

Gemeinde

## Mönchsdeggingen

vertreten durch

Herrn Bgm. Karl Wiedenmann

Albstraße 30

86751 Mönchsdeggingen

Planfertiger

Architekturbüro

Dipl.-Ing. Stefan **Heppner**

Eisengasse 2, 86720 Nördlingen

Tel. 09081/29013-0

Fax. 09081/29013-29

e-mail: [architekt.heppner@gmx.de](mailto:architekt.heppner@gmx.de)

Entwurf:

22/12/2015

Änderungen:

03/05/2016

Endfassung:

02/08/2016

# MÖNCHSDEGGINGEN - WEST III | 2. Änderung

SATZUNG zum Bebauungsplan

Stand 02/08/2016

# MÖNCHSDEGGINGEN – WEST III | 2. ÄNDERUNG

## SATZUNG

### PRÄAMBEL

DIE GEMEINDE MÖNCHSDEGGINGEN ERLÄSST AUFGRUND § 2, SOWIE § 10. DES BAUGESETZBUCHES (BauGB), DER BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BauNVO), DES ART. 81 DER BAYERISCHEN BAUORDNUNG (BayBO) UND DES ART. 23 DER GEMEINDEORDNUNG FÜR DEN FREISTAAT BAYERN (GO) IN DER ZUM ZEITPUNKT DES AUFSTRELLUNGSBESCHLUSSES AM 08/12/2015 GÜLTIGEN FASSUNGEN DIESEN BEBAUUNGSPLAN ALS SATZUNG.

### § 1 Bestandteile der Satzung

Für den Geltungsbereich des Baugebietes gilt die von Architekt Dipl. Ing. Stefan Heppner, Eisengasse 2, 86720 Nördlingen ausgearbeitete Satzung mit den darin vermerkten Festsetzungen.

Die Satzung Bebauungsplan "Mönchsdeggingen – West III | 2 Änderung" besteht aus

- eigenständigen textlichen Teil (Satzung) vom 22/12/2015 geändert am 03/05/2016 zuletzt geändert in der Fassung vom 02/08/2016
- eigenständige Bebauungsplanzeichnung vom 22/12/2015 geändert am 03/05/2016 zuletzt geändert in der Fassung vom 02/08/2016
- Begründung vom 22/12/2015 geändert am 03/05/2016 zuletzt geändert in der Fassung vom 02/08/2016

Der Inhalt des Bebauungsplanes trifft die städtebaulichen und grünordnerischen Festsetzungen nach § 9 BauGB und Art. 4 BayNatSchG.

### § 2 Inkrafttreten und Außerkrafttreten

Der Bebauungsplan wird mit der Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses §10 Abs.3 BauGB als Satzung rechtsverbindlich.

Mit Inkrafttreten dieser Satzung sind sämtliche rechtsverbindliche Festsetzungen von bisherigen Bausatzungen oder Bauvorschriften innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches dieser Satzung aufgehoben.

Wer den Geboten und Verboten dieser Satzung oder einer auf Grund der Satzung ergangenen vollziehbaren Anordnung zuwider handelt, handelt ordnungswidrig im Sinne Bayerischen Bauordnung (BayBO) §§ 79 Abs. 1 Nr. 1.

Die Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße bis zu 500.000,00 Euro geahndet werden.

### Gesetzliche Grundlagen

- § 9 Abs. 1 und 7 und § 12 Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bek. vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722).
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548) geändert worden ist
- Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007, (GVBl. S. 588), Zuletzt geändert durch Entsch. des BayVerfGH - Vf. 14-VII-14; Vf. 3-VIII-15; Vf. 4-VIII-15 - vom 9. 5. 2016 (GVBl. S. 89)
- Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509) geändert worden ist
- Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG) Vom 23. Februar 2011(GVBl. S. 82)  
BayRS 791-1-U Zuletzt geändert durch Art. 9a Abs. 16 Bayerisches E-Government-Gesetz vom 22. 12. 2015 (GVBl. S. 458)
- Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796ff.), Zuletzt geändert durch Art. 9a Abs. 2 Bayerisches E-Government-Gesetz vom 22. 12. 2015 (GVBl. S. 458)

### Katasterunterlagen

- Die Kartengrundlage stimmt mit der Katasterunterlage überein, Stand: 04/11/2015.

## Textliche Festsetzungen

In Ergänzung der Planzeichnung wird nachfolgendes festgesetzt:

### A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN ( § 9 BauGB)

#### 1. Geltungsbereich

Der Bebauungsplan „Mönchsdeggingen - West III | 2. Änderung“ setzt die Grenzen seines räumlichen Geltungsbereiches gemäß § 9 (7) BauGB fest und erstreckt sich auf die Flächen mit den Flurnummern 372; 372/1; 373; 374; 375; 376; 376/1; 376/2; 377/1 bis 377/21; 377/23; 380; 380/1; 381; 382. der Gemarkung Mönchsdeggingen

#### 2. Art der baulichen Nutzung

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

Das Plangebiet wird gemäß Planeintragung als Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 der BauNVO, bzw. als eingeschränktes Mischgebiet (MI) gemäß § 6 BauNVO bzw. als Dorfgebiet (MD) gemäß § 5 BauNVO festgesetzt.

