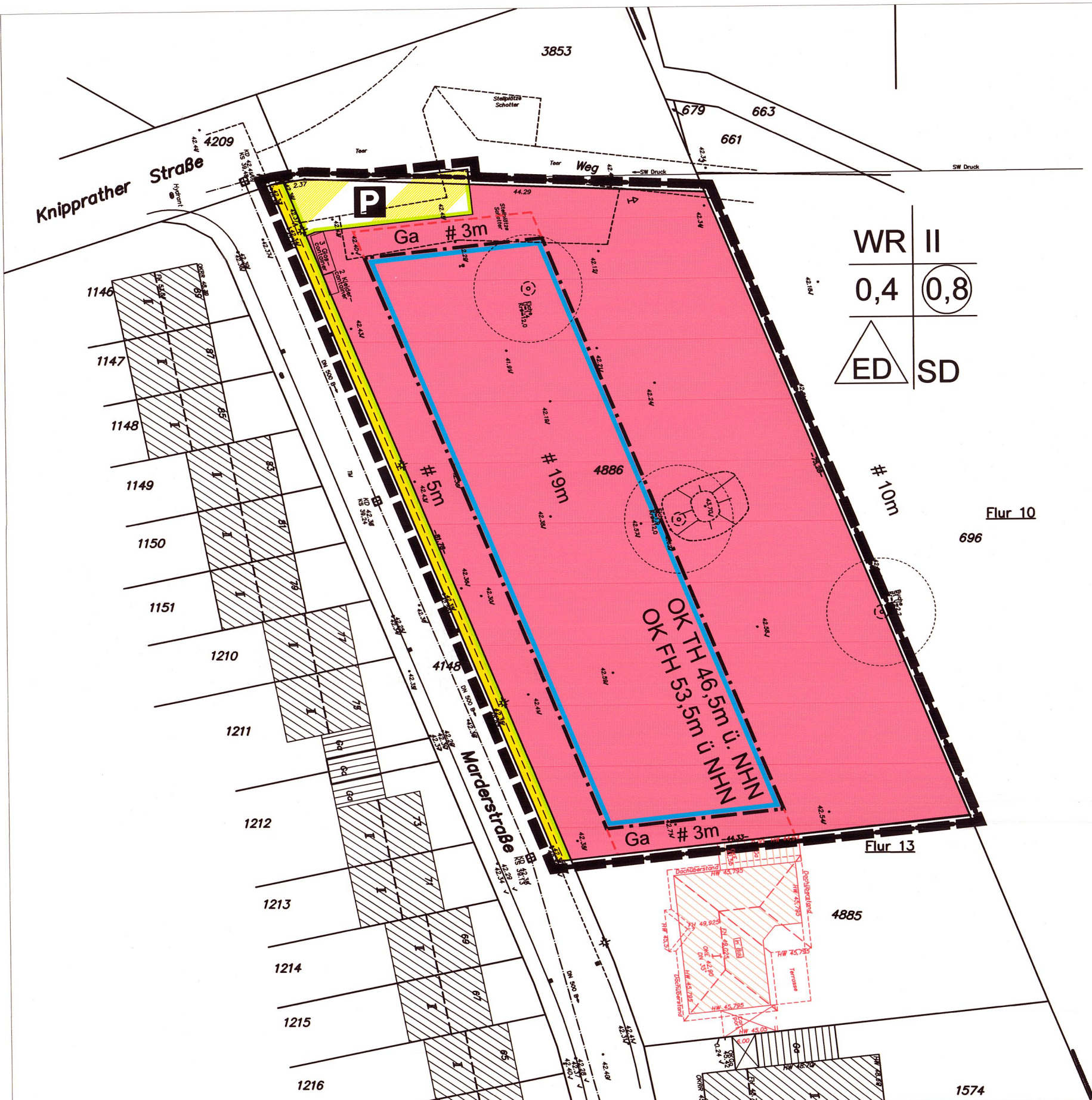


133 M



LEGENDE

Topographischer Bestand

- Wohngebäude
- I Geschossigkeit
- Firstrichtung
- Kanaldeckel mit Höhe
- Höhenangabe über NN
- Lichtmast
- vorhandene Bäume
- Mauer
- Flurstücksnummer
- Flurstücksgrenze und Grenzpunkte
- Flurgrenze

Art der baulichen Nutzung

(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)

