

STADT MONHEIM

LANDKREIS DONAU-RIES
FREISTAAT BAYERN



VORHABEN:

BEBAUUNGSPLAN

"FELSÄCKER"

2. ÄNDERUNG

STADTTEIL WARCHING

DER GELTUNGSBEREICH DER ÄNDERUNG
UMFASST DIE FLURNUMMERN 323 (TF),
328 (TF), 336/1, 337/1, 337/2,
337/3, 337/4, 343 (TF), 966 UND
966/1 GEMARKUNG WARCHING

ENTWURF VOM 16.04.2019
ZULETZT GEÄNDERT AM 02.07.2019

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

STADT MONHEIM

LANDKREIS DONAU-RIES
FREISTAAT BAYERN



VORHABEN:

BEBAUUNGSPLAN

"FELSÄCKER"

2. ÄNDERUNG

STADTTEIL WARCHING

DER GELTUNGSBEREICH DER ÄNDERUNG
UMFASST DIE FLURNUMMERN 323(TF),
328(TF), 336/1, 337/1, 337/2,
337/3, 337/4, 343(TF), 966 UND
966/1 GEMARKUNG WARCHING

BEGRÜNDUNG

ENTWURF VOM 16.04.2019

ZULETZT GEÄNDERT AM 02.07.2019

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 BEGRÜNDUNG

1 Rechtliches und Ziel der Änderung

1.1 Rechtskraft

Der Bebauungsplan „Felsäcker“ ist am 05.05.2001 in Kraft getreten durch Bekanntmachung im Amtsblatt.

1.2 Allgemeine rechtliche Anforderungen an ein Änderungsverfahren

Das Baugesetzbuch verpflichtet die Gemeinden, Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. - **§1 (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 gewährleisten. - **§1 (5) BauGB**

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

1.3 Ziel der Änderung des Bebauungsplanes

Der Stadtrat hat beschlossen, die bisherigen textlichen Festsetzungen in einigen wenigen Punkten im Bereich der Teilflächen MD2 und MD3 des Bebauungsplanes im Hinblick auf die heutigen technischen und gestalterischen Anforderungen an Gebäude sowie den aktuellen Bedarf/die aktuelle Nachfrage zu aktualisieren. Um unerwünschte Gestaltungen zu vermeiden, wird im vorliegenden Fall ein bauleitplanerischer Regelungsbedarf gesehen.

Die Änderung ist mit dem rechtskräftigen Bebauungsplan bis auf die aktualisierten textlichen Festsetzungen und die diesbezüglich aktualisierte Planzeichnung (v.a. Nutzungsschablone) im Wesentlichen identisch.

Damit die Bebauungsplan-Änderung lesbar bleibt, wurden textlichen Festsetzungen insgesamt überarbeitet und die Planzeichnung im betroffenen Bereich den geänderten Festsetzungen angepasst. Diese ersetzen die bisherigen vollständig.

Die Änderung wird in einem Bereich zugelassen, welcher sich vom Ortsbild her anbietet und als für die städtebauliche Entwicklung verträglich und vereinbar erachtet wird.

Am **16.04.2019** fasste der Stadtrat Monheim den Aufstellungsbeschlusses für die 2. Änderung des Bebauungsplanes für das Gebiet „Felsäcker“.

1.4 Wahl des Verfahrens

Die Änderung des Bebauungsplanes wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß §13a BauGB aufgestellt. Dieses Verfahren ermöglicht die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung.

Im §13a BauGB ist geregelt, dass ein Bebauungsplan im sogenannten „beschleunigten Verfahren“ aufgestellt werden kann. Das beschleunigte Verfahren ist nur auf Maßnahmen der Innenentwicklung, daher auf bereits erschlossene Ortsteile, anwendbar.

Der §13a BauGB enthält zwei verschiedene Flächenobergrenzen: zum einen, wenn die zulässige Grundfläche weniger als 20.000m² beträgt. Dann ist das beschleunigte Verfahren bei Vorliegen der übrigen Voraussetzungen stets anwendbar und zum anderen bei einer zulässigen Grundfläche von 20.000m² bis 70.000m². Dabei ist die Anwendbarkeit davon abhängig, dass nach einer überschlägigen Prüfung der Bebauungsplan unter Berücksichtigung der in Anlage 2 des BauGB genannten Kriterien voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat.

Ausgeschlossen ist das beschleunigte Verfahren, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die der Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen.

Die Umweltprüfung nach BauGB dient den europarechtlichen Vorgaben und stellt besondere verfahrensrechtliche Anforderungen an die Ermittlung und Bewertung des umweltrelevanten Abwägungsmaterials, deren Ergebnis in die Abwägung nach §1 Abs.7 BauGB einzustellen und dort zu berücksichtigen ist. Zentrale Aufgabe der Umweltprüfung ist die Ermittlung, Beschreibung und Bewertung der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen des Bauleitplanes. Insofern ist im „Normalfall“ eine Umweltprüfung vorzunehmen und ein entsprechender Umweltbericht zu erstellen.

Das Baugesetzbuch regelt im §13a aber auch Ausnahmen von dieser Vorgehensweise. Das vorliegende Verfahren soll gemäß §13a BauGB durchgeführt werden, da es sich hier im Wesentlichen um Maßnahmen handelt die die bestmögliche Ausnutzung der Gebäude/Grundstücke ermöglichen sollen.

Vorprüfung entsprechend §13a Abs.1 BauGB

Die Gesamtfläche der Bebauungsplanänderung ca. 35.860m². Bei einer festgesetzten GRZ von 0,4 im MD2 (ca. 5.184m²) und 0,3 im MD3 (21.471m²) beträgt die „zulässige Grundfläche“ 8.515m². Die in dieser Bebauungsplanänderung festgesetzten „zulässigen Grundflächen“ im Sinne des §19 Abs.2 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) betragen in ihrer Summe somit weniger als 20.000m².

Eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung, welche die Zulässigkeit von Vorhaben nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, ist nicht begründet da es sich hier um ein Wohngebiet handelt.

Das Planungsziel sind Maßnahmen der städtebaulich verträglichen Gestaltung, 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.

1.4.1 Fazit

Der Schwellenwert von 20.000m² wird gemäß oben dargelegter Abhandlung/Vorprüfung nicht erreicht. Somit kann die Bebauungsplanänderung im beschleunigten Verfahren gemäß §13a BauGB durchgeführt werden.

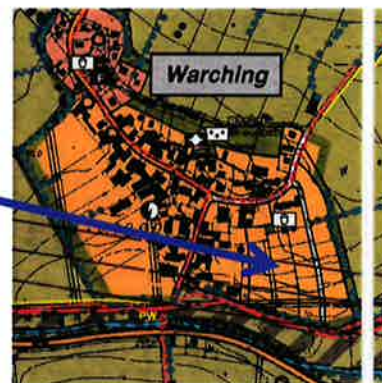
Die Durchführung der Umweltprüfung kommt entsprechend §13a Abs.3 BauGB nicht zur Anwendung.

Die Eingriffsregelung kommt entsprechend §13a Abs.2 Satz 4 BauGB nicht zur Anwendung.

