

AUFTRAGGEBER:

STADT MONHEIM

KREIS: DONAU-RIES

LAND: FREISTAAT BAYERN

VORHABEN:

BEBAUUNGSPLAN

„NACHTWEIDE“

GEMARKUNG FLOTZHEIM

DER GELTUNGSBEREICH UMFASST

FLURSTÜCK: 18,20/1,21,22

TEILWEISE: 16,17,19,302,320

INHALT:

SATZUNG

ENTWURF VOM 09.06.2004

ZULETZT GEÄNDERT AM 06.12.2005

VERFASSER:

awt INGENIEUR- UND
BAUTECHNISCHES BÜRO
SCHULSTRASSE 10
86687 KAISHEIM

TEL.: 09099/9663-69

FAX.: 09099/9663-62

BEARBEITER: DIPL.-ING. J. GODTS



A PRÄAMBEL

Die Stadt Monheim erlässt aufgrund §§ 2 Abs. 1, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB), Art. 91 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) den Bebauungsplan „Nachtweide“ als Satzung. Für das Gebiet innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches gilt die vom Ingenieur- und bautechnisches Büro awt, Kaisheim, ausgearbeitete Bebauungsplanzeichnung in der Fassung vom 09.06.2004 zuletzt geändert am 06.12.2005 die zusammen mit nachstehenden Vorschriften den Bebauungsplan bildet.

Rechtsgrundlagen

- a) § 9 Abs. 1 und 7 **Baugesetzbuch** (BauGB) Teil A in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997, geändert durch Gesetz vom 23.07.2002 (bisherige Fassung).
- b) **Baunutzungsverordnung** (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990, zuletzt geändert durch Art. 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22.04.1993.
- c) **Planzeichenverordnung** (PlanzV90), Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (PlanzV90) vom 18.12.1990.
- d) **Bayerische Bauordnung** (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 04.08.1997 (GVBl. S.433,ber.1998 S.270), zuletzt geändert durch Gesetz vom 07.08.2003 (GVBl. S.497).
- e) **Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern** (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl.S.797ff.), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.12.2002 (GVBl. S.962).

Räumlicher Geltungsbereich

Der Bebauungsplan setzt die Grenzen seines räumlichen Geltungsbereiches fest (§ 9 (7) BauGB).

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes treten alle bisherigen planungs- und bauordnungsrechtlichen Vorschriften und Festsetzungen innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches mit Ausnahme der Festsetzungen zu dem im südlichen Bereich des Bebauungsplanes „Wiesenbrunnen“ eingezeichneten Sichtdreieckes außer Kraft.

Textliche Festsetzungen

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

B PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

(§ 9 BauGB)

1 Art der baulichen Nutzung

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

1.1 Allgemeine Wohngebiete

(§ 4 BauNVO)

(1) Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.

(2) Zulässig sind

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

3) Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO sind nicht zugelassen.

2 Maß der baulichen Nutzung

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

Die Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,35 und die Geschossflächenzahl (GFZ) 0,5.

2.1 Höhe der baulichen Anlagen

(§ 16 Abs. 3 BauNVO und Art. 10 Abs. 1 und 2 BayBO)

Die maximal zulässige Wandhöhe (gemessen vom natürlichen Gelände bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut) darf bergseits höchstens 4,20 m betragen.

*neu
s. 1. Änderung*

2.2 Höhenlage der baulichen Anlagen

(§ 18 BauNVO)

Gebäude:

- a) Für die südlich des Hagenbucher Weges gelegenen Bauparzellen: OK-Rohfußboden des EG darf maximal 20 cm über OK Erschließungsstraße liegen.
- b) Bei den übrigen Bauparzellen, darf die Erdgeschossfußbodenoberkante etwa am höchsten natürlichen Geländepunkt am Gebäude, nicht mehr als 0,50 m über dem natürlichen Gelände liegen.

Garagen:

- a) Bei Grundstücken, die höher als die Erschließungsstraße liegen: Höhenlagen nach Art. 6 und 7 BayBO (maximale Wandhöhe 3,0 m, gemessen vom natürlichen Gelände).
- b) Bei Grundstücken, die tiefer als die Erschließungsstraße liegen: Bei Garagen mit Abstand bis 5 m zur öffentlichen Verkehrsfläche: Oberkante Rohfußboden nicht höher als die Erschließungsstraße; bei Garagen mit größerem Abstand zur Erschließungsstraße sind diese je zusätzlichem Abstandsmeter um 10 cm tiefer zu situieren.

