MÖNCHSDEGGINGEN

WEST III

4. ÄNDERUNG

Fassung – Satzungsbeschluss 21.05.2019
Redaktionell ergänzt 28.08.2019

SATZUNG

Architekturbüro | **Stefan Heppner** | Eisengasse 2 | 86720 Nördlingen | Tel. 09081/29013-0 | arcihtekt.heppner@gmx.de

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) DIESEN BEBAUUNGSPLAN IN DER FASSUNG VOM 21/05/2019 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 | 4 Änderung“ besteht aus
- eigenständigen textlichen Teil (Satzung) vom 12/02/2019 zuletzt geändert in der Fassung vom 21/05/2019
- eigenständige Bebauungsplanzeichnung vom 12/02/2019 zuletzt geändert in der Fassung vom 21/05/2019
- Begründung vom 12/02/2019 zuletzt geändert in der Fassung vom 21/05/2019

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

§ 2 Geltungsbereich

Der Bebauungsplan „Mönchsdeggingen - West III | 4. 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.
Die Flächen mit Satzungsänderungen zur 3. Änderung sind im Planbereich schraffiert dargestellt.

Architekturbüro | **Stefan Heppner** | Eisengasse 2 | 86720 Nördlingen | Tel. 09081/29013-0 | arcihtekt.heppner@gmx.de

§ 3 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 Gesetz vom 20.07.2017 (BGBl. I S. 2808) m.W.v. 29.07.2017).

- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057) m.W.v. 13.05.2017

- Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007, (GVBl. S. 588), die zuletzt durch § 2 des Gesetzes vom 12. Juli 2017 (GVBl. S. 375) geändert worden ist

- Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 G. v. 04.05.2017 BGBl. I S. 1057 Geltung ab 01.04.1991

- Gemeindeordnung (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), die zuletzt durch § 2 Abs. 3 des Gesetzes vom 15. Mai 2018 (GVBl. S. 260) geändert worden ist

Katasterunterlagen

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

Architekturbüro | **Stefan Heppner** | Eisengasse 2 | 86720 Nördlingen | Tel. 09081/29013-0 | arcihtekt.heppner@gmx.de

Textliche Festsetzungen

In Ergänzung der Planzeichnung wird nachfolgendes festgesetzt:

A Planungsrechtliche Festsetzungen

1. 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

Architekturbüro | **Stefan Heppner** | Eisengasse 2 | 86720 Nördlingen | Tel. 09081/29013-0 | arcihtekt.heppner@gmx.de

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
      - II Zahl der Vollgeschosse für Hauptgebäude als Höchstmaß* *(siehe Fußnote)*

- Zulässige Höhen baulicher Anlagen (H)
  - gemäß Eintrag in der Nutzungsschablone als maximal zulässige Höhen im Planteil
    - Wohngebäude
      - II = I + D Wandhöhe max.4,20 m, Firsthöhe max. 9,00 m
      - II Wandhöhe max. 6,40 m, Firsthöhe max. 9,00 m
    - Garagen ohne Grenzabstand (Grenzgaragen) / Gebäude gemäß Art. 6 Abs. 9.1 BayBO
      - max. Wandhöhe gemäß Art. 6 Abs. 9 BayBO
    - erdgeschossige Anbauten, Nebengebäude
      - Wandhöhe max. 3,60, Firsthöhe max. 6,50 m

- *Definition Wandhöhe (gilt nicht für die Berechnung der Abstandsflächen nach BayBO)*
  - *Bei geneigten Dächern wird die Wandhöhe an der Außenkante Außenwand als Abstand zwischen Rohfussboden (RFB) des talseitigen Geschosses mit dem Schnittpunkt Außenwand – OK Dachhaut definiert. Die Firsthöhe wird als Abstand zwischen Rohfussboden (RFB) des talseitigen Geschosses mit dem Schnittpunkt OK Firstziegel festgelegt. Schildgiebel bis 30 cm, Grabenrinnen an der Traufe bleiben unberücksichtigt.*
  - *Bei Flachdächern wird die Wandhöhe an der Außenkante Außenwand als Abstand zwischen Rohfussboden des talseitigen Geschosses und Oberkante Wandabschluss(Attika) gemessen.*
  - *Ist eine Geländemodellierung unterhalb des Rohfußbodens (RFB) vorgesehen wird die Wandhöhe ab geplanter Geländeoberkante (GOK) gemessen*
  - *Bei Gebäude oder Gebäudeteile mit versetzten Außenwandteilen ist die Wandhöhe für jeden Wandteil entsprechend zu ermitteln.*