Zur Abgrenzung der unterschiedlichen Festsetzungen wird im Planteil farblich unterschieden.

##### 2.1 Im allgemeinen **Wohngebiet** sind zulässig:

- Nutzung gemäß § 4 Abs.1 und 2 BauNVO
- Ausnahmen gemäß. § 4 Abs. 3 BauNVO sind nicht zulässig

##### 2.2 Im **Mischgebiet** sind zulässig:

- Nutzung gemäß § 6 Abs.1 und 2 BauNVO mit Ausnahme von
  - Gartenbaubetriebe
  - Tankstellen
  - Vergnügungsstätten
- Ausnahmen gemäß. § 6 Abs. 3 BauNVO sind nicht zulässig

##### 2.3 Im **Dorfgebiet** sind zulässig:

- Nutzung gemäß § 5 Abs.1 und 2 BauNVO
- Ausnahmen gemäß. § 5 Abs. 3 BauNVO sind nicht zulässig

### **3. Maß der baulichen Nutzung:**

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

#### **3.1 Im allgemeinen Wohngebiet sind zulässig**

- Zulässige Grundflächenzahl (GRZ)
  - gemäß Eintrag in der Nutzungsschablone als maximal zulässiger Wert im Planteil
  - zulässig 0,40
  
- Zulässige Geschossflächenzahl (GFZ)
  - gemäß Eintrag in der Nutzungsschablone als maximal zulässiger Wert im Planteil
  - zulässig 0,60
  
- Zulässige Zahl der Vollgeschosse (Z)
  - gemäß Eintrag in der Nutzungsschablone als zulässiger, zwingender Wert im Planteil
    - Hauptgebäude
      - $II = I + D$  Hauptgebäude mit zwei Vollgeschossen, wobei das oberste Geschoss im Dachraum liegen muss
      - ① Hauptgebäude mit zwei Vollgeschossen als zwingende Vorgabe
  
- Zulässige Höhen baulicher Anlagen (H)
  - gemäß Eintrag in der Nutzungsschablone als maximal zulässige Wandhöhe im Planteil
    - Wohngebäude
      - $II = I + D$  Wandhöhe an der Traufe max.4,20 m, Firsthöhe max. 9,00 m
      - ① Wandhöhe an der Traufe mind. 5,5, max. 6,40 m, Firsthöhe max. 9,00 m
    - Garagen ohne Grenzabstand (Grenzgaragen) / Gebäude gemäß Art. 6 Abs. 9.1 BayBO
      - Wandhöhe an der Traufe max. 3,00 m gemäß Art. 6 Abs. 9 BayBO
    - erdgeschossige Anbauten, Nebengebäude
      - Wandhöhe an der Traufe max. 3,00, Wandhöhe am First max. 6,50 m
  
  - *Definition Wandhöhe:*
    - *Für Gebäude oder Gebäudeteile mit versetzten Außenwandteilen ist die Wandhöhe für jeden Wandteil entsprechend zu ermitteln.*
    - *Bei geneigten Dächern wird die Wandhöhe an der Außenkante Außenwand als Abstand zwischen Rohfußboden des Erdgeschosses mit dem Schnittpunkt Außenwand – OK Dachhaut definiert.*
    - *Bei Flachdächern wird die Wandhöhe an der Außenkante Außenwand als Abstand zwischen Rohfußboden des Erdgeschosses und Oberkante Wandabschluss gemessen.*
    - *Die Wandhöhe für Gebäude gemäß Art. 6 Abs. 9.1 BayBO wird ab der zulässigen Referenzhöhe gemessen*

- zulässige Höhenlage baulicher Anlagen
- zulässiges Maß zwischen Oberkante Rohfussboden im Erdgeschoss über der festgelegten Referenzhöhe.
  - Hauptgebäude
    - max. 0,30 m
  - Garagen ohne Grenzabstand (Grenzgaragen) / Gebäude gemäß Art. 6 Abs. 9.1 BayBO
    - max. 0,15 m
  
