104 M 1. Änd.



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Allgemeine Vorschriften für Bauflächen und Baugebiete (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 i.V.m. § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO)

Unzulässig ist folgende in § 4 Abs. 2 BauNVO zulässige Nutzung:
- Anlagen für sportliche Zwecke.

Unzulässig sind die in § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen:
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 18 BauNVO)

Die maximal zulässige Wand- und Firsthöhe, wie in der Plankarte festgesetzt, bezieht sich auf die Achse der vorgelagerten, endgültig fertiggestellten Erschließungsstrasse. Die Wandhöhe ist zwischen oberer Wandkante und der Straßenoberfläche, die Firsthöhe ist senkrecht zum First zwischen oberer Dachkante und der Straßenoberfläche zu messen. Bei geneigter Straßenoberfläche ist die im Mittel gemessene Höhe zwischen den Außenwänden maßgebend. Im Plangebiet kann gem. §19 (4) Satz 3 BauNVO die zulässige Grundfläche durch Tiefgaragen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden.

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

Die Errichtung von freistehenden Einfamilienhäusern ist im gesamten Plangebiet unzulässig.
Eine Überschreitung der Baugrenzen mit Gebäudeteilen wie z. B. Erkern und Balkonen ist mit max. 1,5 m zulässig.

Tiefgaragen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

Die Errichtung von Tiefgaragen ist im Plangebiet allgemein zulässig. Eine Unterbauung von öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen durch Tiefgaragen ist zulässig.

Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 i.V.m. § 14 BauNVO)

Nebenanlagen sind im Bereich der Vorgärten (Grundstücksflächen zwischen Verkehrsfläche und straßenseitiger Gebäudeflucht) mit Ausnahme von Mülltonnenbehältern unzulässig.

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Oberirdische Stellplätze sowie Zufahrten zu Stellplätzen und Garagen sind versickerungsfähig zu gestalten, beispielsweise mit Ökopflaster, Rasenfugen-Pflaster oder Schotterrasen.
Private Wegeflächen sind wasserdurchlässig zu gestalten.
Die Dachflächen der neu entstehenden Garagen bzw. Carports sind mit extensiver Dachbegrünung zu versehen.
Tiefgaragen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche mit mindestens 0,6 m unbelastetem Boden zu überdecken.

Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen sind mit Geh- und Fahrrechten zu Gunsten der Anlieger sowie mit Leitungsrechten zu Gunsten der Versorgungsträger zu belasten.

Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Geräuschimmissionen), verursacht durch die östlich angrenzenden Straßen und die Bahnstrecke, sind folgende Maßnahmen festgesetzt:
- Die Luftschalldämmung von Außenteilen der Aufenthaltsräume (Wohnräume mit Ausnahme von Küchen, Bädern und Hausarbeitsräumen) ist entsprechend DIN 4109 so zu gestalten, dass in den gekennzeichneten Bereichen der Gebäudefronten mindestens das resultierende Schalldämm-Maß erf. R' w, res entsprechend der Signatur erreicht wird.
 - erf. R' w, res = 40 dB bei der Signatur Lärmpegelbereich IV
 - erf. R' w, res = 45 dB bei der Signatur Lärmpegelbereich V

 Die Schlafräume sind mit fensterunabhängigen schallgedämmtem Lüftern auszustatten.
- Für die nicht gekennzeichneten Bereiche ist ein resultierendes Schalldämm-Maß von erf. R' w, res = 35 dB herzustellen (Lärmpegelbereich III)

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Die festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Pflanzen sind mit bodenständigen, einheimischen Sträuchern aus der folgenden Pflanzliste in Form von freiwachsenden, ungeschnittenen Hecken zu bepflanzen (Pflanzqualität: H mind. 60/100):

Hartriegel	(Cornus sanguinea)
Pfaffenhütchen	(Euonymus europaeus)
Liguster	(Ligustrum vulgare)
Hundsrose	(Rosa canina)
Gewöhnlicher Schneeball	(Virburnum opulus)
Wolliger Schneeball	(Viburnum lantana)

In der festgesetzten öffentlichen Verkehrsfläche sind 3 bodenständige, einheimische Bäume aus folgender Liste anzupflanzen (Pflanzqualität: mind. 18-20):

Feldahorn	(Acer campestre)
Hainbuche	(Carpinus betulus)
Eberesche	(Sorbus aucuparia)

Die sich in der öffentlichen Verkehrsfläche befindlichen 9 Bäume sind zu erhalten. Bei Abgang ist eine Nachpflanzung mit bodenständigen, einheimischen Bäumen aus der vorherigen Pflanzliste vorzunehmen.

Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauG i.V.m. § 86 Abs. 4 BauO NW)

Dächer
Die Hauptbaukörper sind mit geneigten Dächern auszuführen.Garagen, Anbauten und Nebengebäude bis zu einer Dachfläche - horizontal gemessen - von 40 qm können auch mit abweichenden Dachformen ausgeführt werden.
Dachaufbauten sind bis zu einer Gesamtlänge von 2/3 der darunter liegenden Traufläge zulässig.
Der Abstand von Dachaufbauten von den Giebelebenen muss mindestens 1,5 m betragen.

Außenwände
Glasierte und glänzende Materialien sind für die Außenwandgestaltung unzulässig.
Holzhäuser sind unzulässig.

Einfriedungen
Als Einfriedungen innerhalb der Vorgärten (Grundstücksflächen zwischen Verkehrsfläche und straßenseitiger Gebäudeflucht) sind nur Hecken und Zäune bis zu einer maximalen Höhe von 0,60 m über der angrenzenden Verkehrsfläche zulässig.
Ausgenommen hiervon sind die Freibereiche entlang der Opladener Straße, hier sind Einfriedungen in Form von Mauern, Zäunen und Hecken bis zu einer Höhe von max. 1,8 m zulässig.
Abgrabungen in Vorgärten sind nicht zulässig.

Müllboxen
Stellplätze für bewegliche Müllbehälter sind so anzulegen bzw. abzupflanzen, dass sie von der öffentlichen Verkehrsfläche nicht eingesehen werden können.

Kennzeichnung
Vorbelastung durch Lärm
Die Allgemeinen Wohngebiete sind durch den Verkehrslärm der umliegenden Straßen vorbelastet.

Hinweise
Bodendenkmäler
Bei den Bodenbewegungen auftretende archäologische Bodenfunde und -befunde oder Zeugnisse tierischen und pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit sind gemäß Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler im Lande Nordrhein-Westfalen (DSchG) vom 11.03.1980 (GV. NW. S. 227 / SGV NW. 224) dem Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Overath, Gut Eichtal, An der B 484, 51491 Overath bzw. der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde unmittelbar zu melden. Deren Weisung für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.
Kampfmittel
Sind bei der Durchführung des Bauvorhabens beim Erdaushub außergewöhnliche Verfärbungen festzustellen oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Stadt Monheim am Rhein und / oder die Bezirksregierung Düsseldorf - Staatlicher Kampfmittelräumdienst zu verständigen.
Altlasten
Werden bei Tiefbauarbeiten Anzeichen von fester, flüssiger oder gasförmiger Kontamination festgestellt, so sind die Stadt Monheim am Rhein, das Amt für Wasser- und Abfallwirtschaft des Kreises Mettmann sowie das Staatliche Umweltamt Düsseldorf umgehend zu verständigen.
Lärmvermeidung, Maßnahmen zum Ausgleich
Im Bereich der zur Opladener Straße hin orientierten nächstgelegenen Fassaden sollte eine Grundrissoptimierung mit einem Ausschluss schützenswerter Raumnutzungen in Betracht gezogen werden.

Bebauungsplanverfahren (§ 13a BauGB)

Die Änderung des Bebauungsplans erfolgt nach § 13a BauGB. Eine Umweltprüfung sowie ein Umweltbericht sind nicht erforderlich.

Änderung nach Offenlage
Die nördliche Stellenbegrenzungslinie der Opladener Staße im Einmündungsbereich der geplanten Erschließungsstraße wurde nach der Öffentlichkeitsbeteiligung gem.§ 3 Abs.2 Bau GB auf Grund der Stellungnahme des Landesbetriebes Straßen NRW angepasst und um ca. 75 cm verschoben. Die von der Änderung betroffene Öffentlichkeit wurde gem. § 4a Abs. 3 BauGB beteiligt.

