



---

VORHABEN:

**BEBAUUNGSPLAN  
"OSTERHOLZ III"  
MIT INTEGRIERTEM  
GRÜNORDNUNGSPLAN**

DER GELTUNGSBEREICH UMFASST  
DIE FLURNUMMERN 1231, 1232, 1234, 1235,  
1236, 1237, 1238, 1239, 1240, 1241, 1242,  
1242/1, 1249, 1250, 1251, 1252, 1253, 1254,  
1255, 1256, 1257, 1258, 1259, 1260, 1261,  
1262, 1264, 1265, 1265/1, 1277, 1277/1,  
1277/2, 1278, 1279, 1280, 1281, 1282, 1283,  
1589, 1589/1, 1590, 1591, 1592, 1592/2,  
1593, 1594, 1595, 1669/1, 2369, 2370, 2371,  
2372, 2373, 2374, 2375, 2378, 2379, 2380,  
2381, 2382, 2383, 2384, 2392, 2408, 2409,  
2410, 2411, 2412, 2413, 2414, 2415, 2415/1,  
2416, 2422/1, 2422/2,  
JEWEILS GEMARKUNG MONHEIM

---

**SATZUNG**

VORENTWURF VOM 25.09.2013  
ENTWURF VOM 21.01.2014  
ZULETZT GEÄNDERT AM 18.03.2014

---

**VERFASSER:**



**KONTAKT**

PLANUNGSBÜRO GODTS  
Römerstraße 6  
73467 Kirchheim am Ries  
fon (0 73 62) 92 05 -17  
mail info@godts.de  
Stadtplanung  
Landschaftsplanung  
Umweltplanung  
Freianlagenplanung

**BEARBEITUNG:** DIPL.-ING. J. GODTS  
UND B. SC. B. HERZ

---

## A PRÄAMBEL

Die Stadt Monheim erlässt aufgrund §2 Abs.1, §§9 und 10 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“ als Satzung.

Für das Gebiet innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches gilt die vom Planungsbüro Godts, Römerstraße 6, 73467 Kirchheim am Ries ausgearbeitete Bebauungsplanzeichnung in der Fassung vom **21.01.2014 zuletzt geändert am 18.03.2014** die zusammen mit den nachstehenden Vorschriften sowie der Begründung mit Umweltbericht den Bebauungsplan bilden. Die wesentlichen begleitenden Erläuterungen sind in der Begründung mit Umweltbericht dargestellt.

### Rechtsgrundlagen

- a) **Baugesetzbuch** (BauGB) i. d. F. der Bek. vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548) m.W.v. 21.06.2013, 20.09.2013 bzw. 20.12.2013
- b) **Baunutzungsverordnung** (BauNVO) i. d. F. der Bek. vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Art. 2 vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)
- c) **Planzeichenverordnung** (PlanZV), Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509).
- d) **Bayerische Bauordnung** (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl.S.588), letzte berücksichtigte Änderung: Art.83 Abs.1, 2 und 5 aufgeh. (§1 Nr.13 G v. 8.4.2013, 174)
- e) **Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern** (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796ff.), letzte berücksichtigte Änderung: Art.20a geändert (Art.65 G v. 24.07.2012, 366)

## 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

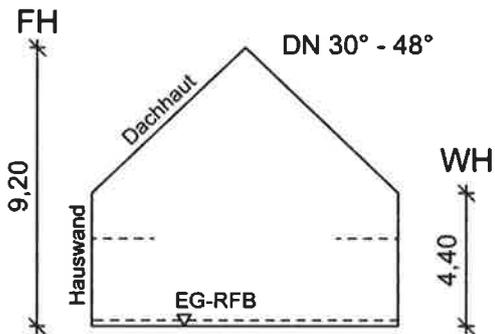
- bei zwei Vollgeschossen (II=I+D) 4,40 m betragen,
- bei zwei Vollgeschossen (II) 6,40 m betragen,
- bei zwei Vollgeschossen (II) mit Pultdach 7,20 m traufseitig und 9,20 m am First betragen,
- bei zwei Vollgeschossen (II) mit Flachdach 7,20 m betragen,

