



**BEBAUUNGSPLAN
„KRAUTGARTEN“
18. ÄNDERUNG**

**TEIL A) TEXTLICHE
FESTSETZUNGEN SOWIE
PLANZEICHNUNG /
ÄNDERUNGSBEREICH**

TEIL B) BEGRÜNDUNG

Entwurf vom 10.05.2022

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
„KRAUTGARTEN“
18. ÄNDERUNG**

**TEIL A) TEXTLICHE
FESTSETZUNGEN SOWIE
PLANZEICHNUNG /
ÄNDERUNGSBEREICH**

Entwurf vom 10.05.2022

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	3
1	Inhalt der Bebauungsplanänderung.....	3
2	Rechtsgrundlagen.....	3
3	In-Kraft-Treten.....	3
B	PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§9 BauGB)	4
3.	Maß der baulichen Nutzung.....	4
3.1	Zahl der Vollgeschosse.....	4
3.2	Wandhöhe / Höhe baulicher Anlagen.....	4
3.3	Unterer Bezugspunkt / Höhenlage der baulichen Anlagen.....	5
5.	Gestaltung der Gebäude.....	5
5.1	Gestaltung der Dächer aller Gebäude einschließlich Garagen und Nebengebäude.....	5
5.2	Sonstige Festsetzungen zur Gestaltung der Gebäude.....	5
9.	Stellplätze.....	5
C	VERFAHRENSVERMERKE	6
1	Aufstellungsbeschluss.....	6
2	Auslegung (Offenlegung).....	6
3	Satzungsbeschluss.....	6
4	Aufgestellt / Ausgefertigt.....	6
5	In-Kraft-Treten.....	6
D	PLANZEICHNUNG / ÄNDERUNGSBEREICH (M 1:1000)	7

A PRÄAMBEL

Die Stadt Monheim erlässt aufgrund der §§ 2, 9, 10 und 13a des Baugesetzbuches (BauGB), des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) sowie des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) die 18. Änderung des Bebauungsplanes „Krautgarten“ als Satzung.

1 Inhalt der Bebauungsplanänderung

Die Änderung des Bebauungsplanes i.d.F. vom **10.05.2022** besteht aus

A) Textliche Festsetzungen mit Verfahrensvermerken sowie Planzeichnung mit Änderungsbereich

Beigefügt ist

B) Begründung (für die Änderung)

Es werden ausschließlich die nachfolgend aufgeführten textlichen Festsetzungen für den Bereich der Parzellen 59, 60, 61 64, 65, 83, 84 und 87 geändert. Darüber hinaus behalten die übrigen textlichen Festsetzungen ihre Rechtsverbindlichkeit.

2 Rechtsgrundlagen

Für den Geltungsbereich gelten nachfolgende Rechtsgrundlagen, sofern die nachfolgenden Festsetzungen oder die kommunalen Satzungen nichts anderes bestimmen.

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

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 (§9 BauGB)

3. Maß der baulichen Nutzung

3.1 Zahl der Vollgeschosse

Gemäß Planeintrag wird die Zahl der Vollgeschosse auf zwei beschränkt, wobei bei Häusern mit einer Dachneigung von 30 bis 48 Grad ein Vollgeschoss im Dachgeschoss liegen muss (II=I+D) und bei Häusern mit einer Dachneigung von 12 bis 30 Grad die Zahl der Vollgeschosse zwingend zwei (II) beträgt.

3.2 Wandhöhe / Höhe baulicher Anlagen

Die maximal zulässige Wandhöhe, gemessen an der traufseitigen Außenkante Außenwand als Abstand zwischen unterer Bezugspunkt (siehe Punkt 3.3) und Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand (= oberer Bezugspunkt), darf:

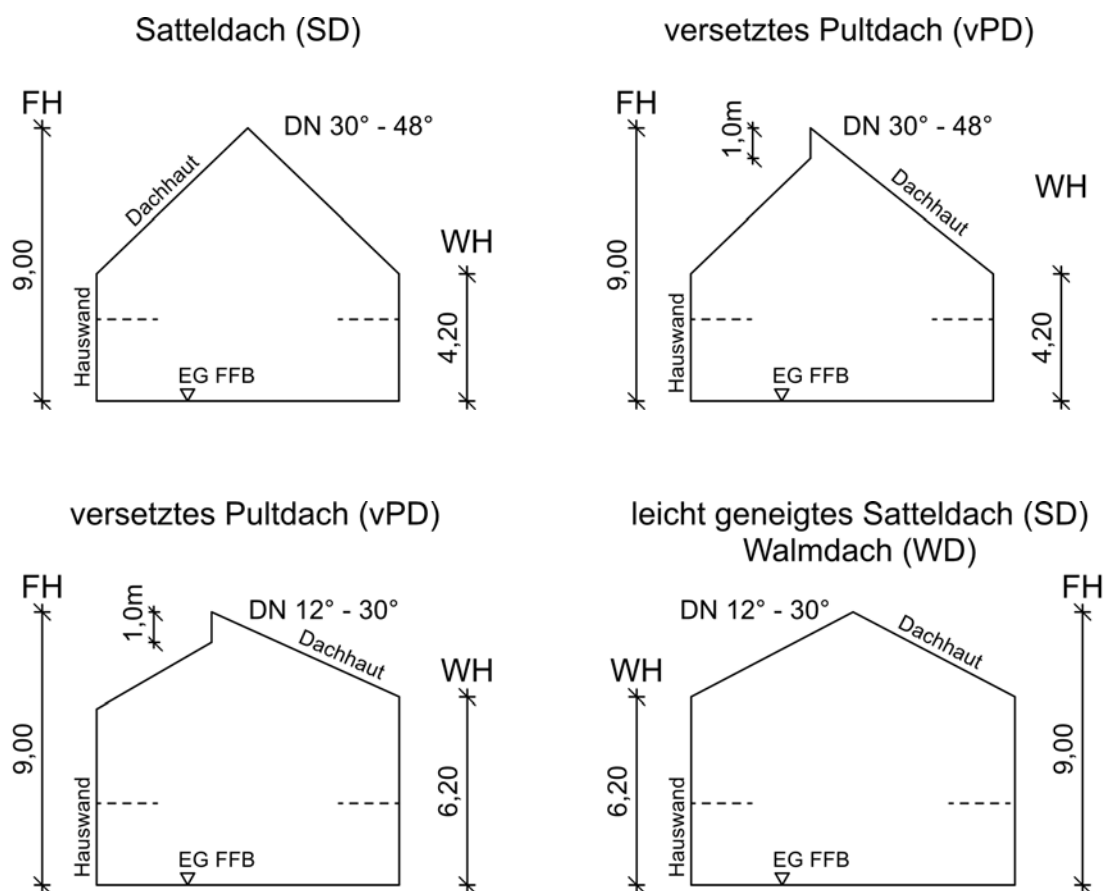
bei Wohngebäuden höchstens

- bei zwei Vollgeschossen (II=I+D) 4,20 m betragen.
- bei zwei Vollgeschossen (II) 6,20 m betragen.

bei Garagen höchstens

- 3,00 m betragen. Die Firsthöhe darf maximal 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 (4) BayBO (Bayerische Bauordnung) anzuwenden.

Systemschnitt / zulässige Dachformen bei Wohngebäuden



3.3 Unterer Bezugspunkt / Höhenlage der baulichen Anlagen

(§ 18 BauNVO)

Bei Grundstücken, die höher als die Erschließungsstraße liegen:

- Der Erdgeschoss-Fertigfußboden (EG-FFB) darf am höchsten natürlichen Geländepunkt am Gebäude nicht mehr als 0,45 m über dem natürlichen Gelände liegen.

Bei Grundstücken, die tiefer als die Erschließungsstraße liegen:

- Der Erdgeschoss-Fertigfußboden (EG-FFB) 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-FFB 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.

5. Gestaltung der Gebäude

5.1 Gestaltung der Dächer aller Gebäude einschließlich Garagen und Nebengebäude

Die Dacheindeckungen sind in ziegelroten, rotbraunen oder anthrazitfarbenen Tönen herzustellen. Bei einer Dachneigung bis 22° sind auch andere Dachdeckungen z.B. Titanzink in material-bedingtem Farbton zulässig. Reflektierende Materialien sind unzulässig.

Kniestöcke sind 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 Meter zulässig.

Als Höhenversatz des Dachversatzes sind bei versetzten Pultdächern maximal 1,0 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, Garagen, 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.

5.2 Sonstige Festsetzungen zur Gestaltung der Gebäude

Die bisherigen Festsetzungen entfallen.

9. Stellplätze

Es werden 2,0 Stellplätze pro Wohneinheit festgesetzt.

