläche“ dargestellt (Siehe nachfolgender FNP-Ausschnitt Maßstab 1:10.000). Die Planung ist somit nicht vollständig aus den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes entwickelt. Diese kleinräumige Änderung soll im Zuge der nächsten Fortschreibung mit aufgenommen werden.



## 4 Lage des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich im Norden von Weilheim. (siehe nachfolgender Übersichtsplan, Maßstab 1:10.000)



## 5 Begründung zu einzelnen Festsetzungen

### 5.1 Zahl der Vollgeschosse

Im Sinne einer verträglichen Nachverdichtung und aufgrund des konkreten Bedarfs sollen im Bereich der 1. Änderung zwei Vollgeschosse zugelassen werden, ohne dabei jedoch verpflichtend vorzugeben, dass das zweite Vollgeschoss als Dachgeschoss auszubilden ist. Dies soll von der Dachneigung abhängig gemacht werden.

Diese Erhöhung der Vollgeschosse ermöglicht eine optimalere räumliche Nutzung der Gebäude und 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).

### 5.2 Gestaltung der Dächer

Im Zusammenhang mit der Änderung der Geschossigkeit soll auch die dazugehörige Spanne der Dachneigung neu geregelt werden, um nicht durch steile Dächer unerwünscht hohe Gebäude zu erhalten.

Die Spanne der Dachneigung wird daher für Gebäude mit Dachgeschoss (II=I+D) auf 30° bis 48° festgesetzt. Für Gebäude mit zwei Vollgeschossen (II) wird die Dachneigung auf 15° bis 25° festgesetzt.

### 5.3 Grünordnung

Die Bepflanzung des Straßenraumes mit Bäumen ist aufgrund der örtlichen Verhältnisse nicht realisierbar. Daher soll diese Pflanzung im Zuge der Änderung auf eine externe Fläche in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde verlegt werden.

Die Darstellung in der Planzeichnung wird dementsprechend aktualisiert.

## 6 Hinweise zur Begründung

Die sonstigen Erläuterungen und Hinweise der Begründung sowie die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung sind der bisherigen Einbezugssatzung „Kreuzgasse“ in der Fassung vom 19.03.2013 zuletzt geändert am 14.05.2013 zu entnehmen.

## **B TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

Die Stadt Monheim, Landkreis Donau-Ries, Regierungsbezirk Schwaben erlässt aufgrund des **Art.23 GO** (Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern) i. d. F. der Bek. vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.07.2020 (GVBl. S. 381) und gemäß **§34 Abs.4 Satz 1 Nr.3 des BauGB** (Baugesetzbuch) i. d. F. der Bek. vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 08.08.2020 (BGBl. S. 1728), folgende Einbezugssatzung.

### **1 Geltungsbereich**

Die Grenzen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil werden gemäß den aus dem beigefügten Lageplan 4 (Maßstab 1:1000) ersichtlichen Darstellungen festgelegt. Der Lageplan 4 ist Bestandteil dieser Satzung.

### **2 Zulässigkeit von Vorhaben**

Innerhalb der in § 1 festgelegten Grenzen richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben (§ 29 BauGB) nach § 34 BauGB.

### **3 Allgemeine Anforderungen an die Gestaltung**

Zur Bewahrung eines charakteristisch-dörflichen 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.

### **4 Planungsrechtliche Festsetzungen**

#### **Art und Maß der baulichen Nutzung / Bauweise**

Hauptgebäude, entsprechende Nebengebäude oder Nutzungen, die den Gebietscharakter stärken, ohne die spätere westlich angrenzende Wohnbauentwicklung zu beeinträchtigen sind innerhalb der Baugrenzen zulässig.

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

Die Zahl der Vollgeschosse wird auf zwei beschränkt, wobei bei einer Dachneigung von 30° bis 48° das zweite Vollgeschoss im Dachgeschoss liegen muss (II=I+D).

Als Grundstückseinfriedung sind Hecken zulässig.

Zäune sind bis zu einer Gesamthöhe von 1,20 m ohne Sockel zugelassen.

Der Zaun darf nicht auf der landschaftszugewandten Seite stehen.

#### **Zulässige Grundfläche / Flächenbefestigung**

Befestigte Flächen sind auf das unabdingbare Maß zu beschränken.