2 Planungsrechtliche Situation

Die Stadt Monheim besitzt einen wirksamen Flächennutzungsplan.

Mit den vorgesehenen Festsetzungen kann die Bebauungsplanänderung aus den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes entwickelt werden.



3 Lage

Das Baugebiet „Felsäcker“ liegt am östlichen Ortsrand von Warching, angrenzend an die bestehende Bebauung.

4 Hinweis zur Begründung

Die Begründung zum Original-Bebauungsplan „Felsäcker“ gilt abgesehen von den Änderungen der 2. Bebauungsplanänderung weiterhin.



VORHABEN:

BEBAUUNGSPLAN**"FELSÄCKER"****2. ÄNDERUNG****STADTTEIL WARCHING**

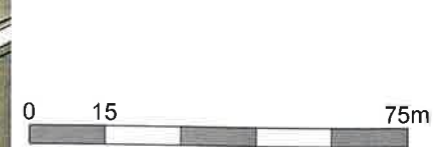
DER GELTUNGSBEREICH DER ÄNDERUNG
UMFASST DIE FLURNUMMERN 323(TF),
328(TF), 336/1, 337/1, 337/2,
337/3, 337/4, 343(TF), 966 UND
966/1 GEMARKUNG WARCHING

Bestandsübersicht

Maßstab im Original 1:1500
Stand 02.07.2019

 Geltungsbereich B-Plan
"Felsäcker"
62.604m²

 Geltungsbereich B-Plan
zeichnerische Änderung
35.860m²



VERFASSER

JOOST

PLANUNGSBÜRO GODTS
Hauptbüro/Postanschrift:
Römerstraße 6,
73467 Kirchheim am Ries
Telefon 073 62/92 05-17
E-Mail info@godts.de

GODTS

Zweigstelle/Donau-Ries
Hauptstraße 70, 86641 Rain

Stadtplanung • Landschaftsplanung • Umweltplanung



VORHABEN:

BEBAUUNGSPLAN

"FELSÄCKER"

2. ÄNDERUNG

STADTTEIL WARCHING

DER GELTUNGSBEREICH DER ÄNDERUNG
UMFASST DIE FLURNUMMERN 323 (TF),
328 (TF), 336/1, 337/1, 337/2,
337/3, 337/4, 343 (TF), 966 UND
966/1 GEMARKUNG WARCHING

**Bisher rechtskräftiger
Bebauungsplan**

Maßstab im Original 1:1500
Stand 15.05.2018



VERFASSER
JOOST
PLANUNGSBÜRO GODTS
Hauptbüro/Postanschrift:
Römerstraße 6,
73467 Kirchheim am Ries
Telefon 0 73 62/92 05-17
E-Mail info@godts.de
GODTS
Zweigstelle/Donau-Ries
Hauptstraße 70, 86641 Rain
Stadtplanung • Landschaftsplanung • Umweltplanung



VORHABEN:

BEBAUUNGSPLAN

"FELSÄCKER"

2. ÄNDERUNG

STADTTEIL WARCHING

DER GELTUNGSBEREICH DER ÄNDERUNG
UMFASST DIE FLURNUMMERN 323(TF),
328(TF), 336/1, 337/1, 337/2,
337/3, 337/4, 343(TF), 966 UND
966/1 GEMARKUNG WARCHING

SATZUNG

ENTWURF VOM 16.04.2019

ZULETZT GEÄNDERT AM 02.07.2019

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

PRÄAMBEL

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

Für das Gebiet innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches gilt die vom Planungsbüro Godts, Kirchheim am Ries, ausgearbeitete Bebauungsplanzeichnung in der Fassung vom **16.04.2019 zuletzt geändert am 02.07.2019** die zusammen mit den nachstehenden Vorschriften sowie der Begründung den Bebauungsplan „Felsäcker“ 2. Änderung bildet.

Die bisherigen Festsetzungen werden insgesamt wie nachfolgend ersetzt.

Rechtsgrundlagen

- a) **Baugesetzbuch** (BauGB) i. d. F. der Bek. vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)
- b) **Baunutzungsverordnung** (BauNVO) i. d. F. der Bek. vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
- 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 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057).
- d) **Bayerische Bauordnung** (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl.S.588), zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 10.07.2018 (GVBl. S. 523)
- e) **Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern** (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), zuletzt geändert durch § 2 Abs. 3 des Gesetzes vom 15.05.2018 (GVBl. S. 260)

In Ergänzung der Planzeichnung wird Folgendes festgesetzt:

A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

A1 Bauliche und sonstige Nutzung

a) Art der baulichen Nutzung: (§ 9 Abs.1 BauGB und §§ 1 - 15 BauNVO)

Dorfgebiet (MD) nach §5 Abs.2 BauNVO

im MD 1

Zulässig sind gemäß § 5 Abs. 2 BauNVO:

alle Nutzungen gemäß Ziffer 1 bis 8

nicht zulässig sind: Betriebe gem. § 5 Abs. 2 Ziffer 9 (Tankstellen)

Ausnahmen im Sinne von § 5 Abs. 3 BauNVO (Vergnügungsstätten)
sind nicht zulässig.

im MD 2

Zulässig sind gemäß § 5 Abs. 2 BauNVO:

Nutzungen gemäß Ziff. 1, 2, 3, 5, 6 und 8.

nicht zulässig sind: Nutzungen gemäß § 5 Abs. 2 Ziff. 4, 7, 9 BauNVO

Ausnahmen im Sinne von § 5 Abs. 3 BauNVO (Vergnügungsstätten)
sind nicht zulässig.

im MD 3

Zulässig sind gemäß § 5 Abs. 2 BauNVO:

gemäß Ziff. 2: Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude
mit entsprechenden Nutzgärten und
landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen
gemäß Ziff. 3: sonstige Wohngebäude

nicht zulässig sind: Nutzungen gemäß § 5 Abs. 2 Ziff. 1, 4, 5, 6, 7, 8, 9 BauNVO

Ausnahmen im Sinne von § 5 Abs. 3 BauNVO (Vergnügungsstätten)
sind nicht zulässig.

Sonstige Nutzungen:

1. Verkehrsflächen nach § 9 Abs.1 Nr. 11 BauGB "Ortsstraße" und "Feldweg/ Fußweg"
Zulässig sind zweckdienliche bauliche Anlagen
2. Fläche für Versorgungsanlagen "Elektrizität"
nach § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB
Zulässig sind zweckdienliche bauliche Anlagen
3. Öffentliche Grünfläche "Kinderspielplatz"
nach § 9 Abs.1 Nr. 15 BauGB
Zulässig sind alle mit der angegebenen Nutzungsart wesensmäßig verbundenen
Nutzungen, Einfriedigungen, Spielgeräte und baulichen Anlagen.
4. Öffentliche Grünfläche "Grünanlage" und Private Grünfläche "Grünanlage"
nach § 9 Abs.1 Nr. 15 BauGB
Zulässig sind alle mit der angegebenen Nutzungsart wesensmäßig verbundenen
Nutzungen, Einfriedigungen und baulichen Anlagen.
Zulässig ist ferner die Anlage von Entwässerungsgräben und -mulden.
Fremdländische Nadelgehölze (Koniferen) sowie Koniferenhecken sind nicht
zugelassen.

