



BEBAUUNGSPLAN
„ZUR BRANDKAPELLE“
6. ÄNDERUNG

TEIL A) PLANZEICHNUNG

TEIL B) TEXTLICHE
FESTSETZUNGEN

TEIL C) BEGRÜNDUNG

Entwurf vom 08.11.2022

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 :

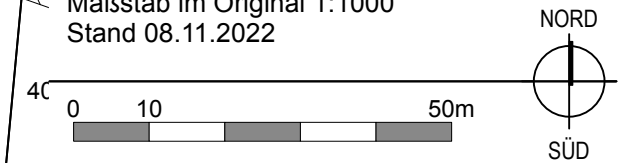
Dipl.-Ing. Joost Godts
B. Sc. Beate Herz















**BEBAUUNGSPLAN
"ZUR BRANDKAPELLE"
6. ÄNDERUNG**

A) PLANZEICHNUNG

Maßstab im Original 1:1000
Stand 08.11.2022



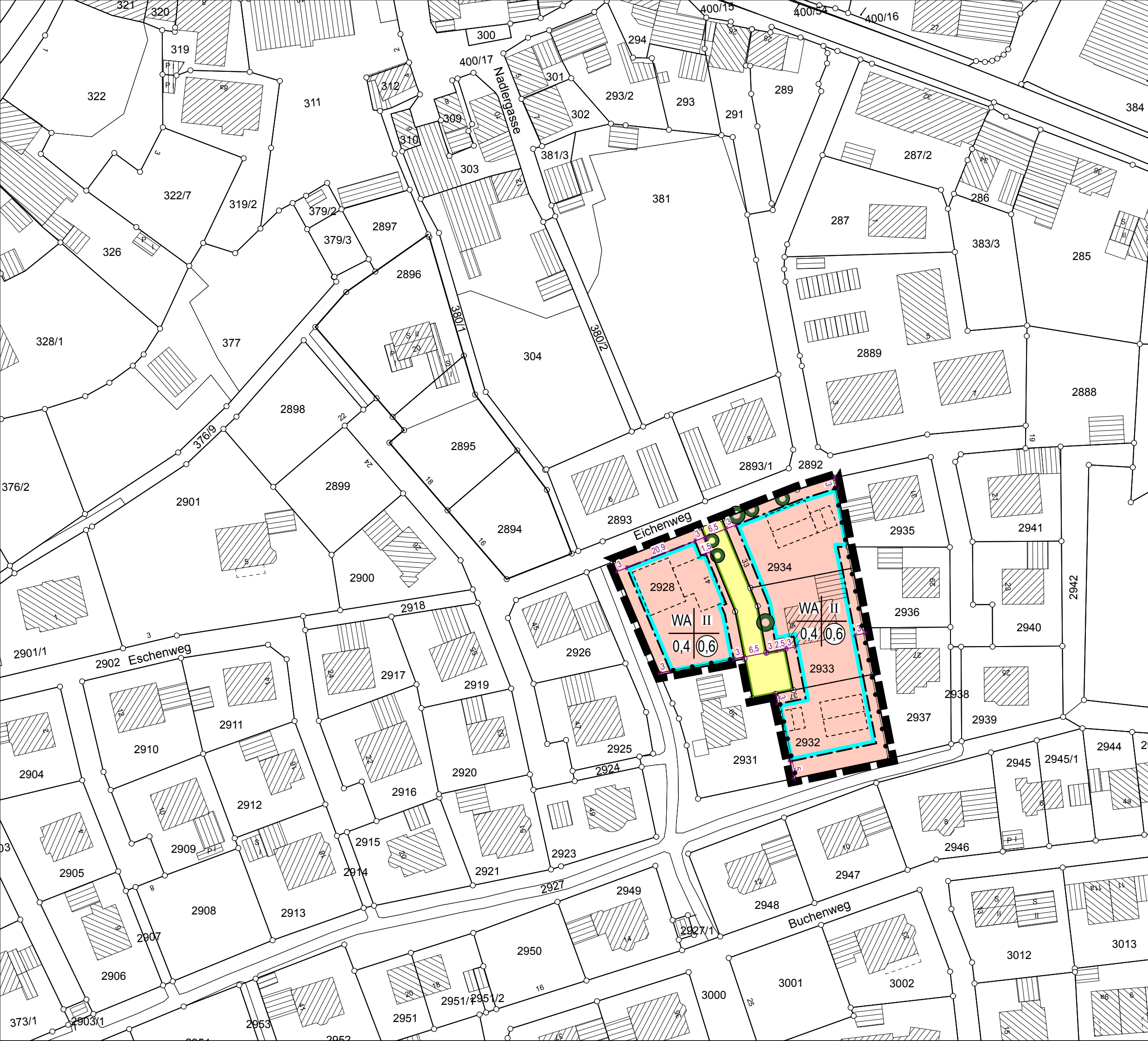
-  Geltungsbereich Bebauungsplan 6. Änderung
-  WA Allgemeines Wohngebiet
-  Verkehrsfläche
-  Baugrenze
-  Straßenbegrenzungslinie
-  Maßangabe
-  Bäume zu pflanzen
-  Vorschlag Gebäude (unverbindlich)
-  Abgrenzung von Bereichen unterschiedlicher Nutzung
-  II Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze (Dachneigung siehe Satzung)
-  0,4 Grundflächenzahl
-  0,6 Geschossflächenzahl

DATENQUELLE / HERKUNFT:
 Lagesystem= ETRS89, UTM32 (EPSG 25832)
 © Bayerische Vermessungsverwaltung
 <www.geodaten.bayern.de>
 - amtliche digitale Flurkarte (04/2021)
 - Geobasisdaten, Orthofoto (04/2020)

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
 Stadtplanung • Landschaftsplanung • Umweltplanung





BEBAUUNGSPLAN
„ZUR BRANDKAPELLE“
6. ÄNDERUNG

**B) TEXTLICHE
FESTSETZUNGEN**

Entwurf vom 08.11.2022

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 des Bebauungsplanes.....	3
2	Rechtsgrundlagen.....	3
3	In-Kraft-Treten.....	3
B	PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§9 BauGB)	4
1	Geltungsbereich.....	4
2	Art der baulichen Nutzung	4
2.1	§ 4 BauNVO – Allgemeine Wohngebiete (WA).....	4
3	Maß der baulichen Nutzung.....	4
3.1	Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl.....	4
3.2	Zahl der Vollgeschosse.....	4
3.3	Wandhöhe / Höhe der baulichen Anlagen	4
3.4	Unterer Bezugspunkt / Höhenlage der baulichen Anlagen	5
4	Bauweise	5
5	Überbaubare Grundstücksflächen	5
6	Verkehrsflächen	6
7	Grünordnung.....	6
C	ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (BayBO)	7
1	Abstandsflächen / festgelegte Geländeoberfläche	7
2	Gestaltung der baulichen Anlagen und Freiflächen.....	7
2.1	Gestaltung der Dächer aller Gebäude einschließlich Garagen und Nebengebäude	7
2.2	Erneuerbare Energien.....	7
2.3	Gestaltung der Gebäude.....	7
2.4	Gestaltung der unbebauten Flächen.....	7
3	Einfriedungen.....	8
D	HINWEISE	9
1	Altablagerungen / Altstandorte / Altlastbereiche.....	9
2	Bodenschutz	9
3	Denkmalschutz	9
4	Brandschutz.....	10
5	Wasserwirtschaftliche Belange	10
5.1	Drainagen.....	10
5.2	Grundwasser / Schichtenwasser.....	10
5.3	Niederschlagswasserbeseitigung.....	11
5.4	Schutz vor Überflutungen infolge von Starkregen.....	12
5.5	Einsatz von erdgekoppelten Wärmepumpen-Systemen	12
6	Immissionen.....	12
7	Versorgungsleitungen.....	12
8	Hinweise zu § 13a BauGB	12
E	VERFAHRENSVERMERKE	13
1	Aufstellungsbeschluss	13
2	Öffentliche Auslegung sowie Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange.....	13
3	Satzungsbeschluss.....	13
4	Aufgestellt / Ausgefertigt.....	13
5	In-Kraft-Treten.....	13