Stellflächen vor Garagen können hierauf (Stellplätze) nicht angerechnet werden.

C VERFAHRENSVERMERKE

1 Aufstellungsbeschluss

Die Stadt Monheim hat gem. §2 Abs.1 Baugesetzbuch (BauGB) in der öffentlichen Sitzung vom **10.05.2022** die Änderung des Bebauungsplanes „Krautgarten“ im beschleunigten Verfahren nach Verfahren §13a BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am **11.08.2022 im Amtsblatt Nr. 32** ortsüblich bekannt gemacht.

2 Auslegung (Offenlegung)

Der Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom **10.05.2022** wurde gem. §3 Abs.2 BauGB in der Zeit vom **18.08.2022 bis einschließlich 22.09.2022** zur Einsicht öffentlich ausgelegt. Ort und Zeit der Auslegung wurden am **11.08.2022 im Amtsblatt Nr. 32** 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 in der Fassung vom **10.05.2022** nach Prüfung der Bedenken und Anregungen zum Verfahren nach §3 Abs.2 BauGB bzw. §4 Abs.2 BauGB in seiner Sitzung am **27.09.2022** als Satzung gem. §10 Abs.1 BauGB beschlossen.

Monheim, den **28.09.2022**

.....
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 **27.09.2022** übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften beachtet wurden.

Monheim, den **28.09.2022**

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

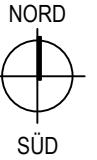
5 In-Kraft-Treten

Der Satzungsbeschluss wurde am **06.10.2022 im Amtsblatt Nr. 40** ortsüblich bekannt gemacht. Mit der Bekanntmachung tritt die Bebauungsplanänderung 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 deren Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.