WR Reine Wohngebiete (§ 3 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 16 bis 21a BauNVO)

- 0,4 Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß
- 0,8 Geschossflächenzahl (GFZ) als Höchstmaß
- II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- TH ü. NHN Traufhöhe in Metern über NHN als Höchstmaß
- FH ü. NHN Firsthöhe in Metern über NHN als Höchstmaß

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

(§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)

- ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Baugrenze

Verkehrsflächen

(§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)

- öffentliche Straßenverkehrsflächen
- öffentliche Straßenverkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- P Öffentliche Parkfläche
- Straßenbegrenzungslinie

Sonstige Festsetzungen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (§ 9 (7) BauGB)
- Umgrenzung von Flächen für Stellplätze und Garagen
- Ga Garagen

Festsetzungen nach § 9 (4) BauGB i.V.m. § 86 BauO NRW

SD nur Satteldächer zulässig

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A) Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Garagen und Carports (§ 9 (1) Nr. 4 und 22 BauGB)

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Carports und Garagen nur innerhalb der festgesetzten Flächen für Garagen zulässig.

2. Nebenanlagen (§ 9 (1) Nr. 4 und § 14 (1) und § 23 (5) BauNVO)

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

2. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Im reinen Wohngebiet sind maximal zwei Wohnungen je Wohngebäude zulässig.

B) Gestaltung der baulichen Anlagen, Dächer, Dachneigung

(§ 86 BauO NRW i.V.m. § 9 (4) BauGB)

1. Dächer, Dachgauben, Dachaufbauten, Dacheinschnitte, Dacheindeckung

Die Hauptbaukörper sind mit Satteldächern auszuführen. Die Breite von Dachgauben, Dachaufbauten und Dacheinschnitten darf einzeln oder zusammen die Hälfte der Länge der zugehörigen Traufe nicht überschreiten. Als Farbe der Dacheindeckung ist Schwarz, Grau oder Anthrazit festgesetzt. Anlagen zur Nutzung der Solarenergie sind zulässig.

2. Einfriedungen

Einfriedungen in den Grundstücksvorgärten zur Marderstraße sowie zu den seitlichen und rückwärtigen Grundstücksflächen sind nur in Form von standortgerechten, heimischen Heckenbepflanzungen zulässig. Zäune sind nur in Verbindung mit Hecken zulässig. Abweichend davon sind an der nördlichen Grenze des reinen Wohngebiets aus Gründen des Sichtschutzes auch Einfriedungen als Mauern oder aus Sichtschutzelementen in naturfarbenem Holz zulässig. Diese Mauern und Sichtschutzelemente sind auf der der Verkehrsfläche zugewandten Seite mit Rankpflanzen zu bepflanzen.

Folgende Einfriedungshöhen sind zulässig:

- in den Grundstücksvorgärten zu öffentlichen Erschließungsflächen bis zu einer Höhe von 0,8 m
- in den seitlichen Grundstücksflächen bis zu einer Höhe von 1,5 m
- Abweichend davon in den seitlichen und rückwärtigen Grundstücksflächen, die zu öffentlichen Verkehrsflächen oder öffentlichen Grünflächen oder Waldflächen ausgerichtet sind, bis zu einer Höhe von 2,0 m.

Bei Doppelhäusern sind an der angebauten Nachbargrenze Sichtschutzelemente außerhalb der überbaubaren Flächen bis zu einer Länge von maximal 3 m, gemessen ab rückwärtiger Gebäudewand und in einer Höhe von maximal 2 m zulässig. Sie sind dem Material der Gebäudewand anzupassen oder in naturfarbenem Holz herzustellen.

3. Garagenwände, Müllboxen

Garagenwände, die zu öffentlichen Verkehrsflächen ausgerichtet sind, sind dauerhaft mit Rankgewächsen oder standortgerechten, heimischen Sträuchern zu bepflanzen. Stellplätze für bewegliche Müllbehälter sind so baulich einzufassen oder abzupflanzen, dass sie von der öffentlichen Verkehrsfläche nicht eingesehen werden können.

C) HINWEISE

1. Bodendenkmäler / Kampfmittel

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 (Denkmalschutzgesetz 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. Sind bei der Durchführung des Bauvorhabens beim Erdaushub außergewöhnliche Verfärbungen festzustellen oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und die Stadt Monheim am Rhein und / oder die Bezirksregierung Düsseldorf - Staatlicher Kampfmittelräumdienst zu verständigen. Der Erlass des Innenministeriums vom 21.01.1998 VC 3-5.115 und der Erlass des Ministeriums für Bauen und Wohnen vom 29.10.1997 II A 3 - 100/85 zur Anwendung der Nr. 16.122 W BauO NRW sind zu beachten.