A2 Maß der baulichen Nutzung: (§§ 16 - 21 a BauNVO und § 9 Abs. 1 BauGB)

2.1. Planeinschriebe

Zahl der Vollgeschosse (Höchstgrenze) sowie Grund- und Geschossflächenzahl (Höchstgrenze) entsprechend den Einschrieben im Plan (siehe Nutzungsschablone).
 Folgende Maße sind als Höchstmaße festgesetzt:

- Geschossflächenzahl
- Grundflächenzahl
- Zahl der Vollgeschosse

2.2. Im MD 3 sind maximal 2 Wohneinheiten je Wohngebäude zulässig (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

2.3. Regelung der Höhenlage der Gebäude und der maximalen Gebäudehöhe (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- Im MD 1 wird die Erdgeschoss-Rohfußbodenhöhe von Haupt- und Nebengebäuden und Garagen nicht festgesetzt.
- Im MD 2 und MD 3 gilt folgendes:
 Die Oberkante des EG-RFB (Erdgeschoss-Rohfußboden) ist der untere Bezugspunkt. Dieser darf wahlweise entweder am höchsten bestehenden Geländepunkt am Gebäude nicht mehr als 30cm über dem bestehenden Gelände oder maximal 50cm über der Oberkante der angrenzenden Erschließungsstraße liegen, gemessen in Gebäudemitte am Übergang des Grundstückes zur öffentlichen Verkehrsfläche.

Wenn der EG-RFB zugleich der EG-FFB (Erdgeschoss-Fertigfußboden) ist, gilt der Wert des EG-FFB als unterer Bezugspunkt.

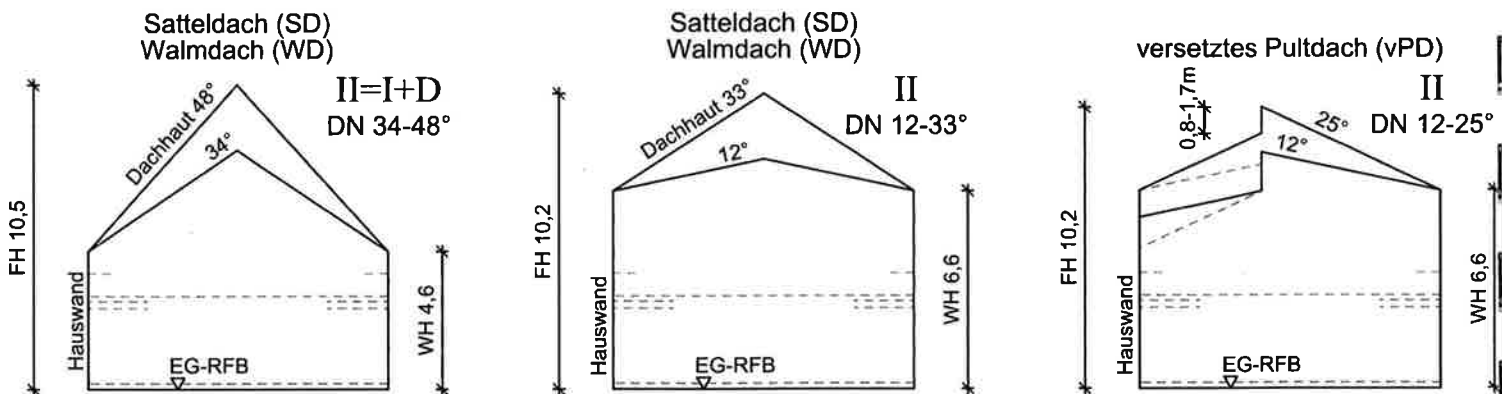
2.4. Die maximale Wandhöhe an den jeweiligen Gebäudetraufbereichen, gemessen zwischen dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut als oberem Bezugspunkt und der Erdgeschossrohfußbodenhöhe, darf folgende festgesetzten Höhen nicht überschreiten:

Im MD1: max. 9,0m

Im MD 2 und MD 3:

- bei Gebäuden mit zwei Geschossen (II=I+D) höchstens 4,6m,
 - bei Gebäuden mit zwei Geschossen (II) höchstens 6,6m
- bei Grenzgaragen und Nebengebäuden (im Sinne von Art.6 Abs.9 Satz1 BayBO): höchstens 3m im Mittel.

Systemschnitt / zulässige Wandhöhen und Firsthöhen in Verbindung mit den dazugehörigen, zulässigen Dachneigungen bei Wohngebäuden im MD2 und MD3



sowie Kombinationen der Dachformen

FH = Firsthöhe, WH = Wandhöhe, DN = Dachneigung, EG-RFB = Oberkante Erdgeschoss-Rohfußboden

2.5. Aufschüttungen und Abgrabungen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB)

Am Gelände sind Aufschüttungen und hangseitige Abgrabungen bis maximal 1,0 m gegenüber dem vorhandenen Gelände zulässig. Es ist jedoch darauf zu achten, dass oberflächlich abfließendes Niederschlagswasser nicht auf das Nachbargrundstück entwässert werden darf. Der Geländeausgleich zu den Nachbargrundstücken darf nur in Form von bepflanzten Erdböschungen mit einer maximalen Böschungsneigung von 1:1,5 erfolgen. Mauern sind hier nicht zulässig.

A3 Bauweise, Baulinien, Baugrenzen: (§ 9 Abs. 1 BauGB und §§ 22 und 23 BauNVO)

3.1. Folgende Bauweise ist zulässig:

- a) Im MD 1: offene Bauweise, das heißt, Baukörperlängen bis 50 m sind zulässig.
- b) Im MD 2: Einzelhäuser
- c) Im MD 3: Einzelhäuser

3.2. Baugrenze

Die im Bebauungsplan mit Strich-Strich-Punkt blau markierten Baugrenzen schließen die Flächen ein, welche bebaut werden dürfen. Bei der Bemessung der Abstandsflächen gelten die Vorschriften nach Art.6 der BayBO. Nebenanlagen ohne Feuerstätten sind bis zur derzeit gültigen genehmigungsfreien Höchstgrenze auch außerhalb der Baugrenzen jedoch nicht zur öffentlichen Straße hin erlaubt. Die Höchstgrenze bemisst sich nach den Festsetzungen des Art. 57 BayBO.

3.3. Flächen für Nebengebäude innerhalb der roten Strich-Strich Linien (§ 9 Abs. 1 Nr.4 BauGB und § 23 Abs.5 BauNVO)

Mit roten Strich-Strich Linien sind die Flächen eingeschlossen, auf welchen ausschließlich Nebengebäude, wie z.B. Tierställe etc. errichtet werden dürfen, Wohngebäude sind innerhalb dieser Fläche nicht zulässig. Diese Nebengebäude sind auch innerhalb der durch Baugrenzen gekennzeichneten Bereiche zulässig.

A4 Nutzungsschablone

Die dargestellte Nutzungsschablone stellt für jedes Bauquartier die wesentlichen Festsetzungen in Kurzform dar.