- *Definition Referenzhöhe:*
  - *Grundstücke die tiefer als die Erschließungsstraße liegen*
    - *bei Hauptgebäuden mittlere Höhe der Grundstücksgrenze an der nächstgelegenen zugeordneten Erschließungsstraße auf dem Bordstein gemessen.*
    - *bei Grenzgebäuden gemäß Art. 6 Abs. 9.1 BayBO Höhe der Bordsteinoberkante am Schnittpunkt der entsprechenden Grenze mit der nächstgelegenen zugeordneten Erschließungsstraße*
  - *Grundstücke die höher als die Erschließungsstraße liegen*
    - *höchster natürlicher Geländepunkt am Gebäude*
    - *Referenzhöhen für das Hauptgebäude und die Grenzgebäuden gemäß Art. 6 Abs. 9.1 BayBO sind getrennt zu ermitteln.*

### 3.2 Im Mischgebiet sind zulässig

- Zulässige Grundflächenzahl (GRZ)
  - gemäß Eintrag in der Nutzungsschablone als maximal zulässiger Wert im Planteil
  - zulässig 0,60
  
- Zulässige Geschossflächenzahl (GFZ)
  - gemäß Eintrag in der Nutzungsschablone als maximal zulässiger Wert im Planteil
  - zulässig 1,20
  
- Zulässige Zahl der Vollgeschosse (Z)
  - gemäß Eintrag in der Nutzungsschablone als zulässiger, zwingender Wert im Planteil
    - Hauptgebäude
      - II = I + D Hauptgebäude mit zwei Vollgeschossen, wobei das oberste Geschoss im Dachraum liegen muss
      - ① Hauptgebäude mit zwei Vollgeschossen als zwingende Vorgabe
  
- Zulässige Höhen baulicher Anlagen (H)
  - gemäß Eintrag in der Nutzungsschablone als maximal zulässige Wandhöhe im Planteil
    - Hauptgebäude
      - II = I + D Wandhöhe an der Traufe max.4,20 m, Firsthöhe max. 9,00 m
      - ① Wandhöhe an der Traufe mind. 5,5, max. 6,40 m, Firsthöhe max. 9,00 m
    - Garagen ohne Grenzabstand (Grenzgaragen) / Gebäude gemäß Art. 6 Abs. 9.1 BayBO
      - Wandhöhe an der Traufe max. 3,00 m gemäß Art. 6 Abs. 9 BayBO
    - erdgeschossige Anbauten, Nebengebäude
      - Wandhöhe an der Traufe max. 3,00, Wandhöhe am First max. 6,50 m
  
  - *Definition Wandhöhe:*
    - *Für Gebäude oder Gebäudeteile mit versetzten Außenwandteilen ist die Wandhöhe für jeden Wandteil entsprechend zu ermitteln.*
    - *Bei geneigten Dächern wird die Wandhöhe an der Außenkante Außenwand als Abstand zwischen Rohfussboden des Erdgeschosses mit dem Schnittpunkt Außenwand – OK Dachhaut definiert.*
    - *Bei Flachdächern wird die Wandhöhe an der Außenkante Außenwand als Abstand zwischen Rohfussboden des Erdgeschosses und Oberkante Wandabschluss gemessen.*
    - *Die Wandhöhe für Gebäude gemäß Art. 6 Abs. 9.1 BayBO wird ab der zulässigen Referenzhöhe gemessen*

- zulässige Höhenlage baulicher Anlagen
- zulässiges Maß zwischen Oberkante Rohfussboden im Erdgeschoss über der festgelegten Referenzhöhe.
  - Hauptgebäude
    - max. 0,30 m
  - Garagen ohne Grenzabstand (Grenzgaragen) / Gebäude gemäß Art. 6 Abs. 9.1 BayBO
    - max. 0,15 m
  
- *Definition Referenzhöhe:*
  - *Grundstücke die tiefer als die Erschließungsstraße liegen*
    - *bei Hauptgebäuden mittlere Höhe der Grundstücksgrenze an der nächstgelegenen zugeordneten Erschließungsstraße auf dem Bordstein gemessen.*
    - *bei Grenzgebäuden gemäß Art. 6 Abs. 9.1 BayBO Höhe der Bordsteinoberkante am Schnittpunkt der entsprechenden Grenze mit der nächstgelegenen zugeordneten Erschließungsstraße*
  - *Grundstücke die höher als die Erschließungsstraße liegen*
    - *höchster natürlicher Geländepunkt am Gebäude*
    - *Referenzhöhen für das Hauptgebäude und die Grenzgebäuden gemäß Art. 6 Abs. 9.1 BayBO sind getrennt zu ermitteln.*



### 3.2 Im Dorfgebiet sind zulässig

- Zulässige Grundflächenzahl (GRZ)
  - gemäß Eintrag in der Nutzungsschablone als maximal zulässiger Wert im Planteil
  - zulässig 0,60
  
- Zulässige Geschossflächenzahl (GFZ)
  - gemäß Eintrag in der Nutzungsschablone als maximal zulässiger Wert im Planteil
  - zulässig 1,20
  