** wobei das oberste Geschoss im Dachraum liegen kann aber nicht muss (redaktionelle Klarstellung 28.08.2019)*

Architekturbüro | **Stefan Heppner** | Eisengasse 2 | 86720 Nördlingen | Tel. 09081/29013-0 | arcihtekt.heppner@gmx.de

- 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.*

Architekturbüro | **Stefan Heppner** | Eisengasse 2 | 86720 Nördlingen | Tel. 09081/29013-0 | arcihtekt.heppner@gmx.de

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
      - II Zahl der Vollgeschosse für Hauptgebäude als Höchstmaß* *(siehe Fußnote)*

- Zulässige Höhen baulicher Anlagen (H)
  - gemäß Eintrag in der Nutzungsschablone als maximal zulässige Wandhöhe im Planteil
    - Hauptgebäude
      - II = I + D Wandhöhe max.4,20 m, Firsthöhe max. 9,00 m
      - II Wandhöhe max. 6,40 m, Firsthöhe max. 9,00 m
    - Garagen ohne Grenzabstand (Grenzgaragen) / Gebäude gemäß Art. 6 Abs. 9.1 BayBO
      - max. Wandhöhe gemäß Art. 6 Abs. 9 BayBO
    - erdgeschossige Anbauten, Nebengebäude
      - Wandhöhe max. 3,60 Wandhöhe am Firsthöhe max. 6,50 m

- *Definition Wandhöhe (gilt nicht für die Berechnung der Abstandsflächen nach BayBO)*
  - *Bei geneigten Dächern wird die Wandhöhe an der Außenkante Außenwand als Abstand zwischen Rohfussboden (RFB) des talseitigen Geschosses mit dem Schnittpunkt Außenwand – OK Dachhaut definiert. Die Firsthöhe wird als Abstand zwischen Rohfussboden (RFB) des talseitigen Geschosses mit dem Schnittpunkt OK Firstziegel festgelegt. Schildgiebel bis 30 cm, Grabenrinnen an der Traufe bleiben unberücksichtigt.*
  - *Bei Flachdächern wird die Wandhöhe an der Außenkante Außenwand als Abstand zwischen Rohfussboden des talseitigen Geschosses und Oberkante Wandabschluss(Attika) gemessen.*
  - *Ist eine Geländemodellierung unterhalb des Rohfußbodens (RFB) vorgesehen wird die Wandhöhe ab geplanter Geländeoberkante (GOK) gemessen*
  - *Bei Gebäude oder Gebäudeteile mit versetzten Außenwandteilen ist die Wandhöhe für jeden Wandteil entsprechend zu ermitteln.*

** wobei das oberste Geschoss im Dachraum liegen kann aber nicht muss (redaktionelle Klarstellung 28.08.2019)*

Architekturbüro | **Stefan Heppner** | Eisengasse 2 | 86720 Nördlingen | Tel. 09081/29013-0 | arcihtekt.heppner@gmx.de

- 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.*

Architekturbüro | **Stefan Heppner** | Eisengasse 2 | 86720 Nördlingen | Tel. 09081/29013-0 | arcihtekt.heppner@gmx.de

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
      - II Zahl der Vollgeschosse für Hauptgebäude als Höchstmaß* *(siehe Fußnote)*
    - 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 max.4,20 m, Firsthöhe max. 9,00 m
      - II Wandhöhe max. 6,40 m, Firsthöhe max. 9,00 m
    - Betriebsgebäude
      - Wandhöhe max. 7,00, Firsthöhe max. 10 m
    - Garagen ohne Grenzabstand (Grenzgaragen) / Gebäude gemäß Art. 6 Abs. 9.1 BayBO
      - max. Wandhöhe gemäß Art. 6 Abs. 9 BayBO
    - erdgeschossige Anbauten, Nebengebäude
      - Wandhöhe max. 3,60 Firsthöhe max. 6,50 m