A5 Verkehrsordnung: (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- Die Verkehrsflächen sind entsprechend ihrer vorgeschriebenen Funktion ("Ortsstraße" oder "Feldweg/Fußweg" bautechnisch auszubauen.
- Die mit schwarzer Schrägschraffur und Eintrag der Abmessungen gekennzeichneten Sichtflächen sind gemäß Art. 23 ff BayStrWG von jeglicher sichtbehindernden Bebauung/Einfriedung/Bepflanzung über 80 cm, gemessen über Straßenoberkante, freizuhalten.

A6 Hauptversorgungsleitungen: (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Im Plangebiet verläuft eine 20-kV-Freileitung mit einem Schutzbereich von 7,5 m beidseits der Leitungssachse. Arbeiten im Schutzbereich müssen gemäß Unfallverhütungsvorschriften (VBG 4) durchgeführt werden; DIN VDE 0210 ist zu beachten.

Die Starkstromleitung des WfW im Gailachweg ist zu beachten.

A7 Grünordnung: (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und 25 b BauGB i.V. m. Art. 3 BayNatSchG)

- 7.1. Zur Durchgrünung der Dorfgebietsflächen ist je 300 qm Grundstücksfläche ein heimischer, standortgerechter groß- bis mittelkroniger Laubbaum (auch Obstbaum) einzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Die sonstigen festgesetzten Pflanzgebote sind nicht auf die sich hierbei ergebende Anzahl anzurechnen. Abgängige Pflanzen sind durch gleichartige innerhalb eines Jahres nach Abgang oder Rodung zu ersetzen.

Im Begründungsteil zum Original-Bebauungsplan ist eine Positivliste der zu verwendenden Gehölze aufgeführt. Die Pflanzenauswahl hat bei allen Pflanzgeboten entsprechend dieser Liste zu erfolgen.

7.2. Pflanzgebot: (§ 9 Abs.1 Nr. 25a BauGB)

Die im Bebauungsplan festgesetzten Pflanzgebote für Laubbaumhochstämme, Obstbaumhochstämme und Buschgruppen sind im Sinne der schematischen Planeinzeichnung mit Bäumen, Baum- und Buschgruppen zu bepflanzen und dauernd zu erhalten. Abgängige Pflanzen sind durch gleichartige innerhalb eines Jahres nach Rodung zu ersetzen.

Im Begründungsteil zum Original-Bebauungsplan ist eine Positivliste der zu verwendenden Gehölze aufgeführt. Die Pflanzenauswahl hat bei allen Pflanzgeboten entsprechend dieser Liste zu erfolgen.

Die Erstbepflanzung wird von der Stadt Monheim durchgeführt.

In der Planzeichnung werden folgende Pflanzgebote festgesetzt:

Pflanzgebot 1: Anpflanzung von Feldgehölzhecken

Die Anlage von Feldgehölzhecken (Pflanzgebot 1) erfolgt zu 80 % aus verpflanzten Sträuchern (Höhe 60-100 cm) und zu 20 % aus zweimal verpflanzten Heistern (Höhe 100-150 cm). Die Heister sind mit Pfahl zu sichern. Der Pflanzabstand darf 1,5 x 1,5 m nicht unterschreiten.

Im Übergangsbereich zwischen Hecke und angrenzender Nutzung sind Saumbereiche aus sich spontan entwickelnden Wildpflanzen (Kräuter und Gräser) vorzusehen.

Pflanzgebot 2: Anpflanzung von Obstbaumhochstämmen

Obstbäume sind als Hochstämmen mit einem Mindeststammumfang von 12 cm (gemessen in 1 m Höhe) zu pflanzen.

Pflanzgebot 3: Anpflanzung von Laubbaumhochstämmen als Straßenbäume

Laubbäume als Straßenbäume (entspr. Pflanzgebot 3) sind als Hochstämmen mit einem Mindeststammumfang von 18 cm (gemessen in 1 m Höhe) zu pflanzen.

Pflanzgebot 4 Anpflanzung von standortgerechten Laubbaumhochstämmen oder Stammbüsche als Landschaftselemente

Sonstige Laubbäume sind als Hochstämmen oder Stammbüsche mit einem Mindestumfang von 14 cm (gemessen in 1 m Höhe) zu pflanzen.

Die Lage der im Planteil als Pflanzgebote festgesetzten Bäume kann in begründeten Fällen verschoben werden. Spielraum sind maximal 4,0 m. Bei Straßenbäumen (Pflanzgebot 3) ist nur eine Verschiebung parallel zur Straße zulässig.

Das Nachbarrecht ist bezüglich der erforderlichen Grenzabstände in allen Fällen zu beachten.

Abgängige Pflanzen sind durch den Grundstückseigentümer zu ersetzen.

Pflanzbindung: (§ 9 Abs.1 Nr. 25b BauGB)

Die im Bebauungsplan festgesetzten Pflanzbindungen für Buschgruppen sind dauernd zu erhalten. Abgängige Pflanzen sind durch gleichartige innerhalb eines Jahres nach Rodung zu ersetzen.

7.3. Gestaltung der öffentlichen Grünfläche "Grünanlage"

Das Grabensystem und Regenrückhaltegrube sind naturnah zu gestalten. Die Flächen sind in der Folge extensiv zu nutzen (maximal 2 Schnitte pro Jahr) bzw. zu pflegen. In Teilbereichen der Regenrückhaltegrube ist ein Dauerstau des Wassers vorzusehen. Dieser Bereich ist als naturnahe Feuchtbläche mit Röhrichtbestand zu entwickeln. Eine Initialpflanzung mit Schwertlilie (*Iris pseudacorus*), Igelkolben (*Sparganium erectum*) und Rohrkolben (*Typha latifolia*) ist hier vorzunehmen.

7.4. Gestaltung der privaten Grünflächen "Grünanlage"

Die privaten Grünflächen "Grünanlage" sind naturnah zu gestalten und zu pflegen.

A8 Sonstige Planzeichnung

- 8.1. Die dargestellten bestehenden Haupt- und Nebengebäude, entnommen aus der digitalen Flurkarte (ALK) des Vermessungsamtes Donauwörth, dokumentieren den jetzigen Gebäudebestand.
- 8.2. Die dargestellte Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes "Felsäcker" umgrenzt den Bereich, welcher durch Planzeichnung mit Legende, Verfahrensvermerken, Satzung und Begründung einer neuen städtebaulichen Ordnung zugeführt und per Satzung festgelegt wird.
- 8.3. Die Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen, hier Gebäudestellung, trennt unterschiedlich festgesetzte Baukörperstellungen innerhalb einer überbaubaren Fläche voneinander ab.
- 8.4. Die Richtung der durch Pfeillinie festgelegten Stellung baulicher Anlagen (§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB) ist zwingend einzuhalten.
Abweichungen bis zu 10° von den festgesetzten Stellungen sind zulässig.
- 8.5. Die dargestellte Grundstückseinteilung und Benennung der Parzellierung ist unverbindlich.
- 8.6. Die dargestellte Lage der Wassergräben ist unverbindlich.

B ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (BayBO)

B1 Dachform und Dachneigung (Art. 81 Abs. 1 Nr. 1)

Folgende Dachformen und Dachneigungen sind zulässig:

- Für Wohngebäude und Garagen im MD 1:
Satteldächer mit beidseitig gleicher Neigung 42 - 48°
- Für Wohngebäude und Garagen im MD 2 und 3:
Die zulässigen Dachformen und -neigungen für Wohn- und sonstige Hauptgebäude sind im Systemschnitt unter Punkt A 2.4 ersichtlich.