- Zulässige Zahl der Vollgeschosse (Z)
  - gemäß Eintrag in der Nutzungsschablone als zulässiger, zwingender Wert im Planteil
  - Wohngebäude:
    - II = I + D Wohngebäude mit zwei Vollgeschossen, wobei das oberste Geschoss im Dachraum liegen muss
    - ① Wohngebäude mit zwei Vollgeschossen als zwingende Vorgabe
  - Betriebsgebäude:
    - II Betriebsgebäude mit zwei Vollgeschossen als maximale Nutzung
  
- Zulässige Höhen baulicher Anlagen (H)
  - gemäß Eintrag in der Nutzungsschablone als maximal zulässige Wandhöhe im Planteil
  - Wohngebäude
    - II = I + D Wandhöhe an der Traufe max. 4,20 m, Wandhöhe am First max. 9,00 m
    - ① Wandhöhe an der Traufe mind. 5,5, max. 6,40 m, Wandhöhe am First max. 9,00 m
  - Betriebsgebäude
    - Wandhöhe an der Traufe max. 7,00, Wandhöhe am First max. 10 m
  - Garagen ohne Grenzabstand (Grenzgaragen) / Gebäude gemäß Art. 6 Abs. 9.1 BayBO
    - Wandhöhe an der Traufe max. 3,00 m gemäß Art. 6 Abs. 9 BayBO
  - erdgeschossige Anbauten, Nebengebäude
    - Wandhöhe an der Traufe max. 3,00, Wandhöhe am First max. 6,50 m
  
- *Definition Wandhöhe:*
  - *Für Gebäude oder Gebäudeteile mit versetzten Außenwandteilen ist die Wandhöhe für jeden Wandteil entsprechend zu ermitteln.*
  - *Bei geneigten Dächern wird die Wandhöhe an der Außenkante Außenwand als Abstand zwischen Rohfußboden des Erdgeschosses mit dem Schnittpunkt Außenwand – OK Dachhaut definiert.*
  - *Bei Flachdächern wird die Wandhöhe an der Außenkante Außenwand als Abstand zwischen Rohfußboden des Erdgeschosses und Oberkante Wandabschluss gemessen.*
  - *Die Wandhöhe für Gebäude gemäß Art. 6 Abs. 9.1 BayBO wird ab der zulässigen Referenzhöhe gemessen*

- zulässige Höhenlage baulicher Anlagen
- zulässiges Maß zwischen Oberkante Rohfussboden im Erdgeschoss über der festgelegten Referenzhöhe.
  - Hauptgebäude
    - max. 0,30 m
  - Garagen ohne Grenzabstand (Grenzgaragen) / Gebäude gemäß Art. 6 Abs. 9.1 BayBO
    - max. 0,15 m
  
- *Definition Referenzhöhe:*
  - *Grundstücke die tiefer als die Erschließungsstraße liegen*
    - *bei Hauptgebäuden mittlere Höhe der Grundstücksgrenze an der nächstgelegenen zugeordneten Erschließungsstraße auf dem Bordstein gemessen.*
    - *bei Grenzgebäuden gemäß Art. 6 Abs. 9.1 BayBO Höhe der Bordsteinoberkante am Schnittpunkt der entsprechenden Grenze mit der nächstgelegenen zugeordneten Erschließungsstraße*
  - *Grundstücke die höher als die Erschließungsstraße liegen*
    - *höchster natürlicher Geländepunkt am Gebäude*
    - *Referenzhöhen für das Hauptgebäude und die Grenzgebäuden gemäß Art. 6 Abs. 9.1 BayBO sind getrennt zu ermitteln.*

#### **4. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche**

(§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB i. V. m. §§ 22- 23 BauNVO)

##### **4.1 Festgelegte Bauweise**

- gemäß Eintrag in der Nutzungsschablone im Planteil
- es wird die offene Bauweise festgelegt (O)
- Die Anzahl der Wohnungen wird auf max. 2 Wohnungen pro Wohngebäude begrenzt.
- Garagen und damit verbundene sonstige Nebengebäude sind an den Grundstücksgrenzen zulässig, auch wenn sie am Hauptgebäude angebaut werden.

##### **4.2 überbaubare Grundstücksflächen:**

- Die überbaubare Fläche ist durch Baugrenzen im Planteil festgesetzt.
- Die Baugrenze kann als Ausnahme durch untergeordnete Bauteile im Sinne der BayBO überschritten werden.
- Garagen ohne Grenzabstand (Grenzgaragen) / Gebäude gemäß Art. 6 Abs. 9.1 BayBO dürfen nur innerhalb der überbaubaren Fläche errichtet werden. Der Abstand zwischen Garage und öffentlicher Verkehrsfläche muss mindestens 5 m betragen.
- Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO sind auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche unter folgenden Bedingungen zulässig:
  - max. 20 m<sup>2</sup> Grundfläche
  - maximale Wandhöhe 3,00 m
  - ohne Feuerstätte
  - kein Aufenthaltsraum
  - nicht in der festgesetzten, privaten Pflanzfläche.
  - nicht zwischen der Erschließungsstraße und der Baugrenze
- Die Abstandsregelungen der BayBO sind einzuhalten.

