143 M

Ansichten im Maßstab 1:250

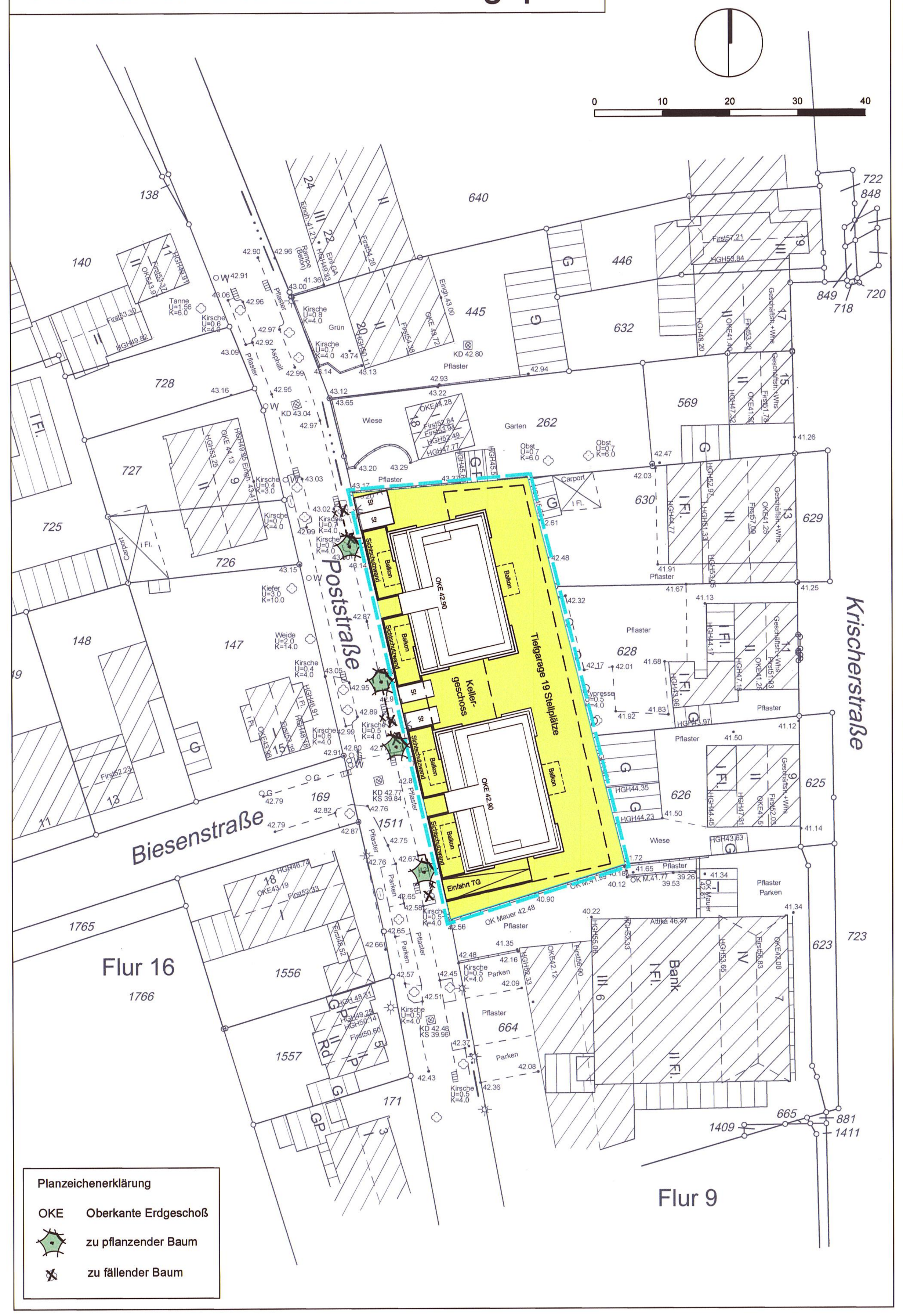


Straßenansicht

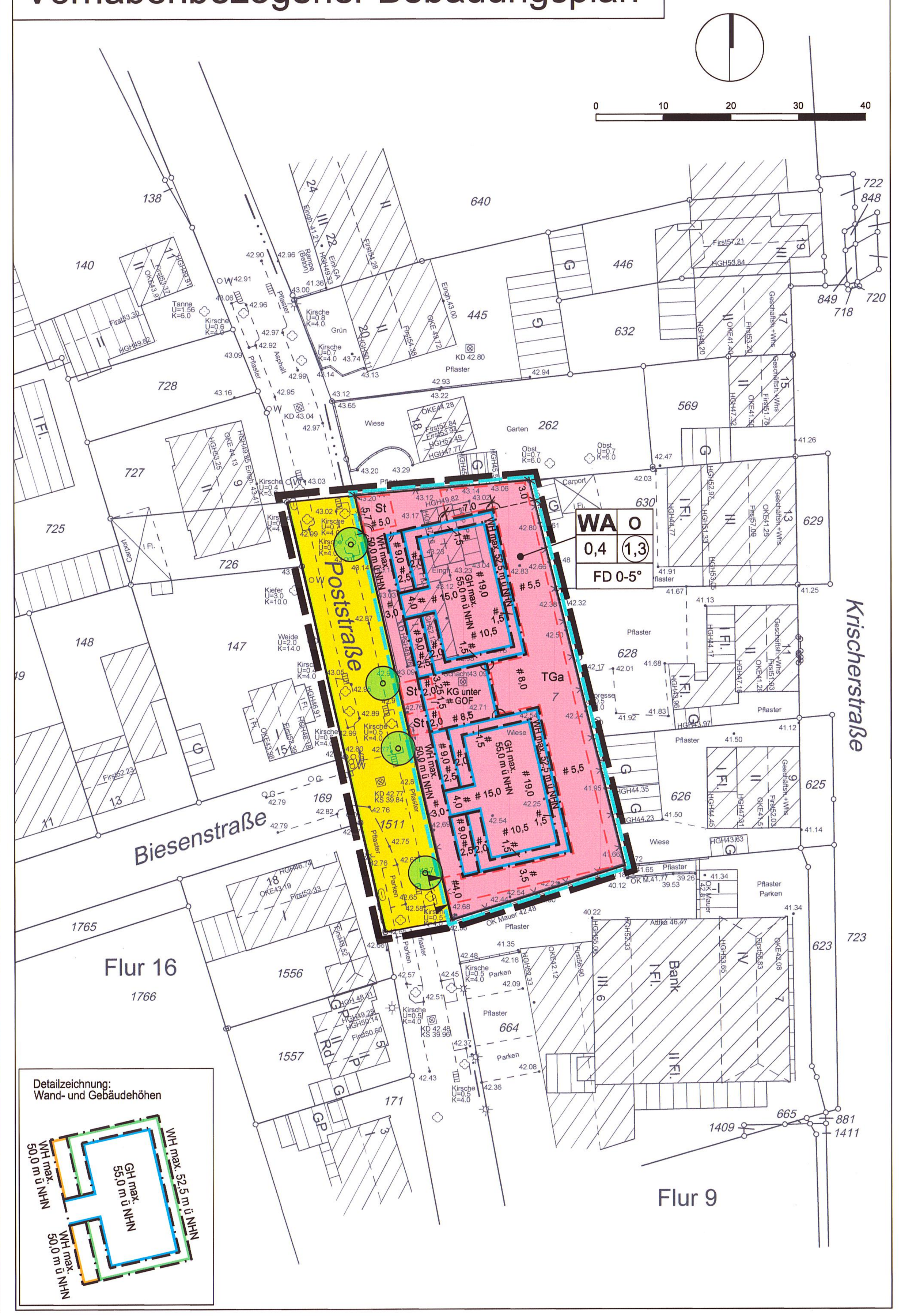


Schnitt - Ansicht Süden

Vorhaben- und Erschließungsplan



Vorhabenbezogener Bebauungsplan



VERFAHRENSHINWEISE

Die Planungsunterlagen entsprechen den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung. Angefertigt nach Katastergrundlagen und örtlicher Aufmessung (Stand: 02/ 2015).

Haan, den 29.09.2016

Öffentl. best. Verm. Ing. F. Leinfelder
Wilhelmstraße 33, 42781 Haan
Tel. 02129/9343-0, Fax: 9343-30

Für die städtebauliche Erarbeitung des Planentwurfs

ISR Innovativ in Stadt + Raum

ISR Innovative Stadt- und Raumplanung GmbH
Zur Pumpstation 1, 42781 Haan / Rheinland
Fon: +49 2129 / 566 209 - 0, Fax: - 16
mail@isr-haan.de, www.isr-haan.de

Haan, den 11.10.2016

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Dieser Bebauungsplan ist gem. § 2 (1) durch Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung, Umwelt, Bauen und Verkehr vom 11.06.2015 aufgestellt worden.

Monheim am Rhein, den 29.09.2016

Bürgermeister

FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG

Die frühzeitige Unterrichtung und Erörterung gem. § 3 (1) BauGB wurde durch Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung, Umwelt, Bauen und Verkehr vom 11.06.2015 in Form einer Bürgerversammlung der Planung am 08.09.2015 durchgeführt.