*neu
s. 1. Änderung*

3 Bauweise, Baugrenzen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)

siehe Eintragungen im Lageplan.

Es gilt die offene Bauweise.

Die Errichtung von Garagen und Carports ist nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.

Nebengebäude sind bis 20 qm auch außerhalb der Baugrenzen erlaubt, jedoch nicht innerhalb der festgesetzten Grünflächen.

4 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Pro Wohngebäude werden maximal zwei Wohneinheiten festgesetzt.

5 Nebenanlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 14 Abs. 1 BauNVO)

Die zulässige Außenwandhöhe wird bergseits auf 2,50 m beschränkt.

Die Anlage von oberirdischen Flüssiggastanks ist generell unzulässig.

6 Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die Aufteilung der Verkehrsflächen ist unverbindlich.

Hinweis: Böschungen und Stützbauwerke sind zu dulden.

7 Sichtdreiecke mit Maßzahlen.

(§ 9 (1) BauGB)

Innerhalb des Sichtdreiecks dürfen außer Zäunen Hochbauten nicht errichtet werden.

Anpflanzungen aller Art und Zäune, sowie Stapel, Haufen und ähnliche mit dem Grundstück nicht fest verbundene Gegenstände dürfen nicht angelegt und unterhalten werden, soweit sie sich um mehr als 80 cm über eine durch die Dreieckspunkte gelegte Ebene erheben würden.

Die Pflanzung von Bäumen mit Hochstämmen (Kronenansatz größer als 2,3 m) ist zulässig.

8 Leitungsrechte

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Leitungsrecht 1 (LR1)

Im Plangebiet verläuft ein „Leitungsrecht 1“, zugunsten der Stadt, mit einem Schutzbereich von insgesamt 5,0 m. Innerhalb dieses Leitungsrechts sind keine bauliche Anlagen zulässig. Eine Bepflanzung darf nur in Abstimmung mit der Stadt erfolgen.

Leitungsrecht 2 (LR2)

Im Plangebiet verläuft eine „20 kV-Freileitung C3“ (LR2), mit dem „Leitungsrecht 2“ bzw. Schutzbereich von 7,5 m beidseits der Leitungsachse. Arbeiten im Schutzbereich müssen gemäß Unfallverhütungsvorschriften (VBG4) durchgeführt werden. DIN VDE 0210 ist zu beachten.: eine bauliche Anlage oder Bepflanzung gemäß „DIN VDE 0210“ darf nur mit Zustimmung der Lechwerke AG , Donauwörth und bis zu einer bestimmten Höhe erfolgen.

9 Versorgungsleitungen

Sämtliche Versorgungsleitungen die im Baugebiet neu hinzukommen sind unterirdisch zu verlegen.

10 Grünordnung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und 25b BauGB)

10.1 Private Grünflächen - Ortsrandeingrünung

Entlang der Grenze des Baugebietes werden private Flächen mit Bindungen zum Anpflanzen von Laubbäumen und Sträuchern festgesetzt. Die Bepflanzungen sind in einer Breite von 5,0 m entsprechend der Planfeststellung als Hecken mit kleinkronigen Bäumen (aus der Artenliste) oder als Gehölzgruppen anzulegen.

Die Erstbepflanzung erfolgt durch die Stadt Monheim.

Bauliche Anlagen sind nicht zulässig.

Einfriedungen sind zulässig, Zaunsockel sind unzulässig.

10.2 Private Grünflächen - Privatgarten

Im Süden des Baugebietes ist ein gärtnerisch gestalteter Privatgarten vorhanden.

Die bestehenden baulichen Anlagen sind zulässig.

Einfriedungen sind zulässig.

10.3 Private Grundstücke

Die privaten Grundstücke sind nach Möglichkeit unter Verwendung heimischer Bäume und Sträucher anzulegen. Je Baugrundstück ist mindestens ein mittel- oder kleinkroniger Baum aus der Artenliste zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Hecken sind als lockere, freiwachsende Bepflanzung aus mehreren Arten der Liste zu pflanzen. Für die Gehölze sind die Arten der Liste mit einem Anteil von mindestens 50 % zu verwenden

Bepflanzungen (ausgenommen Hochstämme), dürfen im Einmündungsbereich der Erschließungsstraßen die Höhe von 0,80 m über den angrenzenden Verkehrsflächen nicht überschreiten.

