

STADT MONHEIM AM RHEIN

BEBAUUNGSPLAN NR. 10 B – 3. Änderung
HOLZWEG/BONHOEFFERSTRASSE/
CARLO-MIERENDORFF-STRASSE

M. 1: 500

1. AUSFERTIGUNG

ERLÄUTERUNGEN

Art der baulichen Nutzung

1 2
WR WR Allgemeine Wohngebiete
1= überbaubare Flächen
2= nicht überbaubare Flächen

Maß der baulichen Nutzung

0,4 Grundflächenzahl
II Zahl der Vollgeschosse
FH Firsthöhe

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

○ Offene Bauweise
H nur Hausgruppen zulässig
ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
Baugrenze

Verkehrsflächen

Strassenverkehrsflächen
Strassenbegrenzungslinie
Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung
Fußweg
öffentliche Parkplätze

Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Bäume
Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen
Garagen

mit Leitungsrecht zu belastende Flächen

SD Satteldach
28° - 45° zulässige Dachneigung

Grenze des Bereiches der 3. Änderung



RECHTSGRUNDLAGEN

1. BAUGESATZBUCH (BauGB) i.d.F. BEKANNTMACHUNG VOM 27.08.1997 (BGBl. I S. 214) IN DER ZUR ZEIT GÜLTIGEN FASSUNG
2. VERORDNUNG ÜBER DIE BAULICHE NUTZUNG DER GRUNDSTÜCKE (BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BauNVO) i.d.F. VOM 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), ZULETZT GEÄNDERT DURCH DAS GESETZ ZUR ERLEICHTERUNG VON INVESTITIONEN UND DER AUFWIRKUNG UND BEREITSTELLUNG VON WOHNBAULAND (INVESTITIONSERLEICHTERUNGSGESETZ UND WOHNBAULANDESGESETZ) VOM 22.06.1990 (BGBl. I S. 466)
3. BAUORDNUNG FÜR DAS LAND NORDRHEIN-WESTFALEN (LANDESBAUORDNUNG - BauONRW) i.d.F. BEKANNTMACHUNG VOM 07.03.1995 (GVBl. 1995, 216), ZULETZT GEÄNDERT AM 06.11.1999 (GVBl. S. 622)
4. VERORDNUNG FÜR DIE AUSLEGUNG DES BAULEITPLANS UND DIE DARSTELLUNG DES PLANHALTES (PLANZEICHENVERORDNUNG 1990 - PlanV 90) VOM 16.12.1990 i.d.F. BEKANNTMACHUNG VOM 22.01.1991 (BGBl. I S. 58)
5. GEMEINDEVERORDNUNG FÜR DAS LAND NORDRHEIN-WESTFALEN IN DER FASSUNG DER BEKANNTMACHUNG VOM 14.07.1994 (GV NRW S. 566) ZULETZT GEÄNDERT DURCH DAS GESETZ VOM 06.11.1999 (GV NRW S. 565)

PLANUNGEN

ES WIRD BESCHNITTEN, DASS DIE DARSTELLUNG MIT DEM AMTlichen KATASTER UND DEM GEGENWÄRTIGEN ZUSTAND ÜBEREINSTIMMT.

DIESE PLANÄNDERUNG IST GEMÄSS § 3 (2) DES BAUGESATZBUCHES (BauGB) DURCH BESCHLUSS DES AUSLEGUNGSGERICHTES FÜR STADT UND UMGEBUNG, BAU- UND VERKEHRSWESEN VOM 17.02.2002, IN DER ZEIT VOM 17.02.2002 BIS 17.02.2002, ÖFFENTLICH AUSGELEGT WORDEN. DIE OFFENLEGUNG WAR AM 17.02.2002 ÖFFENTLICH BESICHTIGT. DIE TRÄGER DER PLANÄNDERUNG WURDEN MIT SCHREIBEN VOM 17.02.2002 VON DER AUSLEGUNG BENACHRICHTIGT.