#### **5. Flächen besonderer Zweckbestimmung**

(§ 9 Abs.1 Nr. 4-26 BauGB)

##### **5.1 Flächen für Verkehrsanlagen** (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)

- Die Verkehrsflächen und ihre Zweckbestimmung sind im Planteil festgesetzt.
- Die Aufteilung der Verkehrsfläche in Straßenfläche, Gehwegfläche, Verkehrsgrün ist unverbindlich dargestellt.
- Die im Planteil festgelegten Sichtfelder sind von allen Sichthindernissen über 0,80 m bis 2,50 m Höhe bezogen auf die Fahrbahndecke freizuhalten. Innerhalb des Sichtfeldes dürfen keine Zäune und Bauten errichtet werden. Anpflanzungen aller Art und Stapel, Haufen und ähnliche mit dem Grundstück nicht fest verbundene Gegenstände, dürfen nicht angelegt und unterhalten werden.

##### **5.2 Grünflächen** (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB)

- Im Planteil sind die privaten und öffentlichen Grünflächen und ihre Nutzung festgesetzt.
- Die Flächen sind gemäß den grünordnungsrechtlichen Festsetzungen zu gestalten.

## 6. Immissionsschutz

### 6.1 Geruchsemissionen

- Durch ansässige landwirtschaftliche Betriebe und die Bearbeitung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen, können Lärm-, Staub- und Geruchsimmissionen im ortsüblichen Umfang auftreten.
- Diese sind zu dulden.

## C Örtliche Bauvorschriften

### 1. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

(§§ 91 Abs.1 Pkt. 1 BayBO i.V.m. § 9(4) BauGB)

#### 1.1 Wohngebäude und Hauptgebäude mit Satteldächern 42° - 48° (II=I+D)

- Dachform und Dachneigung
  - folgende Dachformen sind an den Hauptgebäuden, Nebengebäuden und Garagen zulässig:
    - Satteldächer
      - Neigung von 42° - 48°
      - Neigungsänderungen innerhalb der Dachfläche (Schleppdächer) sind unzulässig
    - Firstrichtung gemäß den zeichnerischen Eintragungen im Bebauungsplan
    - Die Traufe ist an der längeren Grundrissseite anzuordnen
- Dachüberstände
  - maximaler Dachüberstand an den Traufen
    - 0,50 m (ohne Dachrinne, horizontal gemessen)
  - maximaler Dachüberstand an den Ortsgängen
    - 0,30 m
- Dachaufbauten
  - Dachgauben
    - Dachform als Schleppgaube, Satteldachgaube, Segmentbogengaube zulässig
    - Gaubenbreite max. 1,50 m
    - Summe der Einzelgauben max. 1/2 der gesamten Trauflänge, bei Gebäuden mit Zwechgiebeln die Restlänge der Traufe
    - Firstansatz/Schleppansatz mind. 1,0 m unterhalb des Hauptfirstes
    - Die Dachneigung bei Satteldachgauben ist dem Hauptdach anzupassen
    - Abstand vom Ortgang mind. 1,00 m
  - Dacheinschnitte
    - nicht zulässig
- Zwerchgiebel, Zwerchhäuser
  - Dachform als Satteldach, Segmentbogen, Flachdach zulässig.
  - Die Dachneigung bei Satteldachausführung ist dem Hauptdach anzupassen
  - Breite max. 1/3 der Trauflänge des Hauptgebäudes
  - Tiefe des Zwerchhauses max. 1,50 m über Gebäudeflucht des Hauptgebäudes

### 1.2 Wohngebäude und Hauptgebäude mit Satteldächern, Zeltdächern, Walmdächern 15°-30° (II)

- folgende Dachformen sind an den Hauptgebäuden, Nebengebäuden und Garagen zulässig:
  - Satteldächer, Zeltdächer, Walmdach außer Krüppelwalm
    - Neigung von 15°-30°
    - Neigungsänderungen innerhalb der Dachfläche (Schleppdächer) sind unzulässig
  - Firstrichtung gemäß den zeichnerischen Eintragungen im Bebauungsplan
- Dachüberstände
  - maximaler Dachüberstand an den Traufen
    - 0,50 m (ohne Dachrinne, horizontal gemessen)
  - maximaler Dachüberstand an den Ortgängen
    - 0,30 m
- Dachaufbauten
  - Dachgauben
    - nicht zulässig
  - Dacheinschnitte
    - nicht zulässig
- Zwerchgiebel, Zwerchhäuser
  - Dachform als Satteldach, Segmentbogen, Flachdach zulässig
  - Die Dachneigung bei Satteldachausführung ist dem Hauptdach anzupassen
  - Breite max. 1/3 der Trauflänge des Hauptgebäudes
  - Tiefe des Zwerchhauses max. 1,50 m über Gebäudeflucht des Hauptgebäudes