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

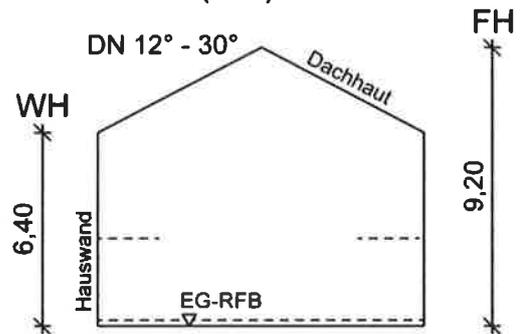
- 3,00 m im Mittel betragen. Die Firsthöhe darf max. 6,00 m betragen
- mit Pultdach 3,00 m traufseitig und 6,00 m am First betragen. Sollte die Anordnung der firstseitigen Wandhöhe zum Nachbar hin erfolgen und dabei die zulässige Wandhöhe von 3,00 Meter überschritten werden, ist die Abstandsflächen-Regelung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

Systemschnitt / zulässige Wandhöhen, Firsthöhen und Dachformen bei Wohngebäuden

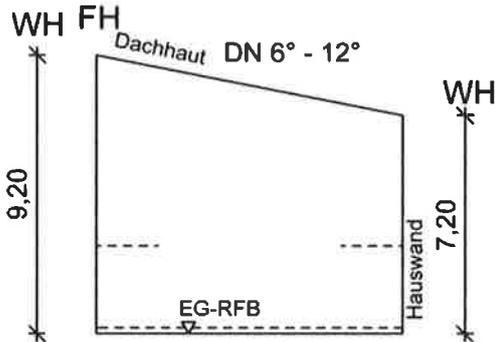
Satteldach (SD)



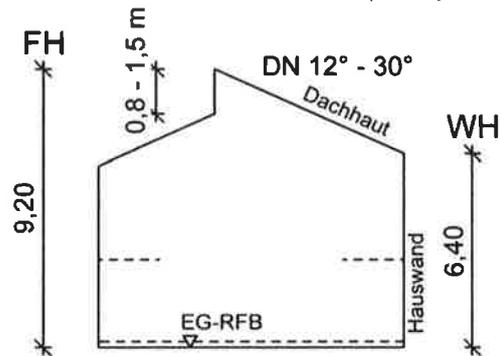
Zeltdach (ZD) quadratischer Grundriss  
leicht geneigtes Satteldach  
Walmdach (WD)



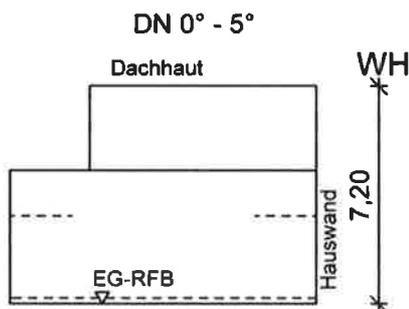
Pultdach (PD)



versetztes Pultdach (vPD)



Flachdach (FD)



sowie Kombinationen  
der Dachformen

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 sind ausschließlich Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

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

### 4.2 Baugrenze

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

Nebenanlagen ohne Feuerstätten sind bis 20 qm 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.

## 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 500m<sup>2</sup> 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 Straßenverkehrsfläche 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 m<sup>2</sup> 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 struktureiches Extensivgrünland (Erhalt Flächenzustand)

Für 2.207 m<sup>2</sup> auf Fl.-Nr. 1144(TF) und 4.455 m<sup>2</sup> auf Fl.-Nr. 1147, jeweils Gemarkung Weilheim

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

Für 6.219 m<sup>2</sup> 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 struktureiches 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 m<sup>2</sup> auf Fl.-Nr. 585(TF), Gemarkung Kölburg:

- 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 m<sup>2</sup> 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 strukturreiches Extensivgrünland

Für 3.452 m<sup>2</sup> 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 strukturreiches Extensivgrünland

Für 6.750 m<sup>2</sup> auf Fl.-Nr. 1001 und für 1.542 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 strukturreiches Extensivgrünland, Retentionsraumverbesserung/-erweiterung