Dacheindeckungen für Wohngebäude sind in roten, rotbraunen oder anthrazitfarbenen Tönen zulässig. Reflektierende Materialien sind unzulässig. Dacheindeckungen für untergeordnete Nebengebäude bis 75m³, Garagen und Anbauten sind bei einer Dachneigung <15° auch als Metalleindeckung aus umweltneutralem Material und in materialbedingtem Farbton zulässig.

Kniestöcke sind nur für Gebäude mit Dachgeschoss zugelassen und ergeben sich aus der zulässigen Wandhöhe.

Dachaufbauten in der Form von Schleppegauben, Flachdachgauben, Giebelgauben oder Zwerchbauten (Zwerchgiebel und Zwerchhäuser) sind bei Dachneigungen ab 34° zugelassen.

Der Abstand des Firstes von Dachaufbauten und Zwerchbauten muss mindestens 80cm zum First des Hauptgebäudes betragen.

Die Summe der Einzelbreiten darf 50 % der Gesamtfirstlänge des Gebäudes jedoch maximal 5m Einzelbreite nicht überschreiten.

Bei Giebelgauben ist eine Dachneigung von 30° bis 48° einzuhalten.

Zwerchhäuser dürfen maximal 2 m vor die traufseitige Außenwand vortreten. Sie werden nicht auf die vorgenannte Gesamtbreite der Gauben angerechnet.

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

Nebengebäude, Garagen und Anbauten bis 75m³

Für untergeordnete Nebengebäude, 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.

Bei Grenzgaragen sind keine Dachterrassen und Kniestöcke zulässig.

- Sonstige Nebengebäude im MD 1 und MD 2:
Zulässig sind Satteldächer mit beidseitig gleicher Neigung 42°-48° sowie für Stall, Gewerbe- und Wirtschaftsgebäude:
Sattel- und Pultdächer mit einer Neigung von 6° - 24°.
Zulässig sind außer den Dachdeckungen gemäß a) naturrot oder kupferfarben einbrennlackierte Trapezbleche und Welleterniteindeckungen.

B2 Äußere Gestaltung (Art. 81 Abs. 1 Nr. 1)

Die Wohngebäude müssen in Firstrichtung längsrechteckig sein;

Mindestverhältnis Breite : Länge = 1: 1,1

Alle Gebäude sind mit einem Außenputz oder Holzverschalung zu versehen. Auffallend gemusterter Putz ist unzulässig.

Baustoffe und Anstriche mit metallisch glänzenden Oberflächen sind an Gebäudeaußenflächen unzulässig.

B3 Gestaltung der Einfriedungen (Art. 81 Abs. 1 Nr. 5)

Folgende Zäune sind zulässig:

- Einfriedungen dürfen zum öffentlichen Raum eine Höhe von 1,2m (inkl. Sockel) über den angrenzenden Verkehrsflächen nicht überschreiten. Ausgenommen hiervon sind Einfriedungen im Bereich des Sichtfeldes. Hier gelten die Ausführungen unter Punkt A 5 entsprechend.
- Einfriedungen auf den seitlichen und rückwärtigen Grenzen sind mit maximal 1,5m hohen Zäunen (inkl. Sockel) über Oberkante des bestehenden natürlichen Geländes zulässig. Sockel dürfen max. 15cm hoch sein, sind jedoch zum Außenbereich hin unzulässig.
- Für die Tierhaltung (Pferde, Hühner etc.) sind im MD 1 und MD 2 Maschendraht- und Koppelzäune bis 2,0m Höhe zulässig. Diese sind jedoch durch Vorpflanzungen mit mindestens 1,0 m Breite zu begrünen und dürfen nicht straßenseitig angeordnet sein.

B4 Stellplätze (Art.81 Abs.1 Nr.4 BayBO)

- Je Wohneinheit sind mindestens 2 Stellplätze nachzuweisen. Der Vorplatz (Zufahrt) vor Garagen muss mindestens 5m tief sein, 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) in der jeweils aktuell gültigen Fassung im Zuge der einzelnen Bauvorhaben nachzuweisen.

C HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

C1 Denkmalschutz

Bei allen Bodeneingriffen im Planungsgebiet muss damit gerechnet werden, dass man auf Bodendenkmäler stößt. Der betroffene Personenkreis (Eigentümer oder Besitzer der Grundstücke 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 (Tel. 08271-81570; Fax 08271 - 815750) 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.

C2 Geruchs- und Lärmimmissionen

Geruchs- und Lärmimmissionen durch die landwirtschaftliche Nutzung der angrenzenden Flächen können auftreten.

C3 Duldung der Anpflanzungen

Die dargestellte Bepflanzung auf Privatgrund wird durch die Stadt Monheim erstellt und ist durch die Grundstücksbesitzer zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten.

Abgängige Pflanzen sind durch gleichartige und gleich große zu ersetzen. Dies ist in die Kaufverträge zu übernehmen.

C4 20kV-Leitung der LEW

Diese Leitung soll im Zuge der Realisierung abgebaut werden.

C5 Hinweise an die Stadt Monheim auf die Ausgestaltung von Kaufverträgen

In den Kaufverträgen sollten folgende Punkte aufgenommen werden:

- Hinweis auf die Immissionen aus dem landwirtschaftlichen Umfeld
- Duldung und Unterhaltung von Anpflanzungen (Pflanzgebote und Pflanzbindung) und von bepflanzten Schutzwällen
- Duldung von Böschungen und Betonfundamenten im Rahmen des Straßenbaus.

AUSGEFERTIGT:

Entwurf vom 16.04.2019

zuletzt geändert am 02.07.2019

Monheim, den 25.07.2019



Günther Pfefferer, 1. Bürgermeister



Kirchheim am Ries, den 25.7.2019


Planungsbüro Godts

D VERFAHRENSVERMERKE

D1 Aufstellungsbeschluss

Die Stadt Monheim hat gem. §2 Abs.1 Baugesetzbuch (BauGB) in der öffentlichen Sitzung vom **16.04.2019** die 2. Änderung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren gem. §13a BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am **27.04.2019 im Amtsblatt Nr. 17 der Stadt Monheim** ortsüblich bekannt gemacht.

D2 Auslegung (Offenlegung)

Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom **16.04.2019** wurde gem. §3 Abs.2 BauGB in der Zeit vom **06.05.2019 mit 14.06.2019** zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegt. Eine Umweltprüfung nach §2 Abs.4 BauGB wird nicht durchgeführt. Ort und Zeit der Auslegung wurden am **27.04.2019 im Amtsblatt Nr. 17 der Stadt Monheim** 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.

D3 Satzungsbeschluss

Der Stadtrat hat den Bebauungsplan in der Fassung vom **02.07.2019** nach Prüfung der Bedenken und Anregungen zum Verfahren nach §3 Abs.2 BauGB bzw. §4 Abs.2 BauGB in seiner Sitzung am **23.07.2019** als Satzung gem. §10 Abs.1 BauGB beschlossen. Die Begründung wurde übernommen.