- *Definition Wandhöhe (gilt nicht für die Berechnung der Abstandsflächen nach BayBO)*
  - *Bei geneigten Dächern wird die Wandhöhe an der Außenkante Außenwand als Abstand zwischen Rohfussboden (RFB) des talseitigen Geschosses mit dem Schnittpunkt Außenwand – OK Dachhaut definiert. Die Firsthöhe wird als Abstand zwischen Rohfussboden (RFB) des talseitigen Geschosses mit dem Schnittpunkt OK Firstziegel festgelegt. Schildgiebel bis 30 cm, Grabenrinnen an der Traufe bleiben unberücksichtigt.*
  - *Bei Flachdächern wird die Wandhöhe an der Außenkante Außenwand als Abstand zwischen Rohfussboden des talseitigen Geschosses und Oberkante Wandabschluss(Attika) gemessen.*
  - *Ist eine Geländemodellierung unterhalb des Rohfußbodens (RFB) vorgesehen wird die Wandhöhe ab geplanter Geländeoberkante (GOK) gemessen*
  - *Bei Gebäude oder Gebäudeteile mit versetzten Außenwandteilen ist die Wandhöhe für jeden Wandteil entsprechend zu ermitteln.*

** wobei das oberste Geschoss im Dachraum liegen kann aber nicht muss (redaktionelle Klarstellung 28.08.2019)*

Architekturbüro | **Stefan Heppner** | Eisengasse 2 | 86720 Nördlingen | Tel. 09081/29013-0 | arcihtekt.heppner@gmx.de

- 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.*

Architekturbüro | **Stefan Heppner** | Eisengasse 2 | 86720 Nördlingen | Tel. 09081/29013-0 | arcihtekt.heppner@gmx.de

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 m² 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.

Architekturbüro | **Stefan Heppner** | Eisengasse 2 | 86720 Nördlingen | Tel. 09081/29013-0 | arcihtekt.heppner@gmx.de

6. Flächen mit besonderen Schutzbestimmungen

(§ 9 Abs.6 BauGB)

6.1 Bodendenkmäler

- Flächen mit bodendenkmalpflegerischen Belangen sind im Planbereich dargestellt.
  - unabhängig von den dargestellten Flächen ist für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7.1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist“.

7. Immisionsschutz

7.1 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.

Architekturbüro | **Stefan Heppner** | Eisengasse 2 | 86720 Nördlingen | Tel. 09081/29013-0 | arcihtekt.heppner@gmx.de

C Örtliche Bauvorschriften

1. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

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

1.1 Dach - eingeschossig mit ausgebautem Dachgeschoss II=I+D

- Dachform und Dachneigung
  - 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 Ortgängen
    - 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 bzw. Zwerchgiebel mind. 1,00 m
    - Abstand zwischen den Gauben mind. 0,80 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
  - Firstansatz/Schleppansatz mind. 1,0 m unterhalb des Hauptfirstes

Architekturbüro | **Stefan Heppner** | Eisengasse 2 | 86720 Nördlingen | Tel. 09081/29013-0 | arcihtekt.heppner@gmx.de

1.2 Dach - zweigeschossige Bauweise II

- Dachform und Dachneigung
  - Satteldächer, Zeltdächer, Walmdach außer Krüppelwalm
    - Neigung von 15°-30°
    - 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 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
  - Firstansatz/Schleppansatz mind. 1,0 m unterhalb des Hauptfirstes

1.3 Dach - Betriebsgebäude (Dorfgebiet - Mischgebiet) II

- 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
  - Firstansatz/Schleppansatz mind. 1,0 m unterhalb des Hauptfirstes

Architekturbüro | **Stefan Heppner** | Eisengasse 2 | 86720 Nördlingen | Tel. 09081/29013-0 | arcihtekt.heppner@gmx.de

1.4 Dach - Anbauten

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

1.5 Dach – Einzelstehende Garagen, Nebenanlagen gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO

- Für untergeordnete Nebengebäude bis 75m², Garagen, eingeschossige Wintergärten, überdachte Pergolen und untergeordnete Bauteile wie Hauseingangsüberdachungen sind auch andere Dachformen, Dachneigungen und Eindeckungen zulässig

1.6 Dachdeckungen

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

1.7 Photovoltaikanlagen, sowie Sonnenkollektoren

- Photovoltaikanlagen, sowie Sonnenkollektoren, sind nur auf den Dächern zulässig
  - Auf Flachdächern mit Attika dürfen diese aufgeständert werden.
    - Oberkante der Aufständerung max. 30 cm über OK Bekiesung bzw. Gründach
  - Auf geneigten Dächern sind diese parallel zur Dachneigung anzubringen.
  - Auf Grenzgebäuden (Grenzgaragen) sind die Anlagen mit mind. 3,00 m Grenzabstand einzubauen

1.8 Fassadengestaltung

- Beim Fassadenanstrich und bei der Fassadengestaltung sind grelle, stark abstrahlende und den Gesamteindruck störende Farben nicht erlaubt.
- Bei Putzfassaden soll die Oberfläche ebenflächig (Reibeputz etc.) sein. Blockhausfassaden sind nicht zugelassen.