A PRÄAMBEL

Die Stadt Monheim erlässt aufgrund des § 2, 9, 10 und 13a des Baugesetzbuches (BauGB), Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) den **Bebauungsplan „Zur Brandkapelle“ 6. Änderung** als Satzung.

1 Inhalt des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan i.d.F. vom **08.11.2022** besteht aus

- A) Planzeichnung mit Änderungsbereich
- B) Textliche Festsetzungen mit Verfahrensvermerken

Beigefügt ist

- C) Begründung für die Änderung

Die nachfolgenden textlichen Festsetzungen **gelten ausschließlich für den in der Planzeichnung abgegrenzten Geltungsbereich der 6. Änderung**. Sie ersetzen im Bereich der 6. Änderung die bisherigen Festsetzungen vollständig. Darüber hinaus behalten außerhalb des Bereichs der 6. Änderung die unveränderten bisherigen Festsetzungen des Original-Bebauungsplanes weiterhin ihre Rechtskraft.

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

Dieser Bebauungsplan tritt mit seiner ortsüblichen Bekanntmachung nach §10 Abs.3 BauGB in Kraft.

Textliche Festsetzungen

In **Ergänzung der Planzeichnung** wird Folgendes festgesetzt:

B PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§9 BauGB)

1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der 6. Änderung umfasst die Flurnummern Fl.-Nr. 2892 (TF, Eichenweg), 2928, 2932, 2933 und 2934 Gemarkung Monheim (TF= Teilfläche).

2 Art der baulichen Nutzung

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

2.1 § 4 BauNVO – Allgemeine Wohngebiete (WA)

Das Baugebiet wird als allgemeines Wohngebiet (WA) im Sinne des § 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt. Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO sind nicht zugelassen.

3 Maß der baulichen Nutzung

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

3.1 Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl

Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,40.

Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der in §19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,60 überschritten werden.

Die zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) beträgt 0,60.

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.

3.2 Zahl der Vollgeschosse

(§ 16 Abs. 3 BauNVO)

Die Zahl der Vollgeschosse wird auf maximal zwei beschränkt (Höchstgrenze).

Bei den Häusern mit einer Dachneigung von 34 bis 48 Grad muss ein Vollgeschoss im Dachgeschoss liegen (II=I+D).

3.3 Wandhöhe / Höhe der baulichen Anlagen

(§ 16 Abs. 3 BauNVO)

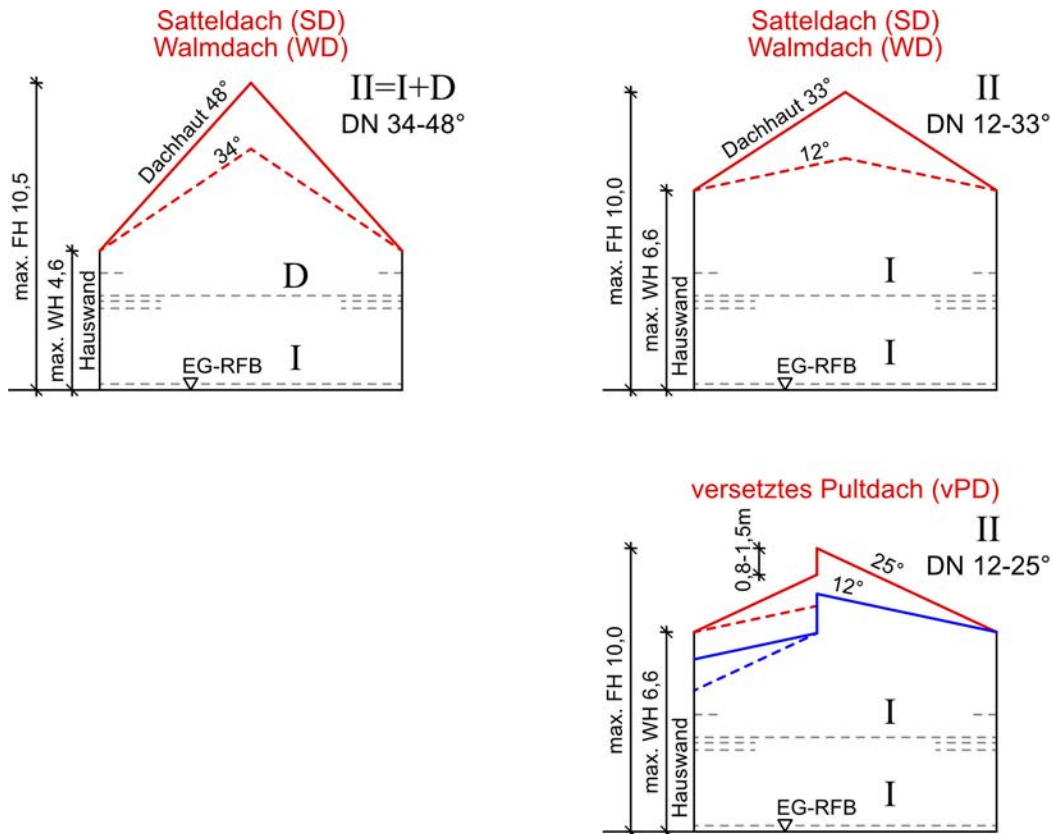
Die maximal zulässige Wandhöhe, gemessen an der traufseitigen Außenkante der Außenwand als Abstand zwischen dem unteren Bezugspunkt (siehe Punkt 3.4) und dem Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut (= oberer Bezugspunkt), darf:

bei Hauptgebäuden

- mit zwei Vollgeschossen (II=I+D) höchstens 4,6 m betragen,
- mit zwei Vollgeschossen (II) höchstens 6,6 m betragen

Die Firsthöhe bemisst sich vom unteren Bezugspunkt bis zum höchsten Punkt der äußeren Dachhaut.