2. Bodenschutz / Geländeauffüllung

Der zur Wiederverwendung vorgesehene Oberboden ist in gesonderter Form innerhalb des Eingriffsbereichs zu lagern. Er ist sachgerecht zu lagern und am Leben zu erhalten, ohne dass Fäulnisprozesse einsetzen. Verunreinigungen des Bodens durch Öle und andere Stoffe sind zu unterlassen. Verdrängter Boden muss bei Feststellung einer Kontamination ordnungsgemäß entsorgt werden. Das Ein- oder Aufbringen von Bauschutt oder verunreinigtem Boden ist untersagt. Bei Geländeauffüllungen sind geeignete und tragfähige Böden zu verwenden, die die Versickerung des Niederschlagswassers gewährleisten; die allgemein anerkannten Regeln der Technik sind zu beachten. Vor Auftrag von Oberboden ist der Untergrund tiefgründig zu lockern. Für Bodenarbeiten gilt die DIN 18 915, für bautechnische Bodenarbeiten gilt die DIN 18 300.

3. Geologische Gegebenheiten

Die Stadt Monheim befindet sich in der Erdbebenzone 1 und der Untergrundklasse T. Gemäß der Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen der Bundesrepublik Deutschland 1:350.000, Bundesland NRW (Juni 2006)

VERFAHRENSHINWEISE

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

Düsseldorf, den 07.04.2014

Öffentlich besiegelter Verm.-Ing.

Für die städtebauliche Bearbeitung des Planentwurfs

Essen, den 10.04.2014

rheinruhr-stadtplaner
juliusstraße 1
45128 Essen
tel. 02 01 / 77 77 21
info@rheinruhr-stadtplaner.de

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Dieser Bebauungsplan ist gem. § 2 (1) BauGB durch Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung, Umwelt, Bau- u. Verkehrswesen vom 13.06.2013 aufgestellt worden.

Monheim am Rhein, den 11.04.2014

Zimmermann
Bürgermeister

OFFENLAGEBESCHLUSS

Der Ausschuss für Stadtplanung, Umwelt, Bau- u. Verkehrswesen der Stadt Monheim am Rhein hat am 21.11.2013 die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes gem. § 3 (2) i. V. m. § 13 BauGB beschlossen.

Monheim am Rhein, den 11.04.2014

Zimmermann
Bürgermeister

SATZUNGSBESCHLUSS

Der Rat der Stadt Monheim am Rhein hat den Bebauungsplan gem. § 10 BauGB i. V. m. §§ 7 und 41 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen vom 14.07.1994 (GV NW S. 666) in der zur Zeit des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung am 10.04.2014 als Satzung beschlossen.

Monheim am Rhein, den 11.04.2014

Zimmermann
Bürgermeister

FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG

Nach der Bekanntmachung am 05.07.2013 wurde gem. § 3 (1) BauGB die frühzeitige Bürgerbeteiligung am 17.07.2013 durchgeführt.

Monheim am Rhein, den 11.04.2014

Zimmermann
Bereich 61
Wirtschaftsförderung und Stadtplanung

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Nach der ortsüblichen Bekanntmachung am 04.12.2013 ist der Bebauungsplanentwurf mit der Begründung gem. § 3 (2) i. V. m. § 13 BauGB in der Zeit vom 10.12.2013 bis 24.01.2014 öffentlich ausgelegt worden.