Für 2.000 m<sup>2</sup> auf Fl.-Nrn. 202/1 und für 3.875 m<sup>2</sup> auf 219(TF), Gemarkung Flotzheim:

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

## 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.

---

## C ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (BayBO)

### 1 Abstandsflächen

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

### 2 Gestaltung der baulichen Anlagen und Freiflächen

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

#### 2.1 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 Gesamtlänge 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 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**

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

Je Wohneinheit sind mindestens 1,5 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 Mauer)**

(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](http://www.lfu.bayern.de/wasser/sachverstaendige_wasserrecht/index.htm)

Anhand der Übersichtskarte im Energie-Atlas Bayern ([www.energieatlas.bayern.de](http://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 Geruchsimmissionen 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 Geruchsimmissionen 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 Anlage 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.

### AUFGESTELLT / AUSGEFERTIGT:

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplanes mit seinen Festsetzungen durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Stadtrates übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften beachtet wurden.

Monheim, den 19.03.2014



Günther Pfefferer, 1. Bürgermeister



## E VERFAHRENSVERMERKE

### 1 Aufstellungsbeschluss

Die Stadt Monheim hat gem. §2 Abs.1 Baugesetzbuch (BauGB) in der öffentlichen Sitzung vom **24.09.2013** die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen.  
Der Aufstellungsbeschluss wurde am **02.11.2013** ortsüblich bekannt gemacht.

### 2 Öffentlichkeitsbeteiligung

Die Stadt Monheim hat die Bürger über die allgemeinen Ziele und Zwecke und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung in der Fassung vom **25.09.2013** gem. §3 Abs.1 BauGB unterrichtet und ihnen in der Zeit vom **04.11.2013 mit 10.12.2013** Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben.  
Ort und Zeit der Auslegung wurde am **02.11.2013** ortsüblich bekannt gemacht.

### 3 Vorgezogene Behördenbeteiligung

Die Stadt Monheim hat die Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gem. §4 Abs.1 BauGB in der Zeit vom **04.11.2013 mit 10.12.2013** durchgeführt.

### 4 Billigungs- und Auslegungsbeschluss

Der Stadtrat hat am **21.01.2014** den Vorentwurf sowie die Begründung mit Umweltbericht dieses Bebauungsplanes in der Fassung vom **21.01.2014** gebilligt und die Auslegung nach §3 Abs.2 BauGB beschlossen.

### 5 Auslegung (Offenlegung)

Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom **21.01.2014** wurde mit Satzung und Begründung gem. §3 Abs.2 BauGB in der Zeit vom **10.02.2014 mit 10.03.2014** zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegt.  
Ort und Zeit der Auslegung wurde am **01.02.2014** ortsüblich bekannt gemacht und darauf hingewiesen, dass Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können. Gleichzeitig wurde die Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gem. §4 Abs.2 BauGB durchgeführt. Die zum Auslegungszeitpunkt vorliegenden umweltbezogenen Informationen wurden mit ausgelegt.

### 6 Satzungsbeschluss

Der Stadtrat hat den Bebauungsplan i.d.F.v. **21.01.2014 zuletzt geändert am 18.03.2014** nach Prüfung der Bedenken und Anregungen zum Verfahren nach §3 Abs.2 BauGB in seiner Sitzung am **18.03.2014** als Satzung gem. §10 Abs.1 BauGB beschlossen. Die Begründung wurde übernommen.

Monheim, den **19.03.2014**



Günther Pfefferer, 1. Bürgermeister



## 7 In-Kraft-Treten

Der Satzungsbeschluss wurde am **29.03.2014** ortsüblich bekannt gemacht.

Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft. Auf die Rechtsfolgen der §§44, 214 und 215 BauGB wurde hingewiesen.

Der Bebauungsplan mit Satzung und Begründung sowie zusammenfassender Erklärung nach §10 Abs.4 BauGB wird seit diesem Tage zu den üblichen Dienststunden im Rathaus des Stadt Monheim zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.

Monheim, den **31.03.2014**



Günther Pfefferer, 1. Bürgermeister



