

**Stadt Monheim**  
**Landkreis Donau-Ries**

**5. Änderung des Bebauungsplans  
nach § 13a BauGB**

**"Angerberg-West"**  
**Flur-Nr. 2865 und 2869/3 Gmkg. Monheim**

**BEGRÜNDUNG**

**15.09.2020**

## 1. Einleitung

### 1.1 Ausgangslage und Ziel

Im Rahmen der 5. Änderung der rechtsverbindlichen 4. Änderung des Bebauungsplans wird vom Geschossbau mit Tiefgarage abgesehen. Die Planung der 4. Änderung sah im nördlichen Teil des Bebauungsplans Einzel- und Doppelhäuser und südlich Geschosswohnungsbau vor. Der Geschosswohnungsbau wird durch Einzel- und Doppelhäuser ersetzt und in mehrere Parzellen eingeteilt. Des Weiteren werden die Baugrenzen und Stellplatzflächen angepasst.

Der räumliche Geltungsbereich ist in der Planzeichnung dargestellt und wird beibehalten.

Der Bebauungsplan soll im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung geändert werden, da die Grundzüge der Gesamtplanung nicht wesentlich verändert werden.

Die Bebauungsplanänderung darf im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt werden, wenn eine Größe der Grundfläche von insgesamt weniger als 20.000 m<sup>2</sup> festgesetzt wird. Der Umgriff der vorliegenden Bebauungsplanänderung umfasst insgesamt eine Fläche von ca. 4.950 m<sup>2</sup>. Des Weiteren lässt die 5. Änderung keine erheblichen und nachhaltigen Eingriffe in Natur und Landschaft erwarten. Somit sind keine umweltrelevanten Belange betroffen. Von einer Umweltprüfung wird gemäß § 13 Abs. 3 BauGB abgesehen.

Mit der Erstellung der 5. Änderung des Bebauungsplans "Angerberg-West" wurde das Büro Becker + Haindl, Wemding beauftragt.

### 1.2 Lage und Topographie des Planungsgebietes

Das Planungsgebiet liegt im Norden von Monheim, innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des gültigen Bebauungsplanes "Angerberg-West". Das Gelände ist Richtung Süden geneigt.

## 2. Räumlicher Geltungsbereich

### 2.1 Abgrenzungen

Das Planungsgebiet wird wie in der Planzeichnung dargestellt abgegrenzt. Die Gesamtfläche des räumlichen Geltungsbereiches der 5. Änderung des Bebauungsplans "Angerberg-West" beträgt ca. 4.950 m<sup>2</sup>.

## 3. Planinhalt und Festsetzungen

### Vorbemerkung:

**Die Änderungen gelten nur innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches der 5. Änderung des Bebauungsplanes "Angerberg-West". Alle von den Änderungen nicht betroffenen Festsetzungen behalten ihre Gültigkeit.**

### 3.1 Maß der baulichen Nutzung

#### Änderung von:

Im WA 1 Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4

Im WA 1 Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,0

Im WA 2 Grundflächenzahl (GRZ) von 0,52

Im WA 2 Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,2

Zahl der Vollgeschosse:

Die Zahl der Vollgeschosse wird in WA 1 mit II und in WA 2 mit III als Höchstgrenze festgesetzt.

Wandhöhe

Hauptgebäude

- bei II zulässig sind höchstens 6,90 m über jeweiligem Referenzpunkt WA 1
- bei III zulässig sind höchstens 9,90 m über jeweiligem Referenzpunkt WA 2

In:

Im WA 1 und 2 Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4

Im WA 1 und 2 Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,0

Zahl der Vollgeschosse:

Die Zahl der Vollgeschosse wird in WA 1 und 2 mit II als Höchstgrenze festgesetzt.

Wandhöhe

Hauptgebäude

Zulässig sind höchstens 6,90 m über jeweiligem Referenzpunkt WA 1 und 2

Für Gebäude oder Gebäudeteile mit versetzten Außenwandbauteilen ist die Wandhöhe für jedes Wandteil entsprechend zu ermitteln.

Begründung:

Die Festsetzung wird aufgrund der Änderung von Geschossbauweise in Einzel- und Doppelhausbauweise getroffen

### **3.2 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche**

Änderung von:

Bauweise:

Im WA 1 ist die offene Bauweise festgesetzt. Zulässig sind nur Einzel- und Doppelhäuser.

Im WA 2 ist die offene Bauweise festgesetzt. Zulässig sind nur Mehrfamilienhäuser.

Anzahl der Wohnungen je Gebäude:

Im WA 1 sind höchstens 2 Wohnungen je Einfamilien- bzw. Doppelhaus zulässig.

Im WA 2 sind höchstens 7 Wohnungen je Mehrfamilienhaus zulässig.

In:

Bauweise:

Im WA 1 und 2 ist die offene Bauweise festgesetzt. Zulässig sind nur Einzel- und Doppelhäuser.

Anzahl der Wohnungen je Gebäude:

Im WA 1 und 2 sind höchstens 2 Wohnungen je Einfamilien- bzw. Doppelhaus zulässig.

Baugrenze, überbaubare Grundstücksfläche angepasst.

Begründung:

Die Festsetzung wird aufgrund der Änderung von Geschossbauweise in Einzel- und Doppelhausbauweise getroffen.

Die Baugrenzen in der Planzeichnung wurden aus städtebaulichen Gründen geringfügig angepasst.

### **3.3 Verkehrsflächen**

Die den Geschosswohnungsbauten zugeordneten öffentlichen Stellplätze entfallen.

Begründung:

Im Einzel- und Doppelhausbau müssen keine öffentlichen Stellplätze nachgewiesen werden.

#### 4.örtliche Bauvorschriften

##### 4.1 Stellplätze

Ergänzung von:

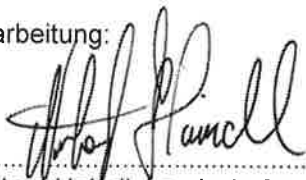
Sollte in einer Wohneinheit zusätzlich eine Einliegerwohnung entstehen, sind auch hierfür 2 Stellplätze nachzuweisen.

Begründung:

Die Festsetzung wird zum sicheren Nachweis von ausreichend Stellplatzmöglichkeiten für Anwohner getroffen.

Wemding, den 16.09.2020

Bearbeitung:



Norbert Haindl, Landschaftsarchitekt

Monheim, den 16.09.2020

Stadt Monheim:



Pfefferer, 1. Bürgermeister



Siegel