LEGENDE

TOPOGRAFISCHER BESTAND

- Flurstücksgrenze
- Flurgrenze
- Flurstücksnummer 148
- Bundesstraße mit Nummer B 326
- Landstraße mit Nummer L 228
- Kreisstraße mit Nummer K 7
- Vorhandene Bäume
- Höhenangabe über NN • 42.15
- Wohn- und Verwaltungsgebäude mit Hausnummer 31
- Wirtschafts- und Industriegebäude x
- Garage Ga
- Arkade, Durchfahrt, offene Halle
- Geschossigkeit II
- Firstrichtung

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

- Allgemeines Wohngebiet

MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

- Zahl der Vollgeschosse
- als Höchstgrenze z.B. II
- Grundflächenzahl 0,4
- Geschossflächenzahl (1,2)
- max. Wandhöhe in m z.B. WH 6,0
- max. Firsthöhe in m z.B. FH 10,0

BAUWEISE

- Baugrenze
- Offene Bauweise o

VERKEHRSFLÄCHEN

- Straßenbegrenzungslinie
- Straßenverkehrsfläche
- Öffentliche Parkfläche P
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

GRÜNFLÄCHEN

- öffentliche Grünfläche ö
- Spielplatz
- Kategorie c

REGELUNG ZUM SCHUTZ VON NATUR UND LANDSCHAFT

- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Zu erhaltender Baum

SONSTIGE PLANZEICHEN

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
- Abrenzung unterschiedlicher Nutzungen
- Geh-, Fahr- und Leitungsrecht GFL

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Art. I des Gesetzes vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316) in der zur Zeit geltenden Fassung.

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 133), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466) in der zur Zeit geltenden Fassung.

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58) in der zur Zeit geltenden Fassung.

Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen, Bekanntmachung der Neufassung vom 14. Juli 1994 (GV. NRW. 1994 S. 666) in der zur Zeit geltenden Fassung.

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung (BauO NRW) vom 01.03.2000 zuletzt geändert durch Art. I des Gesetzes vom 12.12.2006 (GV. NRW. 2006 S. 218) in der zur Zeit geltenden Fassung.

VERFAHRENSVERMERKE

Die Planungsunterlagen entsprechen den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung. Angefertigt nach Katastergrundlagen und örtlicher Aufmessung.

Wülfrath, den 09.08.2007

Öffentlich bestellter Verm.-Ing.

Für die städtebauliche Erarbeitung des Planentwurfs

Haan, den 09.08.2007

ISR INNOVATIVE STADT + RAUM PLANUNG ISR GmbH & Co. KG.
Memeler Straße 30 42781 Haan
Tel: 02129/566209-0 Fax: 566209-16
www.isr-haan.de mail@isr-haan.de

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Dieser Plan ist gemäß § 2 Abs. 1 des BauGB durch Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung, Umwelt, Bau- und Verkehrswesen vom 30.05.2007 aufgestellt worden.

Monheim am Rhein, den 13.12.2002

Bürgermeister

ÖFFENLAGEBESCHLUSS

Der Ausschuss für Stadtplanung, Umwelt, Bau- und Verkehrswesen hat am 06.03.2007 die öffentliche Auslegung dieses Planes gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Monheim am Rhein, den 12.03.2007

Bürgermeister

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Nach der ortsüblichen Bekanntmachung ist der Bebauungsplan mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 15.03.2007 bis 25.04.2007 öffentlich ausgelegt worden.

Monheim am Rhein, den 16.04.2007

Bereich 61
Wirtschaftsförderung und Stadtplanung

SATZUNGSBESCHLUSS

Der Rat der Stadt Monheim am Rhein hat den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB in Verbindung mit §§ 7 und 41 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen am 06.06.07 als Satzung beschlossen.

Monheim am Rhein, den 27.06.2007

Bürgermeister

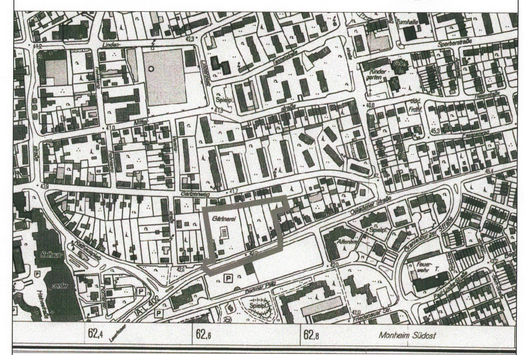
ORTSÜBLICHE BEKANNTMACHUNG

Der Satzungsbeschluss des Rates der Stadt Monheim am Rhein vom 06.06.07 ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 12.06.2007 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Monheim am Rhein, den 27.06.2007

Bürgermeister

Stadt Monheim am Rhein



Lageplan

1. Änderung Bebauungsplan Nr. 104 M

"östlich Vereinsstraße"

Gemarkung Monheim
Flur 9 und 14

Maßstab 1 : 500
Stand: 22.02.2007