Systemschnitte / zulässige Wandhöhen und Firsthöhen in Verbindung mit den dazugehörigen, zulässigen Dachneigungen bei Hauptgebäuden (siehe Planzeichnung und Punkt B 3.2 und 3.3)



DN = Dachneigung in Grad, FH = Firsthöhe in Meter, WH = Wandhöhe in Meter, EG-RFB = Oberkante des Erdgeschoss-Rohfußbodens, D = Dachgeschoss, I = Vollgeschoss

3.4 Unterer Bezugspunkt / Höhenlage der baulichen Anlagen

(§ 18 BauNVO)

Die Oberkante des EG-RFB (Erdgeschoss-Rohfußboden) ist der untere Bezugspunkt und darf wahlweise **entweder**

- am höchsten natürlichen Geländepunkt am Gebäude nicht mehr als 20 cm über dem natürlichen Gelände **oder alternativ**
- maximal 20 cm über der Oberkante der angrenzenden, zugeordneten Erschließungsstraße liegen, senkrecht gemessen von der Straßenbegrenzungslinie (Grundstücksgrenze von öffentlich zu privat) zur Gebäudemitte hin. Die zugeordnete Erschließungsstraße ist jeweils die Straße, zu welcher die Hausnummer des jeweiligen Grundstückes zugeordnet ist.

4 Bauweise

Im Planbereich gilt die offene Bauweise mit der Maßgabe, dass nur Einzelhäuser zulässig sind.

5 Überbaubare Grundstücksflächen

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

Nebenanlagen ohne Feuerstätten sind bis zu einer Größe von 20 m² überbauter Fläche auch außerhalb der Baugrenzen jedoch nicht zur öffentlichen Straße hin erlaubt.

6 Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Böschungen und Stützbauwerke der öffentlichen Verkehrsflächen sind zu dulden. Falls im Bereich der Böschungen eine bauliche Anlage errichtet wird, ist diese so auszuführen, dass die Standsicherheit der Erschließungsstraße nicht beeinträchtigt wird.

Hinweis: Die Darstellungen innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen stellen nur die beabsichtigte Gestaltung des öffentlichen Raumes dar, jedoch keine Festsetzungen.

Anlagen/Anschlüsse zur Ver- und Entsorgung als notwendiger Bestandteil der Baugebieterschließung sind ebenfalls zu dulden. Die Lage der Anlagen/Anschlüsse kann ggf. die Bebaubarkeit der einzelnen Grundstücke beeinflussen, sodass diese zuvor vom jeweiligen Bauherrn eigenverantwortlich bei der Kommune zu erfragen ist, damit keine Schäden oder Beeinträchtigungen durch Unkenntnis hervorgerufen werden.

7 Grünordnung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und 25b BauGB)

siehe Planzeichnung

Zu pflanzende Bäume und Sträucher sind dauernd zu unterhalten. Bei Ausfall von Pflanzen ist entsprechender Ersatz zu leisten.

Es dürfen nur standortgerechte Gehölze gepflanzt werden:

Bäume: z.B. Stieleiche, Rotbuche, Bergahorn, Esche, Eberesche, Ulme, Spitzahorn, Obstbäume

Sträucher: z.B. Hasel, Weißdorn, Schneeball, Hartriegel, Pfaffenhütchen

C ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (BayBO)

1 Abstandsflächen / festgelegte Geländeoberfläche

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 Gestaltung der Dächer aller Gebäude einschließlich Garagen und Nebengebäude

Die max. zulässigen Dachformen und -neigungen für Wohngebäude sind im Systemschnitt unter Punkt B 3.3 ersichtlich. Für Garagen größer als 75m³ sind auch Flachdächer zulässig.

Für Nebengebäude wie z.B. Garagen, Carports, etc. sind auch andere Dachformen zulässig. Pultdächer sind jedoch für diese Bauten nur bis zu einer max. Dachneigung von 20° zulässig.

Für untergeordnete Bauteile wie z.B. Hauseingangs- und Terrassenüberdachungen, erdgeschossige Anbauten wie Wintergärten, Erker, etc. werden keine Festsetzungen zu Dachformen und Materialien getroffen.

Die Dacheindeckungen sind in ziegelroten, rotbraunen oder anthrazitfarbenen Tönen herzustellen. Reflektierende Materialien sind unzulässig. Weiterhin sind bei Dachneigungen bis 33° auch Dacheingrünungen mit entsprechend notwendigem Material als Unterbau zulässig. Bei Wohnhausanbauten (z.B. Wintergärten) sind auch Glaseindeckungen zulässig.

Dachaufbauten in der Form von Schleppegauben, Flachdachgauben, Giebelgauben oder Zwerchbauten (Zwerchgiebel und Zwerchhäuser) sind bei Dachneigungen ab 30° zugelassen.

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.

Der max. Dachüberstand beträgt an der Traufe 60 cm zuzüglich Dachrinne, am Ortgang 60 cm.

Kniestöcke ergeben sich aus der zulässigen Wandhöhe.

Bei Grenzgaragen sind keine Dachterrassen zulässig.

2.2 Erneuerbare Energien

Photovoltaikanlagen sowie Solarthermieanlagen sind nur zugelassen, wenn diese parallel zur Dachfläche oder Wandfläche angebracht werden.

2.3 Gestaltung der Gebäude

Glänzende reflektierende Materialien und Blechverkleidungen sind für Gebäudeaußenflächen unzulässig. Eine Holzverschalung ist zulässig.

2.4 Gestaltung der unbebauten Flächen

(Art. 81 Abs. 1 Nr. 5 BayBO)

Veränderungen des natürlichen Geländeverlaufs (Aufschüttungen und Abgrabungen) sind nur bis zu einem Maß von max. 1,5 m Höhe bzw. Tiefe zulässig. Dies gilt auch für Geländeänderungen, die nicht im engen zeitlichen Zusammenhang mit der Baumaßnahme, sondern nachträglich stattfinden. Ausnahmen können zugelassen werden, wenn dies zur Anpassung der Gebäude an das Gelände, Erschließung der Grundstücke (Hauseingang, Zufahrt), Herstellung von Terrassen und zur Herstellung von Stellplätzen notwendig ist.

Entlang den Grundstücksgrenzen ist ein höhengleicher Geländeübergang herzustellen. Alternativ ist es zulässig, Abgrabungen und Aufschüttungen zu den Grundstücksgrenzen hin durch natürliche Böschungen (Böschungsverhältnis maximal 1:2) oder max. 50cm hohe Winkelsteine, L-Steine und Stützmauern auf dem natürlichen Gelände auszugleichen.

Wenn die aneinandergrenzenden Nachbarn das Gelände im Rahmen des zulässigen Maßes gleichermaßen verändert haben und über die notwendige Angleichung entlang der Grundstücksgrenze beiderseitiges Einverständnis besteht, ist dies zulässig. Bei Unstimmigkeiten ist die Ursprungshöhe beizubehalten.

Geländeänderungen sind in den Baugesuchen darzustellen.

3 Einfriedungen

(Art. 81 Abs. 1 Nr. 5 BayBO)

Einfriedungen dürfen zum öffentlichen Straßenraum eine Gesamthöhe von 1,2m über den angrenzenden Verkehrsflächen nicht überschreiten. Einfriedungen auf den seitlichen und rückwärtigen Grenzen sind mit einer Gesamthöhe von maximal 1,5m zulässig.