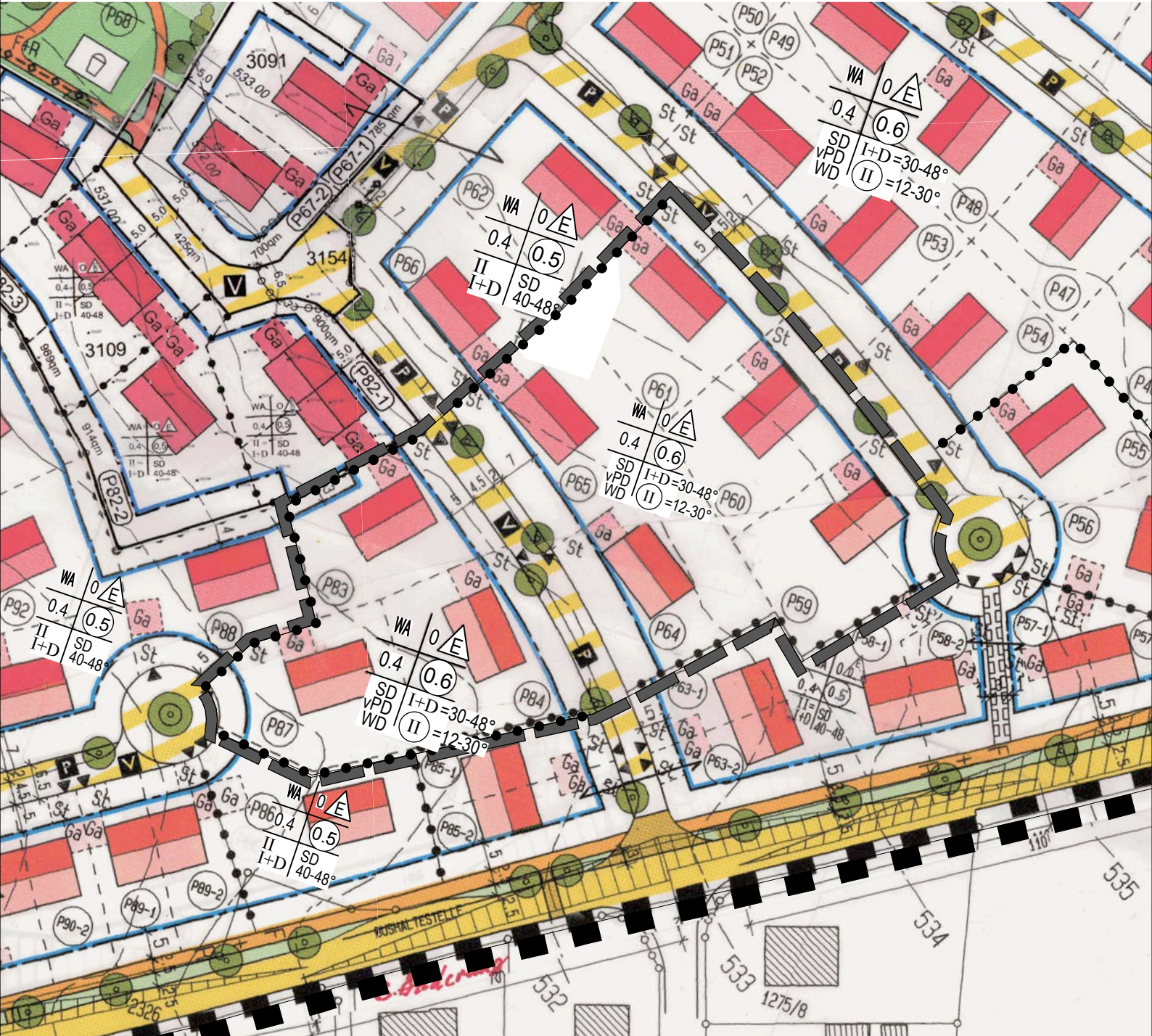
Monheim, den **07.10.2022**

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



D PLANZEICHNUNG / ÄNDERUNGSBEREICH (M 1:1000)

Der Bebauungsplan wird für diesen Bereich geändert



- | | | | |
|-----------------|----------------------------------------------------------|----------------|------------------------------------------------------------------------------------------------|
| WA | Allgemeines Wohngebiet | I+D | Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze, wobei das 2. Vollgeschoss im Dachgeschoss liegen muss |
| 0 \triangle E | offene Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig | II | Zahl der Vollgeschosse (zwingend) |
| 0.4 | Grundflächenzahl (GRZ) | 30-48°, 12-30° | Dachneigung: siehe Textteil |
| 0.6 | Geschoßflächenzahl (GFZ) | SD, vPD, WD | Dachform: Satteldach, versetztes Pultdach, Walmdach |
| | Geltungsbereich Bebauungsplan "Krautgarten" | | Abgrenzung von Bereichen unterschiedlicher Nutzung. |
| | Geltungsbereich Bebauungsplan "Krautgarten" 18. Änderung | | |



**BEBAUUNGSPLAN
„KRAUTGARTEN“
18. ÄNDERUNG**

TEIL B) BEGRÜNDUNG

Entwurf vom 10.05.2022

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 Aufstellung.....	3
1.1	Allgemeine rechtliche Anforderungen an ein Bauleitplanverfahren	3
1.2	Ziel der Aufstellung des Bebauungsplanes	3
1.3	Vorprüfung entsprechend § 13a Abs. 1 BauGB	3
2	Planungsrechtliche Situation.....	4
3	Lage des Plangebietes	4
B	BEGRÜNDUNG ZU EINZELNEN FESTSETZUNGEN	5
1	Maß der baulichen Nutzung.....	5
1.1	Zahl der Vollgeschosse, Wandhöhe, Firsthöhe	5
1.2	Höhenlage	5
2	Gestaltung der Gebäude.....	5
3	Stellplätze	5
4	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 Aufstellung

1.1 Allgemeine rechtliche Anforderungen an ein Bauleitplanverfahren

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. [...] Hierzu soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen. - **§ 1 Abs. 5 BauGB**

Die Vorschriften des Baugesetzbuches über die Aufstellung von Bauleitplänen gelten auch für ihre Änderung [...]. - **§ 1 Abs. 8 BauGB**

1.2 Ziel der Aufstellung des Bebauungsplanes

Ziel der Stadt ist es, den Bebauungsplan 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 übrigen, angrenzenden Bebauung für vereinbar. Damit die Bebauungsplan-Änderung lesbar/nachvollziehbar bleibt, wurde die Planzeichnung in Teilen aktualisiert sowie die ausschließlich die betreffenden textlichen Festsetzungen überarbeitet.