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

10.4 Pflanzbindung

Der im Plan gekennzeichnete Baum, ist dauerhaft zu erhalten. Insbesondere ist während der Bauzeit jegliche Beeinträchtigung durch entsprechende Sicherungsmaßnahmen zu vermeiden. Leitungsgräben sind innerhalb einer Zone von 5,0 m um den Stamm herum, zur Erhaltung der Wurzelballen, zu vermeiden. Bei Baumaßnahmen im Umfeld von Bäumen und Gehölzen sind die Bestimmungen der DIN 18920 zu beachten. Bei Ausfall ist eine Ersatzpflanzung erforderlich.

entfällt

10.5 Artenliste

Mittelkronige Bäume für private Grundstücke

(Bäume II. Ordnung) (12/15 - 20 m)

Hainbuche

Carpinus betulus

Vogelkirsche

Prunus avium

Vogelbeere Sorbus aucuparia
 Obstbäume (Lokalsorten) als Hochstamm

Kleinkronige Bäume für private Grundstücke
 (Bäume III. Ordnung) (7 - 12/15 m)

Feldahorn Acer campestre
 Wildapfel Malus silvestris
 Apfeldorn Crataegus carrierei
 Kupfer - Felsenbirne Amelanchier lamarckii
 Obstbäume (Lokalsorten) als Hochstamm

Kletterpflanzen

Pfeifenwinde Aristolochia durior
 Waldrebe Clematis-Arten
 Kriechspindel Euonymus-Arten
 Efeu Hedera helix
 Geißschlinge Lonicera-Arten
 Wilder Wein Parthenocissus-Arten

Sträucher

Mindestpflanzqualität: zweimal verpflanzt, Höhe 60 - 100 cm

Hainbuche Carpinus betulus
 Roter Hartriegel Cornus sanguinea
 Haselnuß Corylus avellana
 Pfaffenhut Euonymus europaeus
 Liguster Ligustrum vulgare
 Rote Heckenkirsche Lonicera xylosteum
 Schlehe Prunus spinosa
 Schwarzer Holunder Sambucus nigra
 Schneeball Viburnum opulus

Empfohlene Ziersträucher

Felsenbirne Amelanchier lamarckii
 Sommerflieder Buddleia davidii
 Kornelkirsche Cornus mas
 Perlmutterstrauch Kolkwitzia amabilis
 Pfeifenstrauch Philadelphus coronarius
 Wildrosen Rosa canina, R. rubiginosa, R. multiflora, R. rubrifolia
 Flieder Syringa vulgaris und in Sorten

11 Naturschutzrechtlicher Ausgleich

Die Ausgleichsflächen (7722 qm) für das Baugebiet befinden sich im Bereich der Ussel östlich von Itzing (Monheim) auf Flurstück 152. In der Begründung beiliegendem Lageplan (Grünordnungsplan ‚Ausgleich‘) sind die vom Ökokonto „Abzubuchende“ Maßnahmenflächen dargestellt.

Folgende Ausgleichsmaßnahmen werden festgelegt:

- Düngung (mineralisch wie organisch) ist verboten.
- Anlegung von Mulden.
- Alle Flächen, auch außerhalb der angelegten Mulden sind einmal jährlich abzumähen, frühestens Mitte August. Nach drei bis vier Jahren genügt es, diese Bereiche alle zwei Jahre in etwa abzumähen.
- Es besteht damit Einverständnis, Schafherden langsam durchtreiben zu lassen, wobei jedoch die Errichtung einer Pferchstelle nicht möglich ist

Das Pflanzgebot bzw. Pflanzbindung auf den Privatgrundstücken wird mittels städtebaulicher Vertrag gesichert.

Die ökologischen Maßnahmen sind im zeitlichen Zusammenhang mit den Baumaßnahmen durchzuführen.