Monheim, den **25.07.2019**



Günther Pfefferer, 1. Bürgermeister



D4 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 **23.07.2019** übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften beachtet wurden.

Monheim, den **25.07.2019**



Günther Pfefferer, 1. Bürgermeister



D5 In-Kraft-Treten

Der Satzungsbeschluss wurde am **10.08.2019** im **Amtsblatt Nr. 32** der Stadt Monheim ortsüblich bekannt gemacht. Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft. Gleichzeitig verliert der Bebauungsplan „Felsäcker“ und „Felsäcker“ 1. Änderung im überplanten Bereich seine Rechtskraft.

Auf die Rechtsfolgen der §§44, 214 und 215 BauGB wurde hingewiesen.

Der Bebauungsplan mit Planzeichnung, Satzung und Begründung wird seit diesem Tage zu den üblichen Dienststunden im Rathaus der Stadt Monheim zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.

Monheim, den **12.08.2019**











Günther Pfefferer, 1. Bürgermeister



ZEICHENERKLÄRUNG FÜR FESTSETZUNGEN

BAULICHE UND SONSTIGE NUTZUNG

 MD1 Dorfgebiet (§ 5 BauNVO)	 Öffentliche Grünfläche "Kinderspielplatz" (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
 Verkehrsfläche - "Ortsstraße"	 Öffentliche Grünfläche "Grünanlage" (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
 Verkehrsfläche - "Feldweg" Verkehrsfläche - "Fussweg"	 Private Grünfläche "Grünanlage" (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
 Fläche für Versorgungsanlagen "Elektrizität" (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)	 geplantes Regenrückhaltebecken

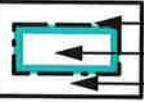


MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1, Nr. 1 BauGB + § 16-21 BauNVO)

II - III	Zahl der Vollgeschosse (als Höchstmaß)	0,3 bis 0,8	Grundflächenzahl (als Höchstmaß)
		0,5 bis 2,4	Geschossflächenzahl (als Höchstmaß)

BAUWEISE, BAUGRENZEN



(§ 9 Abs. 1 BauGB, + §§ 22+23 BauNVO)

 Baugrenze überbaubare Grundstücksfläche nicht überbaubare Grundstücksfläche	 Offene Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig
 Fläche für Nebengebäude (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und § 23 Abs. 5 BauNVO)	

NUTZUNGSSCHABLONE

Nutzungsschablone für:

Art der baulichen Nutzung	Geschosse mit zulässiger Dachneigung in Grad			
Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl			
Dachform: SD=Satteldach WD=Walmdach vPD = versetztes Pultdach	Bauweise			

MD1	III	MD2	II=I+D=34-48° II =12-33°	MD3	II=I+D=34-48° II =12-33°
0,8	2,4	0,4	1,0	0,3	0,5
-	0	SD/WD vPD		SD/WD vPD	




Dachform, u.-neigung siehe Satzung

VERKEHRSORDNUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

 Straßenbegrenzungslinien Fahrbahn	 Sichtfläche, von Bebauung, baulichen Anlagen, Zäunen und Aufwuchs ab 80 cm freizuhalten Fläche SF 5 / 50m
--	--

SCHUTZ, PFLEGE UND ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT

 Pflanzgebot für Laubbaumhochstamm / Obstbaumhochstämmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)	 Pflanzbindung für Buschgruppe (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)
 Pflanzgebot für Buschgruppe (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)	

SONSTIGE PLANZEICHEN


 Geltungsbereich B-Plan-Änderung	 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
---	--

BEKANNTMACHUNGSVERMERK

Der Satzungsbeschluss wurde am 10.08.2019 im Amtsblatt Nr. 32 der Stadt Monheim ortsüblich bekannt gemacht. Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft. Gleichzeitig verliert der Bebauungsplan „Felsäcker“ und „Felsäcker“ 1. Änderung im überplanten Bereich seine Rechtskraft.

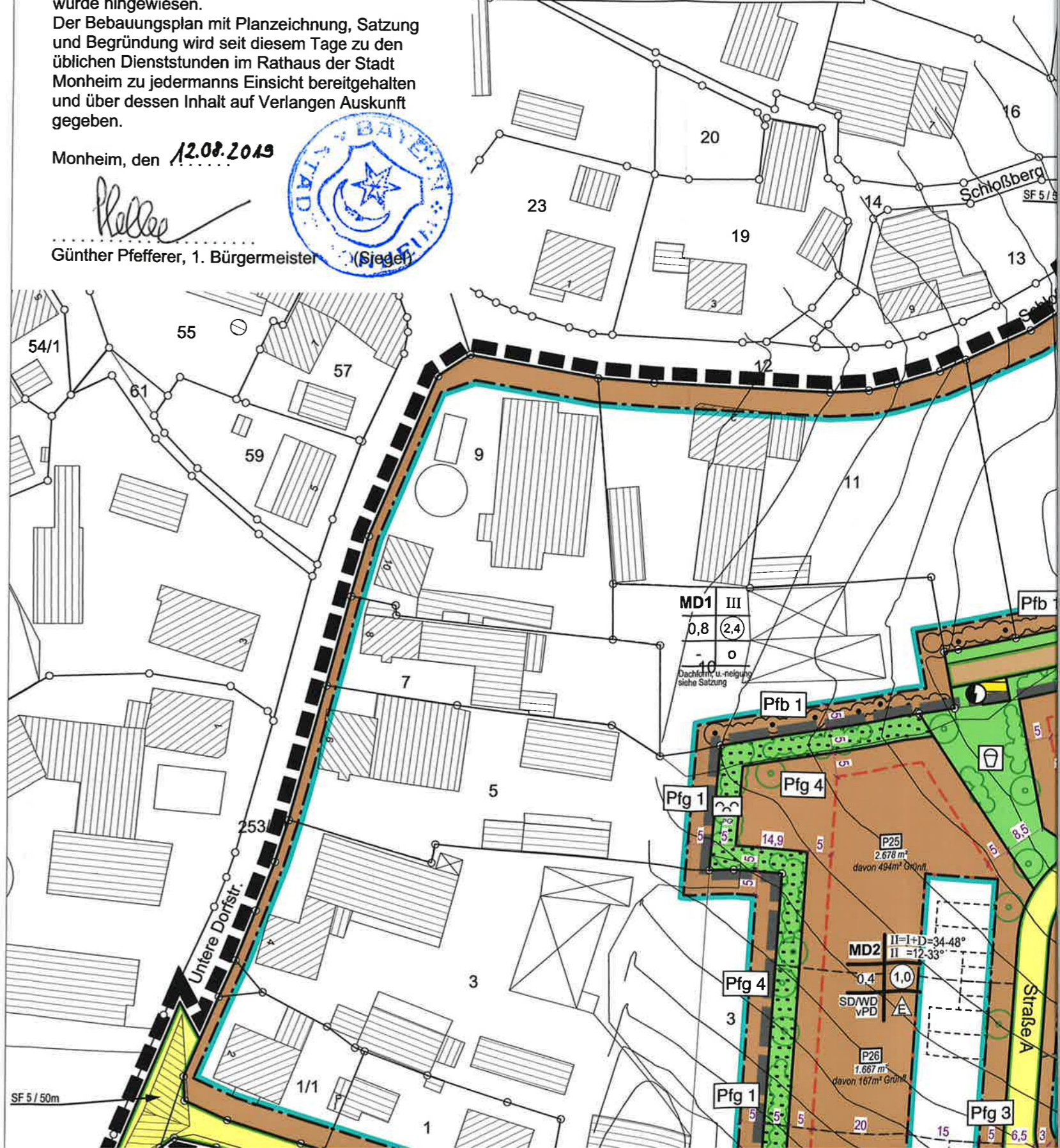
Auf die Rechtsfolgen der §§44, 214 und 215 BauGB wurde hingewiesen. Der Bebauungsplan mit Planzeichnung, Satzung und Begründung wird seit diesem Tage zu den üblichen Dienststunden im Rathaus der Stadt Monheim zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.