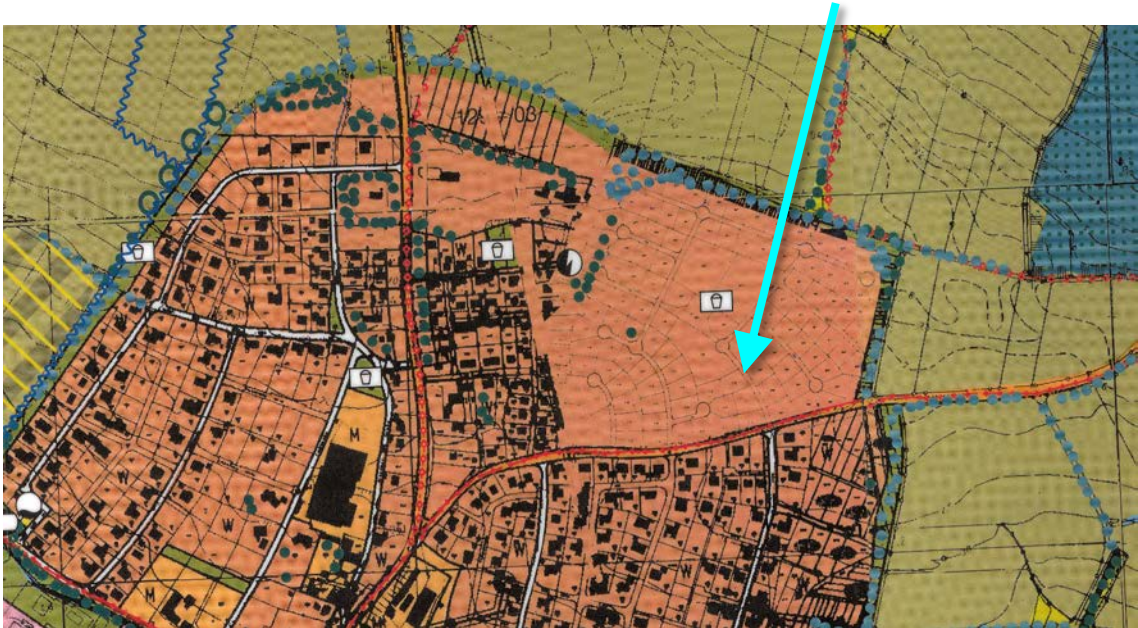
1.3 Vorprüfung entsprechend § 13a Abs. 1 BauGB

1. Der Geltungsbereich der Änderung hat eine Größe von ca. 7.367 m². Die möglichen „zulässigen Grundflächen“ im Sinne des §19 Abs.2 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) betragen somit 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

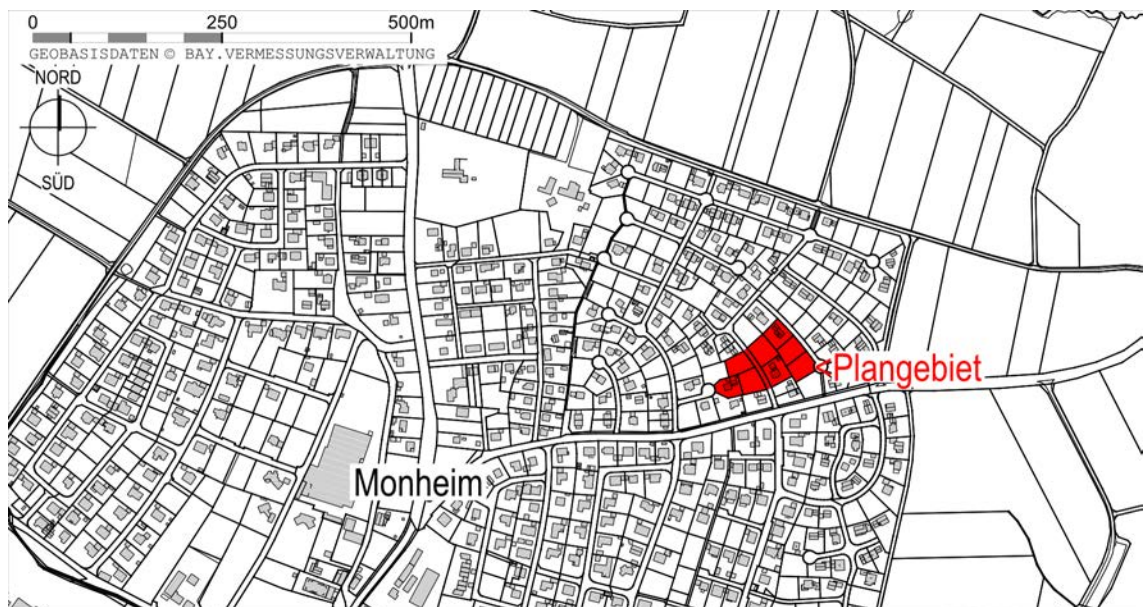
Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Monheim weist den Planbereich als Wohnbauflächen aus, sodass die Bebauungsplanänderung aus den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes entwickelt werden kann.