12 Sonstige Festsetzungen

Gemäß Planeintrag wird die Zahl der Vollgeschosse auf zwei beschränkt, wobei ein Vollgeschoss im Dachgeschoss liegen muss (II=I+D)

neu
 she. 1. Änderung

C ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

(BayBO)

1 Gestaltung der baulichen Anlagen und Freiflächen

1.1 Gestaltung der Dächer

Im Plangebiet sind nur Satteldächer mit einer Dachneigung von 38° bis 48° zulässig.

Kniestöcke sind bis höchstens 0,60 m zugelassen, gemessen von Oberkante Rohdecke bis Unterkante Sparren an der Maueraußenkante.

Die Dacheindeckungen sind in ziegelrot oder rotbraunen Tönen mit Dachziegeln oder Betondachsteinen herzustellen.

Maximaler Dachüberstand an der Traufe: 0,50 m zuzüglich Dachrinne.
Maximaler Dachüberstand am Ortgang: 0,30 m.

Dachaufbauten in Form von Schleppegauben oder Giebelgauben sind zulässig. Die Summe der Einzelbreiten darf ein Drittel der Gesamtlänge des Gebäudes nicht überschreiten. Der Abstand vom Ortgang muss mindestens 2,50 m betragen. Gauben dürfen einzeln nicht breiter sein als 1,50 m. Die größtmögliche Gesamthöhe der Dachgauben darf in der Fensterebene 1,50 m nicht überschreiten. Die Summe der Einzelgauben darf zudem eine Breite von 4,0 m nicht überschreiten.

First bzw. Ansatzpunkt der Dachaufbauten muss mindestens 1,0 m unter dem First des Hauptdaches liegen.

Bei Giebelgauben ist die Dachneigung des Hauptdaches beizubehalten.

Die Dachgestaltung und Dacheindeckung der Garagen und Nebengebäude ist entsprechend dem Hauptgebäude auszuführen.

*neu
s. 1. Änderung*

1.2 Zwerchbauten

Zwerchgiebel und -häuser sind zulässig. Die Breite darf 2/5 der Trauflänge, jedoch nicht mehr als 4,5 m betragen. Die Dachneigung des Hauptdaches ist beizubehalten. Zwerchhäuser dürfen maximal 2,0 m tief sein.

1.3 Gestaltung der Gebäude

Alle Gebäude sind mit einem Außenputz oder Holzverschalung zu versehen. Auffallend gemusterter Putz ist unzulässig. Zur Gliederung der Baukörper sind helles Sichtmauerwerk und Sichtbeton bis zu 1/3 der Fassadenfläche zugelassen.

Es sind nur Baustoffe und Anstriche in hellen Farben an Gebäudeaußenflächen zugelassen. Grelle und glänzende Baustoffe und Anstriche sind an Gebäudeaußenflächen unzulässig.

Die Hauptgebäude müssen in Firstrichtung längsrechteckig sein;
Mindestverhältnis Breite : Länge = 1 : 1,1.

1.4 Gestaltung der unbebauten Flächen

Veränderungen des natürlichen Geländeverlaufs (Auf- und Abtragungen) sind nur bis 1,0 m zulässig.

Weitergehende notwendige Geländeänderungen können nur im Einvernehmen mit der Stadt Monheim und dem Landratsamt Donau-Ries vorgenommen werden.

1.5 Einfriedungen

Die Grundstücke können, mit Ausnahme der Garagenzufahrten, entlang den Straßenbegrenzungslinien und zwischen den Grundstücken durch hinterpflanzte Zäune abgegrenzt werden.

Zusatz: neu

Als Grundstückseinfriedung sind an öffentliche Verkehrsflächen nur Hecken oder Holzzäune mit einer Gesamthöhe von 0,80 – 1,10 m zulässig.

Sockel sind bis 25 cm Gesamthöhe zugelassen.

Die Holzzäune müssen – von der Straße aus gesehen – vor der Tragkonstruktion laufen und sind aus senkrechten Holzlatten herzustellen. Grellfarbene Anstriche sind unzulässig.

Stellplätze für Kraftfahrzeuge und Stellflächen vor Garagen dürfen bis auf eine Tiefe von 5 m von der Begrenzungslinie öffentlicher Verkehrsflächen nicht eingefriedet werden.

2 Abstandsflächen

Bei der Bemessung der Abstandsflächen gelten die Vorschriften nach Art. 6 und 7 der BayBO.