Monheim, den 12.08.2019


Günther Pfefferer, 1. Bürgermeister (Siegel)



- Pfg 1** Anpflanzung von Feldgehölzen -u. Hecken
- Pfg 2** Anpflanzung von Obstbaumhochstämmen
- Pfg 3** Anpflanzung des Strassenraumes mit Laubbaumhochstämmen auf Privatgrund
- Pfg 4** Anpflanzung von standortgerechten Laubbaumhochstämmen
- Pfb 1** Erhalt vorhandener Hecken



SVERMERK

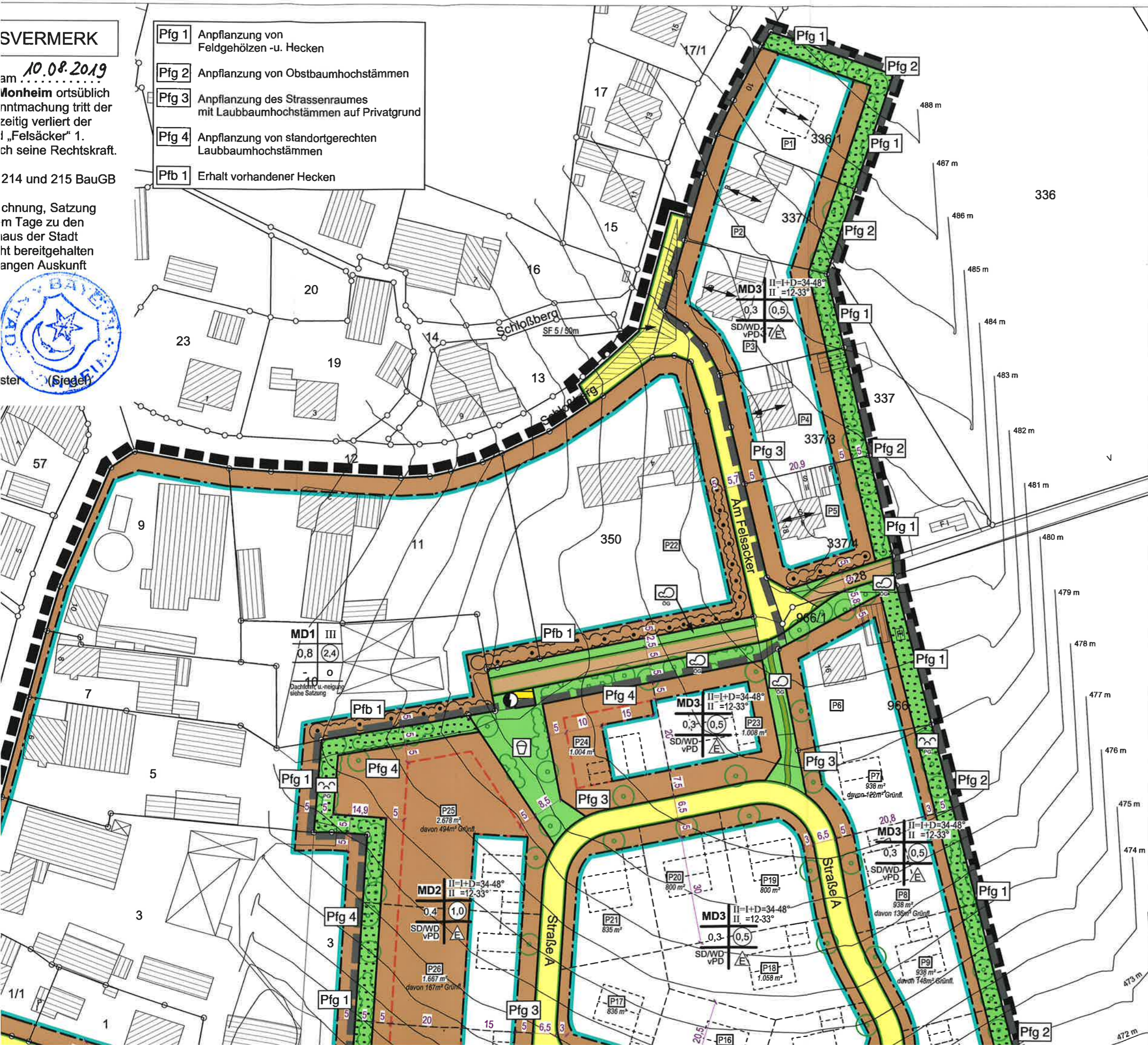
am 10.08.2019
in Monheim ortsüblich
Bauantrag wird genehmigt
wenn die Auflagen erfüllt
sind. Die Genehmigung
verliert ihre
Rechtskraft,
wenn die Auflagen
nicht erfüllt sind.

214 und 215 BauGB

Bestandssatzung,
Satzung
in 14 Tagen zu den
Anliegen der Stadt
aufbereitet
Anfragen Auskunft



- Pfg 1** Anpflanzung von Feldgehölzen -u. Hecken
- Pfg 2** Anpflanzung von Obstbaumhochstämmen
- Pfg 3** Anpflanzung des Strassenraumes mit Laubbaumhochstämmen auf Privatgrund
- Pfg 4** Anpflanzung von standortgerechten Laubbaumhochstämmen
- Pfb 1** Erhalt vorhandener Hecken



STADT MONHEIM

LANDKREIS DONAU-RIES
FREISTAAT BAYERN



VORHABEN: BEBAUUNGSPLAN "FELSÄCKER" 2. ÄNDERUNG STADTTEIL WARCHING

DER GELTUNGSBEREICH DER ÄNDERUNG
UMFASST DIE FLURNUMMERN 323 (TF),
328 (TF), 336/1, 337/1, 337/2,
337/3, 337/4, 343 (TF), 966 UND
966/1 GEMARKUNG WARCHING

BEBAUUNGSPLAN

MAßSTAB: 1:1000
ENTWURF VOM 16.04.2019
ZULETZT GEÄNDERT AM 02.07.2019

HERKUNFT DER GRUNDLAGEN:
BESTANDSVERMESSUNG UND
BISHERIGER BEBAUUNGSPLAN
Planungsgruppe Lutz & Partner
P. Lutz
Kirchheim am Ries 18.12.2000