Stützmauern sind zu öffentlichen Flächen hin als Einfriedung generell unzulässig. Wenn Mauern errichtet werden, sind diese zu mindestens 50% durch andere Einfriedungen (bspw. Bepflanzungen, Holzzaun, Metallzaun oder Kunststoffzaun etc.) zu unterbrechen und nur entlang öffentlicher Flächen zu errichten. Zur öffentlichen Fläche ist ein Abstand von mindestens 25cm einzuhalten.

Stellflächen und Stauräume (Zufahrt) vor Garagen sind in einer Tiefe von mindestens 5m offen zu halten.

D HINWEISE

1 Altablagerungen / Altstandorte / Altlastbereiche

Im Plangebiet sind keine Altlasten bekannt. 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.

Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass Böden mit von Natur aus erhöhten Schadstoffgehalten (geogene Bodenbelastungen) vorliegen, welche zu zusätzlichen Kosten bei der Verwertung/Entsorgung führen können. Es wird empfohlen, vorsorglich Bodenuntersuchungen durchzuführen. Das Landratsamt ist von festgestellten geogenen Bodenbelastungen in Kenntnis zu setzen.

Sollten bei den Aushubarbeiten organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hin-deuten, ist unverzüglich die zuständige Bodenschutzbehörde (Kreisverwaltungsbehörde) zu benachrichtigen (Mitteilungspflichten gem. Art. 1, 12 Abs. 2 BayBodSchG).

2 Bodenschutz

Mutterboden ist nach § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vergeudung und Vernichtung zu schützen. Überschüssiger Mutterboden (Oberboden) oder geeigneter Unterboden sind möglichst nach den Vorgaben des § 12 BBodSchV zu verwerten. Es wird empfohlen, hierfür von einem geeigneten Fachbüro ein Verwertungskonzept erstellen zu lassen.

Der belebte Oberboden und ggf. kulturfähige Unterboden sind zu schonen, getrennt abzutragen, fachgerecht zwischenzulagern, vor Verdichtung zu schützen und möglichst wieder seiner Nutzung zuzuführen.

Bei Erd- und Tiefbauarbeiten sind zum Schutz des Bodens vor physikalischen und stofflichen Beeinträchtigungen sowie zur Verwertung des Bodenmaterials die Vorgaben der DIN 18915 und DIN 19731 zu berücksichtigen.

Das Befahren von Boden ist bei ungünstigen Boden- und Witterungsverhältnissen möglichst zu vermeiden. Ansonsten sind Schutzmaßnahmen entsprechend DIN 18915 zu treffen.

Es wird empfohlen, entsprechend DIN 19639, die Baumaßnahme in der Planungs- und Ausführungsphase von einer qualifizierten bodenkundlichen Baubegleitung beaufsichtigen zu lassen.

Zulieferung von Bodenmaterial: Soll Bodenmaterial i. S. d. § 12 BBodSchV zur Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht verwendet werden, sind die Anforderung des § 12 BBodSchV einzuhalten.

3 Denkmalschutz

Bei allen Bodeneingriffen im Planungsgebiet muss damit gerechnet werden, dass man auf Bodendenkmale stößt. Der betroffene Personenkreis (Eigentümer oder Besitzer des Grundstücks sowie Unternehmer und Leiter der Arbeiten) ist schriftlich auf die gesetzlichen Vorschriften zum Auffinden von Bodendenkmalen 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 Bodendenkmale 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 Bodendenkmale 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 (BayDSchG)

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 (BayDSchG)

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 Brandschutz

Auf die Bestimmungen der BayBO hinsichtlich des Brandschutzes wird besonders hingewiesen. Das Hydrantennetz ist nach dem Merkblatt des ehemaligen Bayerischen Landesamtes für Wasserwirtschaft bzw. nach den technischen Regeln des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches auszubauen.

Der Löschwasserbedarf ist nach dem Arbeitsblatt W405 des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches zu ermitteln und sicherzustellen.

Die Feuerwehzufahrt ist für Fahrzeuge bis 16t Gesamtgewicht und ausreichende Rettungswege sind sicherzustellen. Die DIN 14090 „Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken“ ist zu beachten.

5 Wasserwirtschaftliche Belange

5.1 Drainagen

Im Falle einer Beeinträchtigung z. B. durch Wurzeln von Gehölzpflanzungen bzw. Beseitigung von Sammlern und Drainagen ist eine ordnungsgemäße Ableitung sicherzustellen. Drainagen dürfen nicht an den Schmutzwasserkanal angeschlossen werden.

5.2 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).

Es wird den Bauherren empfohlen die Baugrundverhältnisse vor der Planung der baulichen Maßnahmen näher zu erkunden. Bei der Errichtung von Hausdrainagen ist darauf zu achten, dass diese nicht an den Schmutz-/ Mischwasserkanal angeschlossen werden. Eine Einleitung des Grundwassers in den öffentlichen Schmutz-/Mischwasserkanal ist nicht statthaft.

Sind im Rahmen von Bauvorhaben Maßnahmen geplant, die in das Grundwasser eingreifen (z.B. Grundwasserabsenkungen durch Bauwasserhaltung, Herstellen von Gründungspfählen oder Bodenankern mittels Injektionen), so ist rechtzeitig vor deren Durchführung mit der Kreisverwaltungsbehörde bezüglich der Erforderlichkeit einer wasserrechtlichen Erlaubnis Kontakt aufzunehmen. Eine Beweissicherung bei einer Bauwasserhaltung zur Abwehr unberechtigter Ansprüche Dritter wird empfohlen.

Um negative Einflüsse auf das Grundwasser ausschließen zu können, hat der Bauherr bei entsprechender Bauweise mit Einbindung in das Grundwasser einen fachlich qualifizierten Nachweis über die quantitativen und qualitativen Einflüsse auf das Grundwasser während der Bauphase und im Endzustand zu erbringen (z. B. hydrogeologisches Gutachten). Für entsprechende Maßnahmen sind regelmäßig wasserrechtliche Genehmigungen bei der Kreisverwaltungsbehörde einzuholen.

5.3 Niederschlagswasserbeseitigung

Grundsätzlich ist für eine gezielte Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser oder eine Einleitung in oberirdische Gewässer (Gewässerbenutzungen) eine wasserrechtliche Erlaubnis durch die Kreisverwaltungsbehörde erforderlich. Hierauf kann verzichtet werden, wenn bei Einleitungen in oberirdische Gewässer die Voraussetzungen des Gemeingebrauchs nach § 25 WHG in Verbindung mit Art. 18 Abs. 1 Nr. 2 BayWG mit TREN OG (Technische Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer) und bei Einleitung in das Grundwasser (Versickerung) die Voraussetzungen der erlaubnisfreien Benutzung im Sinne der NWFreiV mit TRENGW (Technische Regeln für das zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser) erfüllt sind. Zur Klärung der Behandlungsbedürftigkeit des Niederschlagswassers, also der Feststellung, ob verschmutztes oder unverschmutztes Niederschlagswasser vorliegt, wird die Anwendung des Merkblattes DWA-M 153 "Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser" der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall (DWA) empfohlen. Auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 der DWA wird hingewiesen („Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“).

Für die Einleitung von Niederschlagswasser aus dem Baugebiet über die Regenwasserkanalisation in ein Gewässer ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich, sofern die Einleitung nicht genehmigungsfrei im Rahmen des Gemeingebrauchs und der zugehörigen technischen Regeln zum Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer (TREN OG) erfolgt. Planunterlagen sind so rechtzeitig vor Erschließungsbeginn vorzulegen, dass vor Einleitungsbeginn das wasserrechtliche Verfahren durchgeführt werden kann.