3 Stellplatzrichtzahlen

(Art. 91 Abs. 1 Nr. 3 BayBO)

Jeder Wohneinheit sind 1,5 Stellplätze zuzuordnen.

Als Stellplätze gelten Garagenplätze und offene private Parkflächen, nicht jedoch die notwendigen Stauräume vor den Garagen.

Für evtl. entstehende Nichtwohnnutzungen sind auf den Grundstücken Stellplätze in ausreichender Anzahl und Größe (siehe Art. 59 BayBO) herzustellen.

4 Flächenbefestigung

Flächenversiegelungen müssen auf die Dachflächen und die öffentlichen Verkehrsflächen beschränkt bleiben. Stellplätze, Garagenzufahrten, Fahrspuren usw. sind mit wasserdurchlässigen Belägen zu befestigen.

D HINWEISE

1 Altlasten

Werden bei Bauarbeiten Altlasten angetroffen, so sind diese bei den zuständigen Behörden unverzüglich anzuzeigen.

2 Denkmalschutz

Bei allen Bodeneingriffen im Planungsgebiet muss damit gerechnet werden, dass man auf Bodendenkmäler stößt. Der betroffene Personenkreis (Eigentümer oder Besitzer des Grundstücks sowie Unternehmer und Leiter der Arbeiten) ist schriftlich auf die gesetzlichen Vorschriften zum Auffinden von Bodendenkmälern nach Art. 8 des Denkmalschutzgesetzes hinzuweisen: Alle Beobachtungen und Funde (unter anderem auffällige Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauern, Metallgegenstände, Steingeräte, Scherben und Knochen) müssen unverzüglich, d.h. ohne schuldhaftes Zögern, der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege, Außenstelle Schwaben der Abt. Vor- und Frühgeschichte, Am Klosterberg 8, 86672 Thierhaupten, Tel. 08271/8157-0, Telefax 08271/8157-50, mitgeteilt werden. Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet. Eigentümer, dinglich Verfügungsberechtigte und unmittelbare Besitzer eines Grundstückes, auf dem Bodendenkmäler gefunden werden, können verpflichtet werden, die notwendigen Maßnahmen zur sachgemäßen Bergung des Fundgegenstandes sowie zur Klärung der Fundumstände und zur Sicherung weiterer auf dem Grundstück vorhandener Bodendenkmäler zu dulden.

Aufgefundene Gegenstände sind dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege oder einer Denkmalschutzbehörde unverzüglich zur Aufbewahrung zu übergeben wenn die Gefahr ihres Abhandenkommens besteht.

3 Versorgungsanlagen

Die noch bestehende 20-kV Freileitung im Westen des Baugebietes wird bei Erschließung des Baugebietes abgebaut und als Erdkabel in öffentliche Fläche verlegt.

Drainagen dürfen nicht an den öffentlichen Kanal angeschlossen werden.

4 Grundwasser

Bei den Parzellen kann anstehendes Grundwasser nicht ausgeschlossen werden je nach Höhenlage der künftigen Baukörper, so dass gegebenenfalls im Kellerbereich entsprechend bauliche Vorkehrungen zu treffen sind (z.B. wasserdichte Wanne, etc).

5 Landwirtschaftliche Immissionen

Bedingt durch die unmittelbare Nachbarschaft von landwirtschaftlichen Betrieben und landwirtschaftlich genutzten Agrarflächen sind Lärm-, Staub- und Geruchsimmissionen zu erwarten. Diese Immissionen sind von den Anliegern (Eigentümer oder Mieter) zu dulden.

Die Parzellen 21 und 22 dürfen erst einer Bebauung zugeführt werden, wenn die Nutzung des Fahrsilos, auf dem Grundstück Fl.-Nr. 20, endgültig aufgegeben worden ist, oder dieses abgebrochen wurde.

6 Bauabschnitte

Der Bebauungsplan wird in zwei Bauabschnitte umgesetzt.

Zuerst werden die Bauparzellen entlang des Hagenbacher Weges und beidseitig der Erschließungsstraße A zur Umsetzung kommen. Als zweiter Bauabschnitt werden die Parzellen im Bereich der Straße B zur Ausführung kommen.

AUFGESTELLT / AUSGEFERTIGT:

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

Stadt Monheim, den 10.01.2006



1. Bürgermeister Ferber