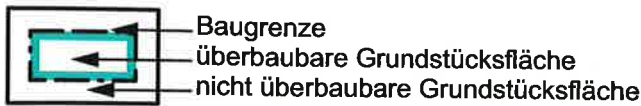
MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1, Nr. 1 BauGB + § 16-21 BauNVO)

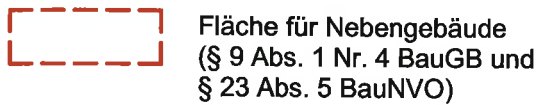
II - III	Zahl der Vollgeschosse (als Höchstmaß)	0,3 bis 0,8	Grundflächenzahl (als Höchstmaß)
		(0,5) bis (2,4)	Geschossflächenzahl (als Höchstmaß)

BAUWEISE, BAUGRENZEN

(§ 9 Abs. 1 BauGB, + §§ 22+23 BauNVO)



Offene Bauweise,
nur Einzelhäuser zulässig



NUTZUNGSSCHABLONE

Nutzungsschablone für:

Art der baulichen Nutzung	Geschosse mit zulässiger Dachneigung in Grad
Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
Dachform: SD=Satteldach WD=Walmdach vPD = versetztes Pultdach	Bauweise

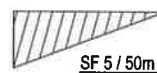
MD1	III
0,8	(2,4)
-	o
Dachform, u.-neigung siehe Satzung	

MD2	II=I+D=34-48° II =12-33°
0,4	(1,0)
SD/WD vPD	

MD3	II=I+D=34-48° II =12-33°
0,3	(0,5)
SD/WD vPD	

VERKEHRSORDNUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)



Sichtfläche,
von Bebauung, baulichen Anlagen, Zäunen und
Aufwuchs ab 80 cm freizuhaltende Fläche

SCHUTZ, PFLEGE UND ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT



Pflanzgebot für Laubbaumhochstamm
/ Obstbaumhochstämme
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)



Pflanzbindung für Buschgruppe
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)



Pflanzgebot für Buschgruppe
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

SONSTIGE PLANZEICHEN



Geltungsbereich B-Plan-Änderung



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
§ 9 Abs. 7 BauGB



Stellung des Hauptgebäudes,
Hauptfirstrichtung -zwingend-
Abweichungen bis 10 Grad sind zulässig
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)



Vermaßungslinie in m



20-kV-Freileitung (wird abgebaut)
mit beidseitigem Schutzbereich (7,5m)



Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten
zu belastende Fläche



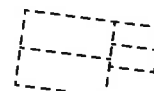
geplante Wassergraben
(Lage unverbindlich)



Vorschlag Grundstückseinteilung



Bestehende Haupt- & Nebengebäude



Gebäudevorschlag



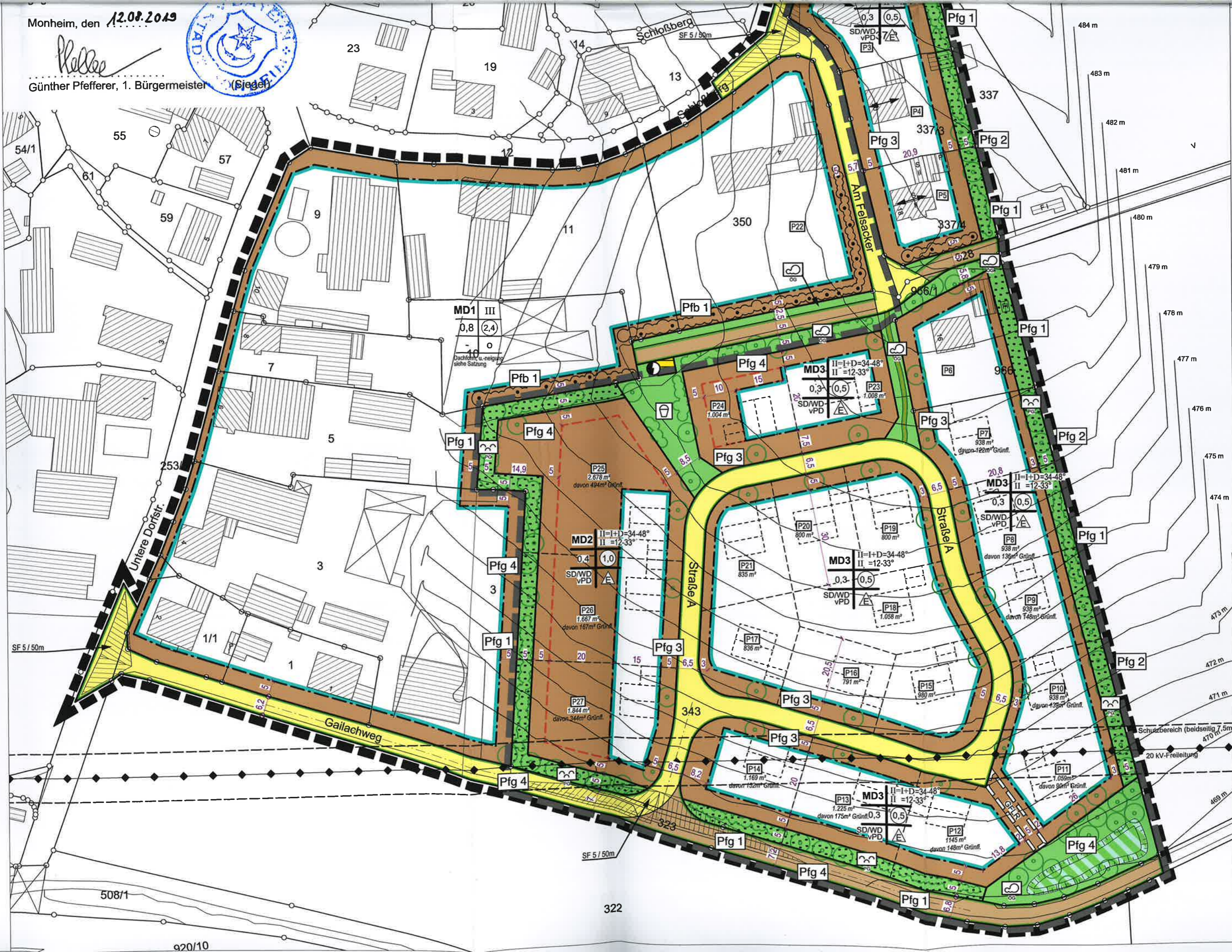
Höhenlinien, Abstand 1 m
Angabe der Höhe in Meter über NN



Benennung der Parzellierung
Größe der Bauparzelle (ungefähr)
davon anteilig Grünfläche

Monheim, den 12.08.2019

Günther Pfefferer, 1. Bürgermeister



STADT
LANDKREIS
FREISTAAT

VORHABEN:
BEBAUUNG
"FELS
2. ANLAGE
STADT
DER GELTUNG
UMFASST
328 (TF),
337/3, 33
966/1 GEN

BEBAUUNG
MAßSTAB:
ENTWURF
ZULETZT

HERKUNFT
BESTANDS
BISHERIG
Planungsgr
P. Lutz
Kirchheim

0 10
GEOBASIS
VERMESSUNG

VERFASSER
JOOS
GODT
Stadtplanung