Um einer Abflussverschärfung entgegenzuwirken, sollten entsprechende Rückhaltemaßnahmen vorgesehen werden (z.B. Regenwasserzisterne mit Überlauf).

Verschmutztes Niederschlagswasser ist aus Gründen des Gewässerschutzes zu sammeln und schadlos durch Ableiten in die Schmutz- bzw. Mischwasserkanalisation zu beseitigen. Insbesondere trifft dies zu für Niederschlagswasser bei Flächen, auf denen mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird bzw. auf denen ein solcher Umgang nicht auszuschließen ist oder auf denen sonstige gewässerschädliche Nutzungen stattfinden.

Anlagen zur Ableitung von Niederschlagswasser sind so zu unterhalten, dass der Wasserabfluss dauerhaft gewährleistet ist. Die Anlagen sind von Abflusshindernissen frei zu halten. Überbauen oder Verfüllen, Anpflanzungen, Zäune sowie die Lagerung von Gegenständen, welche den Zu- und Abfluss behindern oder fortgeschwemmt werden können, sind unzulässig. Für die Versickerung vorgesehene Flächen sind vor Verdichtung zu schützen. Deshalb sind die Ablagerung von Baumaterialien, Bodenaushub oder das Befahren dieser Flächen bereits während der Bauzeit nicht zulässig.

Rückstausicherung:

Bei der Erstellung der Wohnbebauung und der Grundstücksgestaltung (Zugänge, Lichtschächte, Einfahrten etc.) ist die Rückstauenebene zu beachten. Unter der Rückstauenebene liegende Räume und Entwässerungseinrichtungen (auch Dränanlagen, sofern zulässig) müssen gegen Rückstau aus der Kanalisation gesichert werden.

5.4 Schutz vor Überflutungen infolge von Starkregen

Infolge von Starkniederschlägen kann wild abfließendes Wasser zu Beeinträchtigungen führen. Die Entwässerungseinrichtungen sind so auszulegen, dass wild abfließendes Wasser schadlos abgeführt werden kann. Zum Schutz der einzelnen Gebäude vor o. g. wild abfließendem Wasser sind vom Bauherrn eigenverantwortlich 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.

Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen.

5.5 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 50kJ/s wird hier von Privaten Sachverständigen der Wasserwirtschaft (PSW) durchgeführt.

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

Entsprechend den Angaben im Energie-Atlas-Bayern, ist der Bau einer Erdwärmesondenanlage am Standort nicht möglich (hydrogeologisch und geologisch oder wasserwirtschaftlich kritisch).

6 Immissionen

Einsatz von stationär betriebenen haustechnischen Anlagen

Bei der Aufstellung und dem Betrieb von Klimageräten, Kühlgeräten, Lüftungsgeräten, Luft-Wärme-Pumpen und Mini-Blockheizkraftwerken ist der von der Bund-Länder-

Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz erstellte LAI-Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten (Klimageräte, Kühlgeräte, Lüftungsgeräte, Luft-Wärme-Pumpen und Mini-Blockheizkraftwerke) in der jeweils gültigen Fassung (aktuell 28.08.2013) zu beachten.

7 Versorgungsleitungen

Im Bereich der Versorgungsleitungen sind die vom Versorgungsträger festgelegten Schutzabstände vom Bauherrn rechtzeitig zu erfragen und zu beachten.

Hier 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.

Bei einer unvermeidbaren Unterschreitung der Schutzabstände ist im Vorfeld eine einvernehmliche Abstimmung mit dem jeweiligen Versorgungsträger zwingend erforderlich.

8 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 (Monitoring) wird entsprechend § 13a Abs. 3 BauGB abgesehen.

Ebenso wird von einer abschließenden, zusammenfassenden Erklärung abgesehen.

E VERFAHRENSVERMERKE

1 Aufstellungsbeschluss

Die Stadt Monheim hat gem. § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) in der öffentlichen Sitzung am **08.11.2022** die Aufstellung der Bebauungsplanänderung im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am **17.11.2022** ortsüblich bekannt gemacht.

2 Öffentliche Auslegung sowie Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Der Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom **08.11.2022** wurde gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom **24.11.2022 bis einschließlich 23.12.2022** zur Einsicht öffentlich ausgelegt. Ort und Zeit der Auslegung wurde am **17.11.2022** 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 **08.11.2022** nach Prüfung der Bedenken und Anregungen zum Verfahren nach § 3 Abs. 2 bzw. § 4 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am **17.01.2023** als Satzung gem. § 10 Abs. 1 BauGB beschlossen.

Monheim, den **18.01.2023**

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

4 Aufgestellt / Ausgefertigt

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplanes mit seinen Festsetzungen durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text mit dem hierzu ergangenen Satzungsbeschluss des Stadtrates vom **17.01.2023** übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften beachtet wurden.

Monheim, den **18.01.2023**

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

5 In-Kraft-Treten

Der Satzungsbeschluss wurde am 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 dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.

Monheim, den

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



BEBAUUNGSPLAN
„ZUR BRANDKAPELLE“
6. ÄNDERUNG

C) BEGRÜNDUNG

Entwurf vom 08.11.2022

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	Rechtskraft	3
1.2	Allgemeine rechtliche Anforderungen an ein Bauleitplanverfahren	3
1.3	Ziel der Aufstellung des Bebauungsplanes	3
1.4	Vorprüfung entsprechend § 13a Abs. 1 BauGB	3
2	Planungsrechtliche Situation.....	4
3	Lage des Plangebietes	4
B	BEGRÜNDUNG ZU EINZELNEN FESTSETZUNGEN	5
1	Baugrenze.....	5
2	Maß der baulichen Nutzung.....	5
2.1	Zahl der Vollgeschosse	5
2.2	Grund- und Geschossflächenzahl	5
2.3	Wandhöhe	5
2.4	Höhenlage	5
3	Örtliche Bauvorschriften.....	6
3.1	Dachform.....	6
3.2	Dachfarbe.....	6
3.3	Dachneigung	6
3.4	Kniestöcke.....	6
3.5	Einfriedungen	6
3.6	Erneuerbare Energien	6
3.7	Geländeveränderungen	6
C	PLÄNE	7
1	Lageplan Bestandsübersicht.....	7
2	bisher rechtskräftiger Bebauungsplan, Auszug	8

A PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN

1 Rechtliches und Ziel der Aufstellung

1.1 Rechtskraft

Der Bebauungsplan „Zur Brandkapelle“ erlangte am 1.12.1990 Rechtskraft durch Bekanntmachung der Genehmigung.

1.2 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**

1.3 Ziel der Aufstellung des Bebauungsplanes

Der Stadtrat hat 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 und die Planzeichnung in einem Teilbereich zu aktualisieren. Ein entsprechender Bedarf hierfür ist konkret gegeben. 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 Bebauung des Ortes für vereinbar und städtebaulich verträglich.

Damit die Bebauungsplan-Änderung lesbar/nachvollziehbar bleibt, wurden die textlichen Festsetzungen für den Bereich der Änderung insgesamt aktualisiert.