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

#### **Zahl der Wohnungen**

Die Zahl der Wohnungen ist je Einzelhaus auf zwei beschränkt.

#### **Höhenlage**

Die Erdgeschossfußbodenoberkante darf am höchsten natürlichen Geländepunkt am Gebäude nicht mehr als 0,50 m über dem natürlichen Gelände liegen.

Gestaltung der Dächer

Zulässig sind Satteldächer und Walmdächer. Die zulässige Dachneigung beträgt bei einer II=I+D-Bauweise 30° bis 48°. Für Gebäude mit zwei vollgeschossen (= II) beträgt die zulässige Dachneigung 15° bis 25°.

Dacheindeckungen sind in ziegelroten, rotbraunen oder anthrazitfarbenen Tönen herzustellen.

Kniestöcke sind für Gebäude mit Dachgeschoss bis höchstens 0,70 m zugelassen, gemessen von Oberkante Rohdecke bis Unterkante Sparren an der Maueraußenkante.

Dachaufbauten in der Form von Schleppegauben, Giebelgauben oder Zwerchgiebel sind bei Dachneigungen ab 30° zugelassen. Die Summe der Einzelbreiten darf 50 % der Gesamtlänge des Gebäudes nicht überschreiten.

Bei Giebelgauben ist die Dachneigung des Hauptdaches beizubehalten.

Zwerchhäuser sind mit einer maximalen Tiefe von 2 Metern zulässig.

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

Es sind nur Solaranlagen bzw. Photovoltaik-Anlagen zugelassen, wenn diese parallel zur Dachfläche angebracht werden.

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

## 5 Grünordnung

Im östlichen und nördlichen Randbereich des Plangebietes werden Flächen mit Bindungen zum Anpflanzen von Laubbäumen und Sträuchern (aus der Artenliste) festgesetzt.

Die Erstbepflanzung ist in der ersten Vegetationsruhe nach Beginn der Bauleitplanverfahrens durchzuführen.

Artenliste:

Hochstamm, 2x verpflanzt mit einem Stammumfang von 10-12 cm in 1 m Höhe gemessen

<i>Acer campestre</i>	Feld-Ahorn
<i>Acer pseudoplatanus</i>	Berg-Ahorn
<i>Carpinus betulus</i>	Gemeine Hainbuche
<i>Fagus sylvatica</i>	Rot-Buche
<i>Fraxinus excelsior</i>	Esche
<i>Sorbus torminalis</i>	Elsbeere

Sowie regionaltypische Obstbäume (Hochstamm, Stammumfang mind. 8 cm in 1 m Höhe)

Sträucher Mindestpflanzqualität: zweimal verpflanzt, Höhe 60 - 100 cm

<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Corylus avellana</i>	Hasel
<i>Crataegus spec.</i>	Weißdorn
<i>Euonymus europaea</i>	Europäisches Pfaffenhütchen
<i>Ligustrum vulgare</i>	Liguster
<i>Lonicera xylosteum</i>	Rote Heckenkirsche
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder
<i>Viburnum lantana</i>	Wolliger Schneeball
<i>Viburnum opulus</i>	Gewöhnlicher Schneeball

Bei der Durchführung von Baumpflanzungen ist darauf zu achten, dass die Bäume in mind. 2,5 m Entfernung von den Leitungen der Versorgungsträger gepflanzt werden. Sollte dieser Mindestabstand im Einzelfall unterschritten werden, sind Schutzmaßnahmen für die Leitungen erforderlich. Als Pflanzenverankerung sind Dreiböcke mit Lattenrahmen zu verwenden, die mindestens 50 cm in den Boden reichen müssen. Als Bindegut ist ein Kokosstrick mit minimaler Zopfstärke von 8 cm zu verwenden. Baumbindungen dürfen die Entwicklung des Baumes nicht behindern und sind mindestens jährlich zu kontrollieren.

## 6 Naturschutzrechtlicher Ausgleich

Die Ausgleichsfläche (1.340 qm) wird auf **Flurnummer 762, Gemarkung Gundelsheim, Stadt Treuchtlingen, im Landkreis Weißenburg-Gunzenhausen**, durch grünordnerische Festsetzungen aufgewertet bzw. ausgeglichen.