Architekturbüro | **Stefan Heppner** | Eisengasse 2 | 86720 Nördlingen | Tel. 09081/29013-0 | arcihtekt.heppner@gmx.de

1.9 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 Rechteckmachendraht 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

Architekturbüro | **Stefan Heppner** | Eisengasse 2 | 86720 Nördlingen | Tel. 09081/29013-0 | arcihtekt.heppner@gmx.de

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.

Architekturbüro | **Stefan Heppner** | Eisengasse 2 | 86720 Nördlingen | Tel. 09081/29013-0 | arcihtekt.heppner@gmx.de

E Nachrichtliche Übernahmen, Hinweise und sonstige Planzeichen

1. Regenwasserbehandlung

1.1 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.

1.2 Wasserrechtliche Erlaubnis

- Für die erlaubnisfreie Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser sind die Anforderungen der „Verordnung über die erlaubnisfreie schadlose Versickerung von gesammelten 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.

Architekturbüro | **Stefan Heppner** | Eisengasse 2 | 86720 Nördlingen | Tel. 09081/29013-0 | arcihtekt.heppner@gmx.de

F Verfahrensablauf

1. Änderungsbeschlussbeschluss § 2 Abs.1 BauGB

Der Gemeinderat von Mönchsdeggingen hat in seiner Sitzung am 26/02/2019 beschlossen, für das Gebiet „Mönchsdeggingen - West III“ die Änderung des Bebauungsplanes vorzunehmen.
Die Einleitung dieser Planungsabsicht wurde am 16/03/2019 in den Rieser Nachrichten öffentlich bekannt gemacht.

2. Billigung des Entwurfes

Der Gemeinderat der Gemeinde Mönchsdeggingen hat am 26/02/2019 den Entwurf sowie die Begründung dieses Bebauungsplanes in der Fassung vom 26/02/2019 gebilligt und die Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

3. öffentliche Auslegung

Der Entwurf des Bebauungsplans " Mönchsdeggingen - West III | 4. Änderung" bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) den textlichen Festsetzungen (Teil B) sowie dem Entwurf der Begründung in der Fassung vom 12/02/2019 wurde gemäß § 3 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 25/03/2019 bis einschließlich 26/04/2019 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 | 4. Änderung" unberücksichtigt bleiben können, wurde am 16/03/2019 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 | 4. Änderung" tangiert werden, mit Schreiben vom 16/03/2019 um Stellungnahme gebeten.
Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wurde in der Zeit 25/03/2019 bis einschließlich 26/04/2019 durchgeführt.

5. Abwägung

Der Gemeinderat der Gemeinde Mönchsdeggingen hat in der Sitzung vom 21/05/2019 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.

Architekturbüro | **Stefan Heppner** | Eisengasse 2 | 86720 Nördlingen | Tel. 09081/29013-0 | arcihtekt.heppner@gmx.de

6. Satzungsbeschluss nach § 10 Abs. 1 BauGB

Der Bebauungsplan "Mönchsdeggingen West III | 4. Änderung" in der Fassung vom 21/05/2019 bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) - wurde am 21/05/2019 vom Gemeinderat der Gemeinde Mönchsdeggingen gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.
Die Begründung wurde vom Gemeinderat Mönchsdeggingen am 21/05/2019 gebilligt.

Mönchsdeggingen den 22.05.19

Karl Wiedenmann Erster Bürgermeister

7. 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 Gemeinderates übereinstimmt. Die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften wurden beachtet.

Mönchsdeggingen den 23.05.19

Karl Wiedenmann Erster Bürgermeister

8. Bekanntmachung des Satzungbeschlusses nach § 10 Abs. 3 BauGB

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplans sowie die Stelle, bei der der Bebauungsplan "Mönchsdeggingen - West III | 4. Änderung" auf Dauer während der Dienststunden eingesehen werden kann, ist am 25/05/2019 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.
Mit Inkrafttreten dieser Satzung sind sämtliche rechtsverbindliche Festsetzungen von bisherigen Bausatzungen oder Bauvorschriften innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches dieser Satzung aufgehoben

Mönchsdeggingen den 26.05.19

Karl Wiedenmann Erster Bürgermeister

Architekturbüro | **Stefan Heppner** | Eisengasse 2 | 86720 Nördlingen | Tel. 09081/29013-0 | architekt.heppner@gmx.de