MONHEIM AM RHEIN, DEN 18.12.2002

BERGHEIM, DEN 08.10.2001

DIESE PLANÄNDERUNG IST GEMÄSS § 2 (1) DES BAUGESATZBUCHES (BauGB) DURCH BESCHLUSS DES RATES VOM 24.02.2000 AUFGESTELLT WORDEN.

ÄNDERUNGEN BZW. ERGÄNZUNGEN ERFOLGTEN AUFGRUND STÄTTIGER ANFRAGEN GEMÄSS § 3 (4) IN VERBINDUNG MIT § 3 (3) DES BAUGESATZBUCHES (BauGB) NACH BESCHLUSS DES AUSLEGUNGSGERICHTES FÜR STADT UND UMGEBUNG, BAU- UND VERKEHRSWESEN VOM 17.02.2002.

MONHEIM AM RHEIN, DEN 08.01.2002

BERGHEIM, DEN 08.10.2001

NACH DER ÖRTLICHEN BEKANNTMACHUNG AM 28.02.2000 WURDE GEMÄSS § 3 (1) DES BAUGESATZBUCHES (BauGB) DIE FRÜHZEITIGE BÜRGERBETEILUNG AM 06.03.2000 DURCHFÜHRT.

EINE ERNEUTE OFFENLEGUNG GEMÄSS § 3 (2) IN VERBINDUNG MIT § 3 (3) DES BAUGESATZBUCHES (BauGB) IN DER VERBANDUNG MIT § 3 (3) DES BAUGESATZBUCHES (BauGB) NACH BESCHLUSS DES AUSLEGUNGSGERICHTES FÜR STADT UND UMGEBUNG, BAU- UND VERKEHRSWESEN VOM 17.02.2002.

MONHEIM AM RHEIN, DEN 08.01.2002

BERGHEIM, DEN 08.10.2001

FÜR DEN ENTWURF:

LA CITTÀ STADTPLANUNG

DIPLO. ING. ARCHITECTEN UND STADTPLANER

RUTH PATTINAY - BAUREIS UND HERBERT SCHNEIDER

HAUPTSTASSE 12 50126 BERGHEIM

TEL. 02271 461911 FAX 02271 461919

La-Citta_Stadtplanung@online.de

BERGHEIM, DEN 08.10.2001

DER RAT HAT DIESE BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG GEMÄSS § 10 DES BAUGESATZBUCHES (BauGB) IN VERBINDUNG MIT § 7 UND 41 DER GEMEINDEVERORDNUNG FÜR DAS LAND NORDRHEIN-WESTFALEN AM 29.06.2002 ALS SATZUNG BESCHLOSSEN.

MONHEIM AM RHEIN, DEN 19.02.2002

BERGHEIM, DEN 05.06.2002

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB wird die zulässige Anzahl der Wohnungen je Doppelhaushälfte auf maximal 2 beschränkt.

2. Erhaltung und Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 + 25 BauGB)

2.1 Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen

Für den Oberbelag von Fußwegen, Karrenwegen, Müllplätzen und KFZ-Stellflächen dürfen nur wasserdurchlässige Materialien (z.B. Rastergitterpflaster o.ä.) verwendet werden.

2.2 Begrünungsmaßnahmen

Im Bereich der festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen sind hochstämmige Einzelbäume gemäß der Artenliste zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Die Baumscheiben sind durch Bepflanzung mit Bodendeckern, Rosen und Stauden gemäß der Artenliste dauerhaft zu begrünen.

Innerhalb der festgesetzten WA - Allgemeinen Wohngebiete ist je Grundstück ein klein-kroniger Apfel- oder Kirschbaum oder ein klein-kroniger Laubbaum (Eberesche) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Abgängige Bäume sind durch Neupflanzungen zu ersetzen.