Nachfolgende Maßnahmen werden festgelegt und sind zusammen auszuführen:

- Pflanzung von Laubbaumhochstämmen gemäß Planzeichnung (Arten siehe nachfolgende Artenliste)
- Einsaat mit einer geeigneten Gras-Kräuter-Mischung (autochthones/einheimisches Saatgut) im Bereich des Gewässerrandstreifens
- In den ersten Jahren sind in Abhängigkeit des Aufwuchses zur Aushagerung mehr als zwei Schnitte notwendig
- Die weitergehende Pflege des Grünlandes ist über eine einschürige Mahd ab Mitte August sicherzustellen.
- Das Mähgut ist von der Fläche zu entfernen.
- Sofortiger Verzicht auf Pestizideinsatz und jegliche Düngung.

### Artenliste:

Hochstamm, 2x verpflanzt, mit einem Stammumfang von 10 - 12 cm

<i>Alnus glutinosa</i>	Schwarz-Erle
<i>Alnus incana</i>	Grau-Erle
<i>Betula pendula</i>	Sand-Birke
<i>Fraxinus excelsior</i>	Esche
<i>Quercus robur</i>	Stiel-Eiche
<i>Salix alba</i>	Silber-Weide
<i>Salix triandra</i>	Mandel-Weide

In Lageplan 3 „Ausgleichsmaßnahme“ ([auf Seite 5 der Original Begründung in der Fassung vom 19.03.2013 zuletzt geändert am 14.05.2013](#)) ist die Maßnahmenfläche als Fläche für Zwecke des Naturschutzes und der Landschaftspflege dargestellt [und Bestand und Entwicklungsziele beschrieben](#). Im Uferbereich des Möhrenbaches sind keine Maßnahmen geplant, um mögliche Bachmuschelvorkommen (*Unio crassus*) nicht zu beeinträchtigen.

### 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 unmittelbar nach Beginn des [Bauleitplan](#)-Verfahrens zu beginnen.

5 Jahre nach Bauende ist eine Erfolgskontrolle der Ausgleichsmaßnahmen durchzuführen.

Die Sicherung der Ausgleichsfläche und Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen gehen zu Lasten des Vorhabenträgers und sind somit dinglich zu sichern.

## C VERFAHRENSVERMERKE

### 1 Aufstellungsbeschluss

Der Stadtrat Monheim hat gem. §2 Abs.1 Baugesetzbuch (BauGB) in der öffentlichen Sitzung vom **16.06.2020** beschlossen, die Einbezugssatzung „Kreuzgasse“ 1. Änderung zu erlassen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am **27.08.2020 im Amtsblatt Nr. 35** ortsüblich bekannt gemacht.

### 2 Auslegung (Offenlegung)

Die Einbezugssatzung mit Begründung, textlichen Festsetzungen und Planzeichnung in der Fassung vom **20.08.2020** wurde gem. §3 Abs.2 BauGB in der Zeit vom **04.09.2020 bis einschließlich 09.10.2020** zur Einsicht öffentlich ausgelegt. Die Auslegung wurde am **27.08.2020 im Amtsblatt Nr. 35** ortsüblich bekanntgegeben 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 mit Beschluss vom **20.10.2020** die Einbezugssatzung „Kreuzgasse“ 1. Änderung in der Fassung vom **20.08.2020, zuletzt geändert am 20.10.2020** gem. §10 BauGB i.V.m. §34 Abs.4 Satz1 BauGB als Satzung beschlossen.

Monheim, den **21.10.2020**

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

### 4 Aufgestellt / Ausgefertigt

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieser Einbezugssatzung mit seinen Festsetzungen durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text mit dem hierzu ergangenen Satzungsbeschluss des Stadtrates vom **20.10.2020** übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften beachtet wurden.

Monheim, den **21.10.2020**

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

### 5 In-Kraft-Treten

Der Satzungsbeschluss wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht. Mit der Bekanntmachung tritt die Einbezugssatzung gem. §10 Abs.3 Satz4 BauGB in Kraft. Auf die Rechtsfolgen der §§44, 214 und 215 BauGB wurde hingewiesen. Die Einbezugssatzung wird seit diesem Tage zu den üblichen Dienststunden im Rathaus der Stadt Monheim zur Einsicht bereitgehalten und über deren Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.

Monheim, den .....

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

# D PLANZEICHNUNG DER EINBEZUGSSATZUNG (M 1:1.000)

Herkunft der Grundlagen: Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung 01/2018