### 1.3 Anbauten

- folgende Dachformen sind an erdgeschossigen Anbauten zusätzlich zulässig:
  - Flachdach
    - Neigung von 0° - 5°
    - Flachdächer sind mit Attiken zu versehen
  - Pultdach
    - Neigung von 5°-15°

### 1.4 Garagen, Nebengebäude, untergeordnete Anbauten

- Für untergeordnete Nebengebäude bis 75m<sup>2</sup>, Garagen, eingeschossige Wintergärten, überdachte Pergolen und untergeordnete Bauteile wie Hauseingangsüberdachungen sind auch andere Dachformen, Dachneigungen und Eindeckungen zulässig

### 1.5 Betriebsgebäude (Dorfgebiet)

- folgende Dachformen sind an Nutzgebäuden, gewerblichen Gebäude (keine Wohngebäude) im Dorfgebiet zulässig
  - Satteldächer, Zeltdächer, Walmdach außer Krüppelwalm. Pultdächer
    - Neigung 10°- 30°
- Dachaufbauten
  - Dachgauben
    - nicht zulässig
  - Dacheinschnitte
    - nicht zulässig
- Zwerchgiebel, Zwerchhäuser
  - Dachform als Satteldach, Segmentbogen, Flachdach zulässig.
  - Die Dachneigung bei Satteldachausführung ist dem Hauptdach anzupassen
  - Breite max. 1/3 der Trauflänge des Hauptgebäudes
  - Tiefe des Zwerchhauses max. 1,50 m über Gebäudeflucht des Hauptgebäudes

### 1.4 Dachdeckungen

- Schuppendeckung in Ziegel oder Betondachstein
- Nutzgebäude im Dorfgebiet auch mit Blecheindeckung
  - Farbton Rottöne nicht glänzend, Anthrazit nicht glänzend
- Flachdächer
  - extensive Dachbegrünung, alternativ Kiesdach

### 1.5 Photovoltaikanlagen, sowie Sonnenkollektoren

- Photovoltaikanlagen, sowie Sonnenkollektoren, sind nur auf den Dächern zulässig
  - Auf Flachdächern mit Attika dürfen diese aufgeständert werden, wenn sich die Aufständering unterhalb der Attikaoberkante befindet und sie durch diese verdeckt sind.
  - Auf geneigten Dächern sind diese parallel zur Dachneigung anzubringen.
  - Auf Grenzgebäuden (Grenzgaragen) sind die Anlagen mit mind. 3,00 m Grenzabstand einzubauen

### 1.5 Fassadengestaltung

- Beim Fassadenanstrich und bei der Fassadengestaltung sind grelle, stark abstrahlende und den Gesamteindruck störende Farben nicht erlaubt.
- Die Putzoberfläche soll glatt sein.

### 1.6 Einfriedung

- Holzzaun
  - mit senkrechten Latten,
  - ohne Sockel.
  - ohne grellen Farbanstrich
- Metallzaun
  - als Metallgitterzaun in Grün oder verzinkt
  - ohne Sockel.
  - ohne Füllungen (Schotter etc.)
- Maschendrahtzaun
  - als Rechteckmaschendraht in Grün oder verzinkt
  - ohne Sockel
  - nur zum Außenbereich zugelassen
- 1,00 – 1,20 m hoch, Im Sichtdreieck darf der Zaun höchstens eine Höhe von 0,80 m betragen.
- Geschlossene Einfriedungen z.B. Gabionen und Mauerwerk ist nicht zugelassen



## D. Grünordnung

(§ 9 Abs. 1 Satz 25a und 25b BauGB)

Die grünordnungsrechtlichen Festsetzungen sind Teil des Bebauungsplanes. Sie erlangen zusammen mit dem B-Plan Rechtsgültigkeit nach Art. 4 BayNatSchG.

Die Gestaltung und Bepflanzung der privaten und öffentlichen Freiflächen sind entsprechend den Festsetzungen zur Grünordnung vorzunehmen und in dieser Weise zu erhalten, artentsprechend zu pflegen, zu unterhalten und bei Ausfall zu ersetzen.

### Einbindung in Natur und Landschaft

- Die Bodenversiegelung ist so gering wie möglich zu halten. Der Stellplatz vor den Garagen ist wasserdurchlässig zu gestalten.
- Einfriedungen sind mit standortgerechten Sträuchern und Bäumen zu hinterpflanzen.
- Der private Grünstreifen als Übergang zur freien Landschaft im Norden und Westen ist ausschließlich mit standortgerechten Gehölzen zu bepflanzen.
- Die mit Pflanzbindung belegten Flächen zur Eingrünung des westlichen und nördlichen Ortsrandes sind nach der Bepflanzung durch die Gemeinde vom Anlieger zu pflegen und zu unterhalten.