Monheim am Rhein, den 11.04.2014

Zimmermann
Bereich 61
Wirtschaftsförderung und Stadtplanung

ORTSÜBLICHE BEKANNTMACHUNG

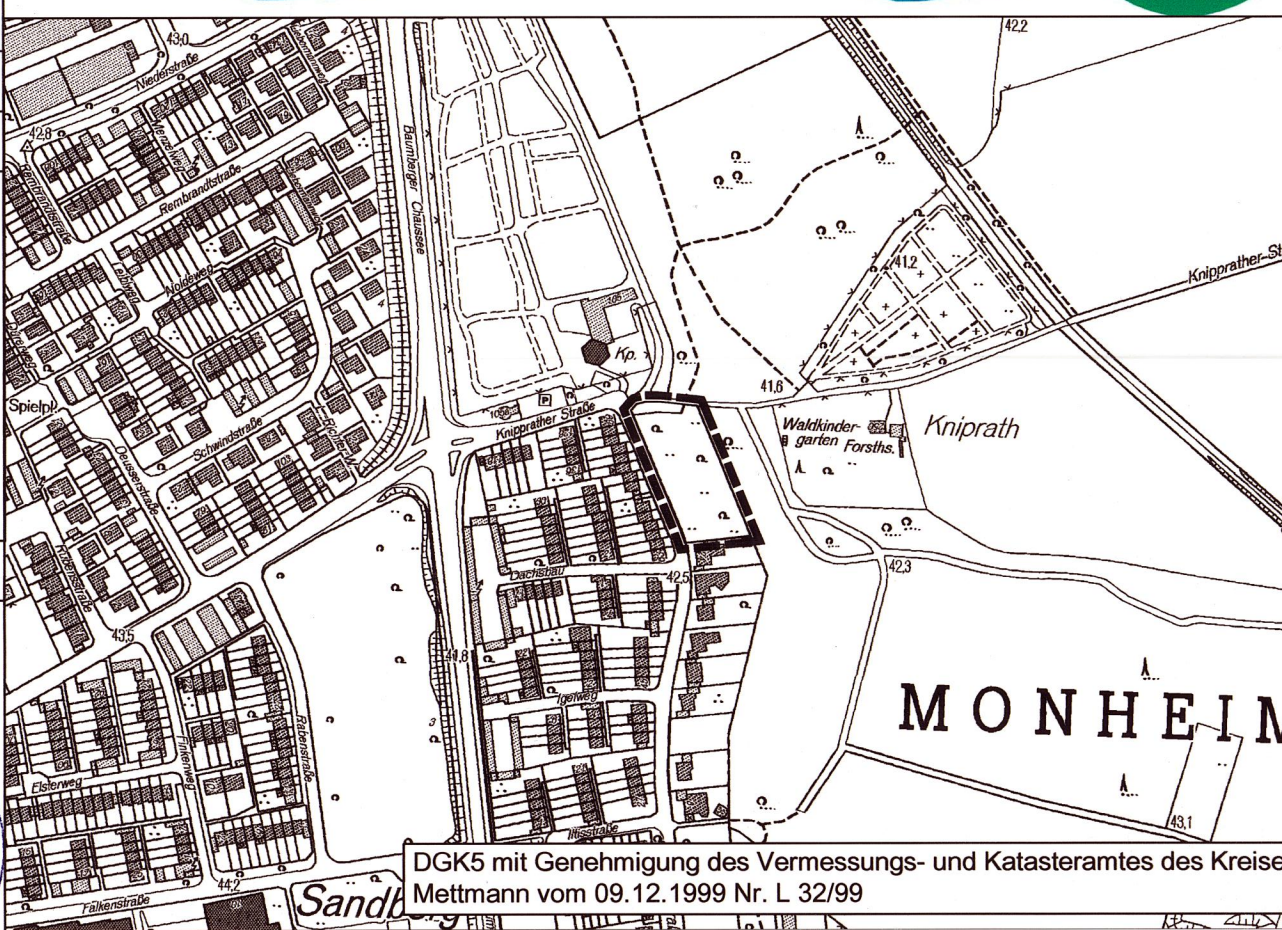
Der Satzungsbeschluss des Rates der Stadt Monheim am Rhein vom 10.04.2014 ist gem. § 10 (3) BauGB am 16.04.2014 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Monheim am Rhein, den 22.04.2014

Zimmermann
Bürgermeister

RECHTSGRUNDLAGEN

(BauGB) Baugesetzbuch vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) in der zur Zeit des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung.
(BauNVO) Baunutzungsverordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) in der zur Zeit des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung.
(PlanzV 90) Planzeichenverordnung 1990: Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58).
(GO NRW) Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen laut Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NW S. 666) in der zur Zeit des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung.
(BauO NRW) Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen laut Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV NRW S. 256) in der zur Zeit des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung.



BEBAUUNGSPLAN NR. 133 M

Marderstraße

Gemarkung: Monheim
Flur: 13
Maßstab: 1 : 500
Stand: 10.02.2014

1. Ausfertigung