Die Planzeichnung wird hingegen nur in dem Bereich aktualisiert, der von der Änderung betroffen ist.

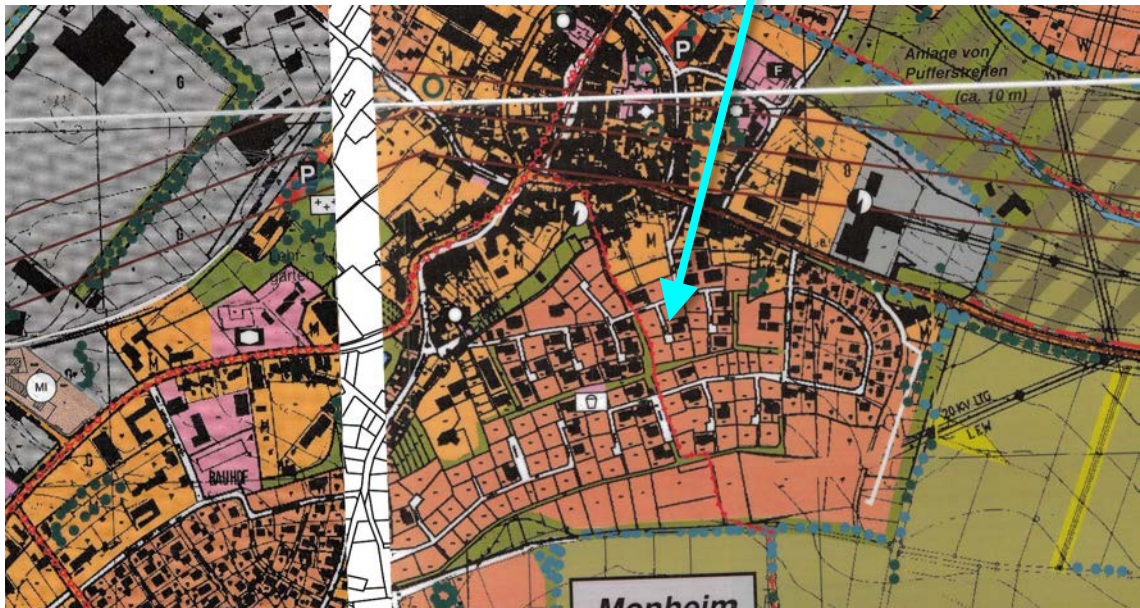
1.4 Vorprüfung entsprechend § 13a Abs. 1 BauGB

1. Der Geltungsbereich der Änderung hat eine Größe von ca. 3.672 m². Somit beträgt die „zulässige Grundfläche“ im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) betragen in ihrer Summe automatisch weniger als 20.000 m².
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 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 kann somit als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB erfolgen. 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

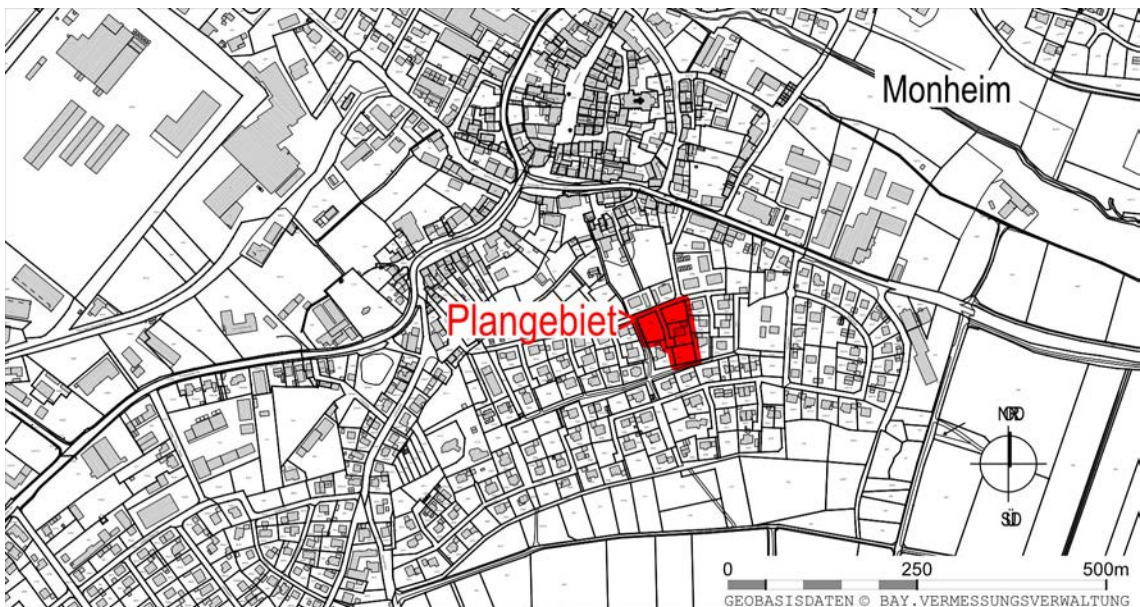
Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Monheim weist den Planbereich als Wohnbaufläche aus, sodass die Bebauungsplanänderung aus den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes entwickelt werden kann.



Maßstab 1:10.000

3 Lage des Plangebietes

Der Bebauungsplan befindet sich im Südosten von Monheim.



Maßstab 1:10.000

Der Änderungsbereich wird im Wesentlichen wie folgt umgrenzt:

- **im Norden** durch die Fl.-Nr. 2892 (TF, Eichenweg)
- **im Osten** durch die Fl.-Nrn. 2935, 2936 und 2937 (jeweils Wohnen)
- **im Süden** durch die Fl.-Nrn. 2927 (Grünfläche und Weg) und 2931 (Wohnen)
- **im Westen** durch die Fl.-Nr. 2927 (Grünfläche und Weg)
jeweils Gemarkung Monheim

B BEGRÜNDUNG ZU EINZELNEN FESTSETZUNGEN

1 Baugrenze

Zum Zwecke der Nachverdichtung und optimierten Nutzung der Grundstücke wird die Baugrenze im Änderungsbereich geringfügig optimiert. Dies lässt einen Entwicklungsspielraum zu.

2 Maß der baulichen Nutzung

2.1 Zahl der Vollgeschosse

Die höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse war planzeichnerisch bisher auf $II = I + D$ festgesetzt. Im Sinne einer verträglichen Nachverdichtung sollen im Zuge der 6. Änderung nun generell zwei Vollgeschosse zugelassen werden, wobei in Abhängigkeit der Dachneigung das zweite Vollgeschoss als Dachgeschoss auszubilden ist ($II=I+D$). 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).

2.2 Grund- und Geschossflächenzahl

Die Grund- und Geschossflächenzahl werden für eine bessere Nutzung des Grundstückes in Verbindung mit der geänderten Geschossigkeit jeweils geringfügig erhöht. So wird die Grundflächenzahl von 0,3 auf 0,4 und die Geschossflächenzahl von 0,5 auf 0,6 erhöht.