### Sichtfelder

- Die Bepflanzung / Bebauung in den Sichtfeldern darf eine Höhe von 80 cm über Straßenhöhe nicht überschreiten.

## **E Nachrichtliche Übernahmen, Hinweise und sonstige Planzeichen**

### **1. Denkmalschutz:**

#### 1.1 Bodenfunde

- Wer Bodendenkmäler auffindet, ist gemäß Art. 8 Abs. 1 DSchG 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, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch die Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.
- 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.
- Zu verständigen ist das  
Bayer. Landesamt f. Denkmalpflege, Dienststelle Thierhaupten,  
Klosterberg 8, 86672 Thierhaupten,  
Tel. 08271 / 8157-38, Fax 08271 / 8157-50,  
oder die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde.

### **2. Regenwasserbehandlung**

#### 2.1 Versickerung

- Das Niederschlagswasser sollte, soweit die Sickerfähigkeit des Bodens gegeben ist, breitflächig über Flächen- und Muldenversickerung dem natürlichen Wasserkreislauf zugeführt werden.
- Es wird darauf hingewiesen, daß wie in allen Gemeinden auch in Mönchsdeggingen eine gesplittete Abwassergebühr nach Brauchwasser und Niederschlagswasser eingeführt werden muss. Es liegt deshalb im Interesse jedes Grundstückseigentümers die versiegelte und abgeleitete Fläche in den gemeindlichen Kanal so gering wie möglich zu halten.

## 2.2 Wasserrechtliche Erlaubnis

- Für die erlaubnisfreie Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser sind die Anforderungen der „Verordnung über die erlaubnisfreie schadlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser“ (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung – NWFreiV) zu beachten.
- Ist die NWFreiV nicht anwendbar, ist ein wasserrechtliches Verfahren durchzuführen. Zur Klärung der Behandlungsbedürftigkeit des Niederschlagswassers, also der Feststellung, ob verschmutztes oder unverschmutztes Niederschlagswassers vorliegt, wird die Anwendung des ATV Merkblattes M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ empfohlen.
- Verschmutztes Niederschlagswasser ist aus Gründen des Gewässerschutzes zu sammeln und schadlos durch Ableiten zu beseitigen (dies gilt auch für Bereiche, die im Trennsystem entwässert werden).
  - Insbesondere trifft dies für Niederschlagswasser aus folgenden Flächen zu:
    - Bei Flächen, auf denen mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird bzw. auf denen ein solcher Umgang nicht auszuschließen ist oder auf denen sonstigen gewässerschädliche Nutzungen stattfinden.
    - Bei Dachflächen mit stärkerer Verschmutzung.
- Die Lagerung wassergefährdender Stoffe ist vom LRA DON, fachkundige Stelle, zu beurteilen.

## **F Verfahrensablauf**

### **1. Änderungsbeschlussbeschluss § 2 Abs.1 BauGB**

Der Gemeinderat von Mönchsdeggingen hat in seiner Sitzung am 22/12/2015 beschlossen, für das Gebiet „Mönchsdeggingen - West III“ die Änderung des Bebauungsplanes vorzunehmen.

Die Einleitung dieser Planungsabsicht wurde am 10/03/2016 in den Rieser Nachrichten öffentlich bekannt gemacht.

### **2. Billigung des Entwurfes**

Der Gemeinderat der Gemeinde Mönchsdeggingen hat am 22/12/2015 den Entwurf sowie die Begründung dieses Bebauungsplanes in der Fassung vom 22/12/2015 gebilligt und die Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

### **3. öffentliche Auslegung**

Der Entwurf des Bebauungsplans " Mönchsdeggingen - West III | 2. Änderung" bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) den textlichen Festsetzungen (Teil B) sowie dem Entwurf der Begründung in der Fassung vom 22/12/2015 wurde gemäß § 3 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 18/03/2016 bis einschließlich 19/04/2016 in der VG Ries und in der Gemeindeverwaltung Mönchsdeggingen öffentlich ausgelegt.

Der Beschluss und die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass innerhalb des genannten Zeitraums Bedenken und Anregungen abgegeben werden können bzw. nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen gemäß § 4a Abs. 6 BauGB bei der Beschlussfassung über den vorliegenden Bebauungsplan "Mönchsdeggingen - West III | 2. Änderung" unberücksichtigt bleiben können, wurde am 10/03/2016 in den Rieser Nachrichten öffentlich bekannt gemacht.