Maßstab 1:10.000

3 Lage des Plangebietes

Der Bebauungsplan „Krautgarten“ befindet sich im Norden von Monheim.



Maßstab 1:10.000

Der Änderungsbereich umfasst die Parzellen 59, 60, 61 64, 65, 83, 84 und 87.

B BEGRÜNDUNG ZU EINZELNEN FESTSETZUNGEN

Die nachfolgenden Begründungen beziehen sich ausschließlich auf den planzeichnerisch dargestellten Änderungsbereich der Parzellen 59, 60, 61 64, 65, 83, 84 und 87. Für den übrigen Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden keine Änderungen vorgenommen.

1 Maß der baulichen Nutzung

1.1 Zahl der Vollgeschosse, Wandhöhe, Firsthöhe

Die höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse war planzeichnerisch bisher auf II= I+D festgesetzt. Im Sinne einer verträglichen Nachverdichtung sollen im Zuge der Änderung nun zusätzlich auch zwei Vollgeschosse (II) zugelassen werden. Die Zahl der Vollgeschosse ist dabei als Höchstmaß zu sehen und muss nicht zwingend voll ausgeschöpft werden. Diese Erhöhung der Vollgeschosse 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).

1.2 Höhenlage

Analog zu bereits durchgeführten Änderungen im Baugebiet soll die Höhenlage der Gebäude in den betreffenden Parzellen konkret geregelt werden, damit in Verbindung mit den weiteren geänderten Festsetzungen eine verträgliches Einfügen in die Umgebungsbebauung gewährleistet werden kann.

2 Gestaltung der Gebäude

Dachform: Für eine maßvolle Gestaltung entsprechend des bestehenden Bedarfs sollen zusätzlich zu den bisher festgesetzten Satteldächern und versetzten Pultdächern auch Walmdächer zugelassen werden. Dies trägt der zunehmenden baulichen Vielfalt im Landkreis Rechnung, wobei dennoch ein verträgliches Ortsbild gewahrt bleibt, da im näheren und weiteren Umfeld diese Dachformen bereits vorhanden sind.

Dachneigung: Entsprechend der geänderten Geschossigkeit wird auch die Spanne der Dachneigung angepasst. So ist bei einer II=I+D-Bauweise wie gehabt für Sattel- und versetzte Pultdächer eine Dachneigung von 30° – 48° einzuhalten. Bei zwei Vollgeschossen (II) ist für Sattel-, Walm- und versetzte Pultdächer eine geringere Spanne der Dachneigung von 12° – 30° einzuhalten.

Dachfarbe: Im Hinblick auf die mittlerweile gängigen Festsetzungen im Landkreis und die flexibler gehaltenen Gestaltungsvorgaben sollen im Zuge der Bebauungsplanänderung auch die Dachfarben an aktuelle Vorgaben angepasst werden. So sollen rote, rotbraune und anthrazitfarbene Töne sowie bei Dächern bis 22° Dachneigung auch andere materialbedingte Farbgebungen zugelassen werden. Dies als für das Ortsbild verträglich erachtet.

Dachaufbauten: Im Hinblick auf die mittlerweile gängigen Festsetzungen im Landkreis und die flexibler gehaltenen Gestaltungsvorgaben sollen im Zuge der Bebauungsplanänderung auch die Vorgaben für Dachaufbauten optimiert werden. Dies lässt einen zusätzlichen Gestaltungsspielraum zu.

3 Stellplätze

Im Hinblick auf die zunehmende Zahl an Fahrzeugen in Wohngebieten wird festgesetzt dass mindestens 2 Stellplätze pro Wohneinheit auf dem Grundstück nachzuweisen sind. So sollen die Verkehrsflächen im Wohngebiet möglichst freigehalten und Verkehrsbehinderungen vermieden werden.

4 Hinweis zur Begründung



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



C BESTANDSÜBERSICHT (M 1:1000)

Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung 04/2021 Lage:ETRS89/UTM32



-  Geltungsbereich Bebauungsplan "Krautgarten" 18. Änderung
-  Geltungsbereich Bebauungsplan "Krautgarten"