Bäume

Stammumfang mindestens 18/20 cm

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Pyramiden - Hainbuche
Sorbus aria	Mehlbeere

Bodendecker, Rosen, Stauden

In Gruppen von 5 - 10 Pflanzen je Art zu versetzen

Alchemilla mollis	Frauenmantel
Geranium endressii	Storchschnabel
Geranium macrorrhizum	Storchschnabel
Hypericum 'hidote'	Johanniskraut
Lavandula angustifolia	Lavendel
Potentilla 'Goldfinger'	Fingerstrauch
Rosa 'Moje Hammarberg'	Rose
Rosa 'Weißer Immensee'	Rose
Rosa 'Rosa Immensee'	Rose
Rosa 'The Fairy'	Rose
Rosa Mainaufeuer	Rose
Lonicera nida	Heckenkirsche
Spiraea decumbens	Weißer Polsterstrauch
Symphoricarpos chenaultii	Schneebere

3. Höhe baulicher Anlagen

Die Oberkanten der Firste der zulässigen Bebauung dürfen gemäß § 16 Abs. 2 Ziffer 4 BauNVO die in der Planzeichnung festgesetzten Höhen nicht überschreiten.

B. Gestaltung baulicher Anlagen

1. Fassaden

Für die Fassaden sind folgende Materialien unzulässig:

Naturstein- und Klinkerimitationen sowie bunte Platten und spiegelnde bzw. reflektierende Kunststoff- und Metallmaterialien.

2. Dachformen, Dachneigungen

Als Dachform ist ausschließlich das Satteldach mit Dachneigungen von 28° - 45° zulässig.

Bei Doppelhäusern sind die Dachneigungen und die Firstrichtungen von den unmittelbar angrenzenden Nachbargebäuden zu übernehmen.

Auf untergeordnete bauliche Anlagen und Garagen ist diese Vorschrift nicht anzuwenden.

3. Dachgäuben und Dachschneitte

Dachgäuben und Dachschneitte sind in einer maximalen Gesamtlänge bis zur Hälfte der jeweiligen Traufbreite zulässig. Die jeweilige Einzelgaube / der Dachschneitt darf nicht breiter als 2,50 m sein. Sie müssen untereinander und von den jeweiligen Giebeln bzw. Gebäudetrennwänden mind. 1,25 m entfernt sein.

4. Einfriedungen

4.1 Vorgarteneinfriedungen

Als Einfriedungen innerhalb der Vorgärten und zu den Straßenverkehrsflächen hin sind nur Hecken bis zu einer maximalen Höhe von 0,30 m über angrenzendem Gehweg zulässig.

4.2 Gestaltung der Vorgärten

Die Vorgärten sind so zu gestalten, daß mindestens 50 % der Fläche bepflanzt werden. Gerangefahrten sind mit einem wasserdurchlässigen Material zu versehen. Hauseingänge und Zuwegungen in einer Breite von bis zu 2,0 m sind hiervon ausgenommen.

4.3 Sonstige Einfriedungen

Für die Hausgarteneinfriedungen sind folgende Materialien zulässig: Einfriedungen aus Holz und Maschendrahtzaun sowie Hecken bis zu einer maximalen Höhe von 1,40 m über Gelände.

Darüber hinaus sind zwischen den Doppelhaushälften im Verlauf der gemeinsamen Grundstücksgrenze Mauern bis zu einer maximalen Höhe von 2,00 m über Gelände und bis zu einer maximalen Länge von 4,0 m zulässig (gemessen von der hinteren Baugrenze des Grundstücks).

Die seitlichen Grundstücksgrenzen sind unmittelbar an Verkehrsflächen angrenzen, sind mit geschrittenen Hecken aus Liguster 60/100 cm zu bepflanzen.

Die Hecken sind bis zu einer maximalen Höhe von 1,80 m über angrenzendem Gehweg zulässig. Je 16 Meter sind 5 Pflanzen zu setzen und dauerhaft zu unterhalten und ggf. zu ersetzen. Je Baugrundstück ist eine Unterbrechung der Hecke für ein Tor von maximal 1,20 m Breite zulässig.

C. HINWEISE

1. Bei den Bodenbewegungen auftretende archaische 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 (Denkmalschutzgesetz -DSchG) vom 11.03.1980 (GV NRW, S. 277)SGV NRW 224) dem Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege in Bonn unmittelbar zu melden. Dessen Weisung für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.