### **4. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange**

Die Gemeinde Mönchsdeggingen hat gemäß § 4 Abs. 2 BauGB die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch den Bebauungsplan "Mönchsdeggingen - West III | 2. Änderung" tangiert werden, mit Schreiben vom 10/03/2016 um Stellungnahme gebeten.

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wurde in der Zeit 18/03/2016 bis einschließlich 19/04/2016 durchgeführt.

### **5. Abwägung**

Der Gemeinderat der Gemeinde Mönchsdeggingen hat in der Sitzung vom 03/05/2016 die vorgebrachten Anregungen der Bürgerinnen und Bürger sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß §1 Abs. 7 BauGB gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen.

*Der Gemeinderat hat auf Forderung der Bauleitplanung einen Verfahrenswechsel von § 13 BauGB (vereinfachtes Verfahren) auf § 13a (beschleunigtes Verfahren) beschlossen. Eine weitere Auslegung gemäß §3 Abs. 2 und eine Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß §4 Abs. 2 schließt sich an.*

### **6. öffentliche Auslegung**

Der Entwurf des Bebauungsplans " Mönchsdeggingen - West III | 2. Änderung" bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) den textlichen Festsetzungen (Teil B) sowie dem Entwurf der Begründung in der Fassung vom 03/05/2016 wurde gemäß § 3 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 06/06/2016 bis 08/07/2016 in der in der VG Ries und in der Gemeindeverwaltung Mönchsdeggingen nochmals öffentlich ausgelegt. Der Beschluss und die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass innerhalb des genannten Zeitraums Bedenken und Anregungen abgegeben werden können bzw. nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen gemäß § 4a Abs. 6 BauGB bei der Beschlussfassung über den vorliegenden Bebauungsplan "Mönchsdeggingen - West III" unberücksichtigt bleiben können, wurde am 28/05/2016 in den Rieser Nachrichten ortsüblich bekannt gemacht worden.

### **7. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange**

Die Gemeinde Mönchsdeggingen hat gemäß § 4 Abs. 2 BauGB die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch den Bebauungsplan "Mönchsdeggingen - West III | 2. Änderung" tangiert werden, mit Schreiben vom 28/05/2016 nochmals um Stellungnahme gebeten. Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wurde in der Zeit vom 06/06/2016 bis einschließlich 08/07/2016 durchgeführt.

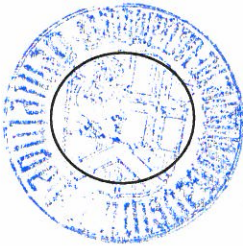
### **8. Abwägung, Billigung- und Auslegungsbeschluss**

Der Gemeinderat der Gemeinde Mönchsdeggingen hat in der Sitzung vom 02/08/2016 die vorgebrachten Anregungen der Bürgerinnen und Bürger sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß §1 Abs. 7 BauGB gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen.

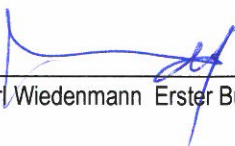
**9. Satzungsbeschluss nach § 10 Abs. 1 BauGB**

Der Bebauungsplan "Mönchsdeggingen West III | 2. Änderung" in der Fassung vom 02/08/2016 bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) - wurde am 02/08/2016 vom Gemeinderat der Gemeinde Mönchsdeggingen gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Die Begründung wurde vom Gemeinderat Mönchsdeggingen am 02/08/2016 gebilligt.



Mönchsdeggingen den 1. Aug. 2016

  
Karl Wiedenmann Erster Bürgermeister

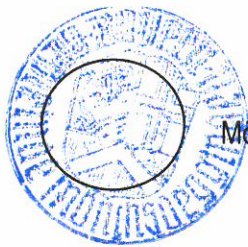
**10. Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses nach § 10 Abs. 3 BauGB**

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplans sowie die Stelle, bei der der Bebauungsplan "Mönchsdeggingen - West III | 2. Änderung" auf Dauer während der Dienststunden eingesehen werden kann, ist am 13. Aug. 2016 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB in den Rieser Nachrichten ortsüblich bekannt worden.

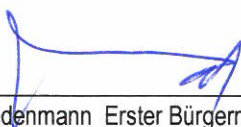
Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.

In der Bekanntmachung wurde auf die Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen gemäß § 44 BauGB sowie die Geltendmachung der Verletzung der Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln an der Abwägung und auf die Rechtsfolgen gemäß § 214 und § 215 BauGB. hingewiesen. Der Bebauungsplan ist damit rechtsverbindlich gemacht worden.

Der bestehende Bebauungsplan mit der Bezeichnung „Mönchsdeggingen – West III“ mit der Rechtskraft vom 11/05/2001 verliert durch diesen Bebauungsplan insgesamt seine Rechtskraft.



Mönchsdeggingen den 1. 5. Aug. 2016

  
Karl Wiedenmann Erster Bürgermeister