2.3 Wandhöhe

Da eine Nachverdichtung nicht nur flächig, sondern auch in die Höhe ermöglicht werden soll, wird die Wandhöhe für den Bereich der Änderung auf 4,60 m ($II=I+D$) bzw. 6,60 m (II) erhöht, um so den mittlerweile landkreisüblichen Festsetzungen zu entsprechen und ein entsprechend nutzbares Gebäudevolumen zu ermöglichen.

2.4 Höhenlage

Die Höhenlage muss den Geländeverhältnissen angepasst werden. Um dies zu erreichen, werden in der Satzung Festsetzungen für die Höhenlage getroffen. Darauf aufbauend wird die maximal mögliche Höhe der Gebäude durch die Festsetzung einer maximalen Wandhöhe festgelegt. Die Höhenangabe bezieht sich auf die Außenwandhöhe und beschreibt damit das Erscheinungsbild des jeweiligen Gebäudes in der Landschaft und in seiner unmittelbaren Umgebung. Die Festlegung einer Wandhöhe wahlweise von der natürlichen Geländeoberfläche oder alternativ von der zugeordneten Erschließungsstraße bewirkt, dass die städtebaulich gewollten Höhen bei der Ausführung der Gebäude eingehalten werden und keine extremen Konstellationen der Gebäude entstehen.

3 Örtliche Bauvorschriften

3.1 Dachform

Es sind Satteldächer, Walmdächer und versetzte Pultdächer festgesetzt, um der konkreten Nachfrage zu entsprechen und der bestehenden und stetig zunehmenden baulichen Vielfalt im Landkreis Rechnung zu tragen. Zudem sind diese Dachformen auch bereits in den angrenzenden Baugebieten zulässig. Dies hält der Stadtrat für städtebaulich verträglich bzw. auch erforderlich und möchte so den Bauherren unterschiedliche Möglichkeiten für eine nutzungsgerechte und zweckorientierte Gestaltung bieten.

Auch für Nebengebäude sollen andere Dachformen und -neigungen ermöglicht werden.

In diesem Zusammenhang sollen auch die Firstrichtung und der Gebäudegrundriss an sich nicht mehr verbindlich vorgegeben werden, da den Bauherren freigestellt werden soll, wie sie ihre Gebäude auf den Grundstücken positionieren.

3.2 Dachfarbe

Das Farbspektrum der bisher zugelassenen naturroten Schuppendeckung soll entsprechend den aktuellen Festsetzungen in den städtischen Baugebieten und landkreisweit auf ziegelrot, rotbraun und anthrazitfarben erweitert werden.

Dies wird als städtebaulich verträglich erachtet, da derartige Farbgebungen in Monheim bereits vertreten sind.

3.3 Dachneigung

Entsprechend der Überarbeitung der Geschossigkeit und der zulässigen Dachformen wird auch die Spanne der Dachneigung auf aktuell gängige Festsetzungen angepasst. Die zulässigen Dachformen- und Neigungen in Verbindung mit der Geschossigkeit werden dabei in einem Systemschnitt veranschaulicht.

3.4 Kniestöcke

Es sollen keine Vorgaben mehr für den Kniestock gemacht werden, da dies abhängig von Wandhöhe und innerer Gebäudeaufteilung ist und individuell umgesetzt werden soll. Nachdem ohnehin die äußere Kubatur maßgeblich für die Außenwirkung des Gebäudes ist, wird dies als städtebaulich verträglich erachtet.

3.5 Einfriedungen

Die Vorgabe der Höhe für Einfriedungen sowie die Materialvorgaben entsprechen nicht mehr den heutigen Gestaltungswünschen der Bauherren und den mittlerweile üblichen Festsetzungen im Landkreis. Daher sollen die Festsetzungen für Einfriedungen durch aktuelle, landkreisübliche Vorgaben ersetzt werden.

3.6 Erneuerbare Energien

Bislang sind lediglich Dachziegel auf den Dächern zugelassen. Da jedoch bereits im gesamten Gebiet der Stadt sowie im Landkreis allgemein Photovoltaik auf den Dächern der Gebäude vorhanden ist, soll auch im Bereich der vorliegenden Änderung die Möglichkeit dafür gegeben werden. Dies ist im Hinblick auf die Förderung erneuerbarer Energien ausdrücklich erwünscht.

3.7 Geländeänderungen

Geländeänderungen sind bislang weitgehend unzulässig. Diese Festsetzung ist jedoch schon allein deshalb nicht zweckmäßig, da es im Zuge der Baumaßnahmen unweigerlich zu Geländeänderungen kommt.

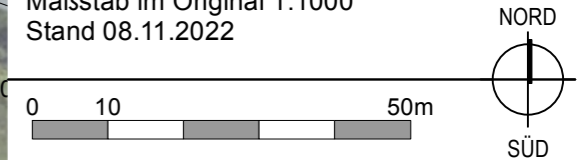
Insofern soll im Zuge der vorliegenden Änderung ein gewisser Spielraum in der Geländegestaltung/-veränderung eingeräumt werden, um so z.B. auch die Gebäude besser auf dem Grundstück anordnen zu können.



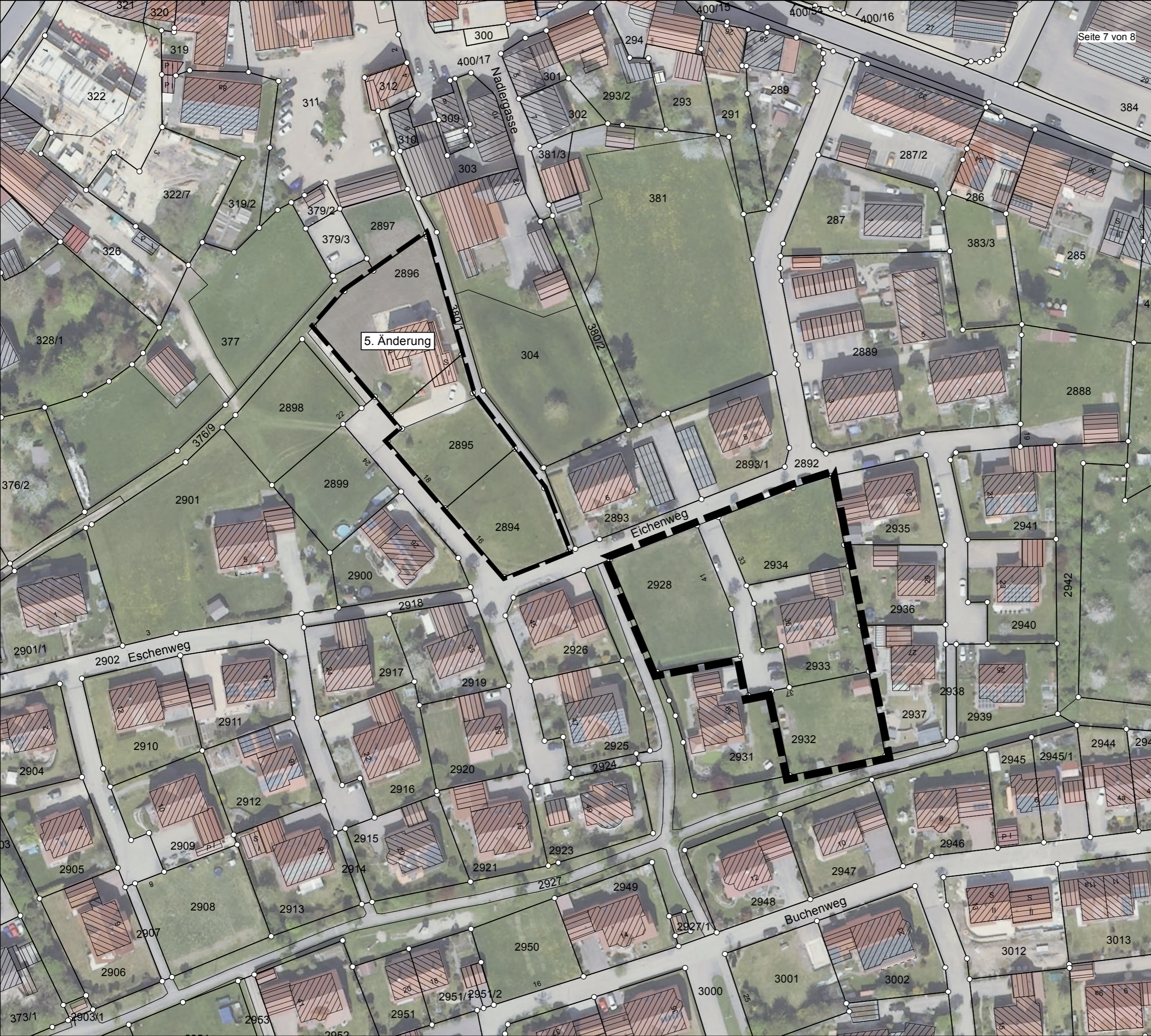
**BEBAUUNGSPLAN
"ZUR BRANDKAPELLE"
6. ÄNDERUNG**

**LAGEPLAN
BESTANDSÜBERSICHT**

Maßstab im Original 1:1000
Stand 08.11.2022



-  Geltungsbereich Bebauungsplan 6. Änderung (3.672m²)
-  Geltungsbereich Bebauungsplan 5. Änderung (2.718m²)



DATENQUELLE / HERKUNFT:
 Lagesystem= ETRS89, UTM32 (EPSG 25832)
 © Bayerische Vermessungsverwaltung
 <www.geodaten.bayern.de>
 - amtliche digitale Flurkarte (04/2021)
 - Geobasisdaten, Orthofoto (04/2020)

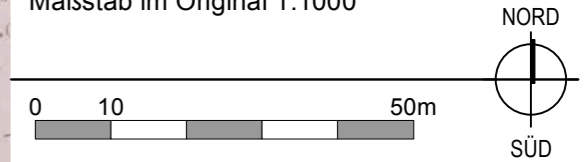
VERFASSER PLANUNGSBÜRO GODTS

 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
 Stadtplanung • Landschaftsplanung • Umweltplanung

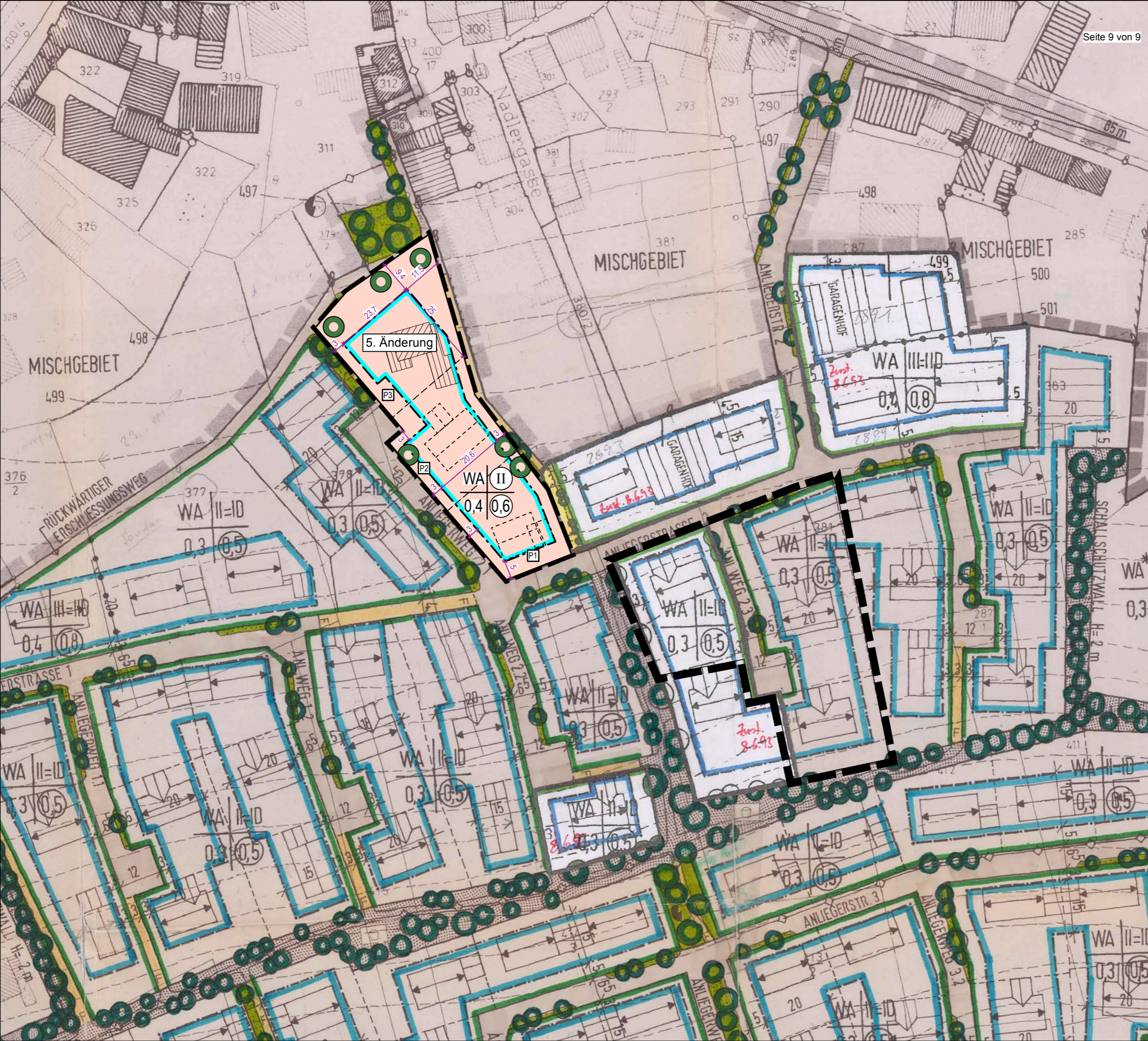


BEBAUUNGSPLAN
"ZUR BRANDKAPELLE"
6. ÄNDERUNG

BISHER RECHTSKR.
BEBAUUNGSPLAN
Maßstab im Original 1:1000



- Geltungsbereich Bebauungsplan "Zur Brandkapelle"
- Geltungsbereich Bebauungsplan 6. Änderung (3.672m²)
- Geltungsbereich Bebauungsplan 5. Änderung (2.718m²)



VERFASSER
JOOST
GODTS

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