Monheim am Rhein, den 29.09.2016

Bereich 61
Stadtplanung und Bauaufsicht

BESCHLUSS ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Der Ausschuss für Stadtplanung, Umwelt, Bauen und Verkehr der Stadt Monheim am Rhein hat am 14.04.2016 die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes gem. § 3 (2) BauGB beschlossen.

Monheim am Rhein, den 29.09.2016

Bürgermeister

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Nach der ortsüblichen Bekanntmachung am 02.05.2016 ist der Bebauungsplanentwurf mit der Begründung gem. § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 09.05.2016 bis 17.06.2016 öffentlich ausgelegt worden.

Monheim am Rhein, den 29.09.2016

Bereich 61
Stadtplanung und Bauaufsicht

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 28.09.2016 als Satzung beschlossen.

Monheim am Rhein, den 29.09.2016

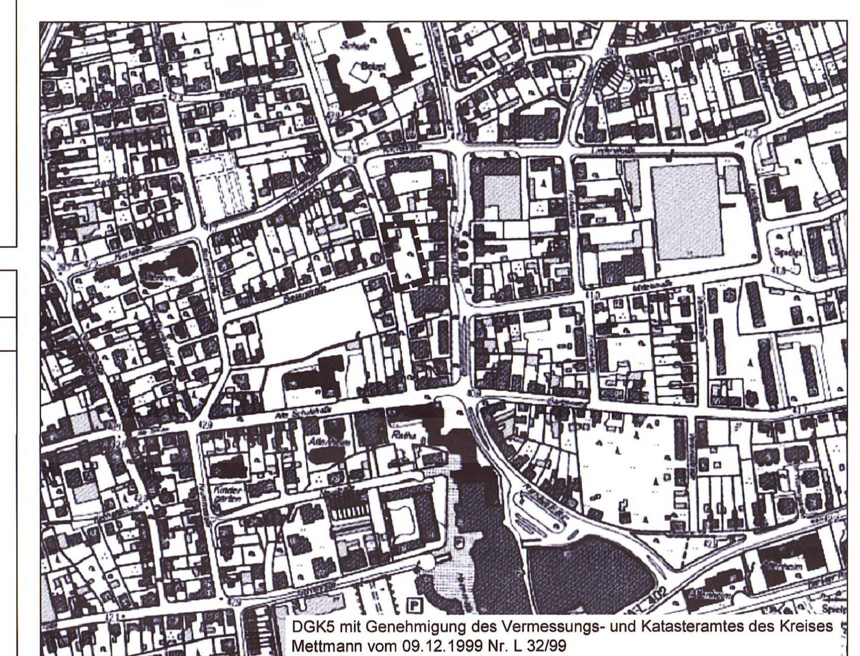
Bürgermeister

ORTSÜBLICHE BEKANNTMACHUNG

Der Satzungsbeschluss des Rates der Stadt Monheim am Rhein vom 28.09.2016 ist gem. § 10 (3) BauGB am 10.10.20116 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Monheim am Rhein, den 11.10.2016

Bürgermeister



BEBAUUNGSPLAN Nr. 143 M

Poststraße

Gemarkung Monheim
Flur 9

Stadtplanung und Bauaufsicht
Stand: SATZUNG
Maßstab: 1 : 500
Datum: 17.03.2016

MONHEIM AM RHEIN

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A) PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1.) Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)

Allgemeines Wohngebiet nach § 4 Abs. 1 BauNVO

1.1 Das mit WA gekennzeichnete Gebiet ist gem. § 4 BauNVO als allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

1.2 Die nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Gartenbaubetriebe und Tankstellen) sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

2.) Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16, 18, 19, 20 BauNVO)

2.1 Das Maß der baulichen Nutzung wird gemäß Eintrag im Plan über die Grundflächenzahl (GRZ), die Geschossflächenzahl (GFZ) und die maximale Wand (WH max.)- und Gebäudehöhe (GH max.) in Metern über Normalhöhennull (NHN) festgesetzt.

2.2 Die Wand- und Gebäudehöhe darf die in Metern über NHN festgesetzte zulässige Wand- und Gebäudehöhe nicht überschreiten. Bezugspunkt für die GH max. ist der höchste Punkt des Daches (Oberkante der Dachhaut).

2.3 Umwehrungen von Dachterrassen dürfen ausnahmsweise die festgesetzte maximal zulässige WH um max. 0,3 m überschreiten.

2.4 Im allgemeinen Wohngebiet darf die Grundfläche durch Anlagen gem. § 19 Abs. 4 BauNVO und an Gebäude angrenzende Terrassen ausnahmsweise bis zu einer Grundflächenzahl von maximal 0,85 überschritten werden.

3.) Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 3 BauNVO)
Im allgemeinen Wohngebiet dürfen die zur Poststraße orientierten und davon abgewandten Baugrenzen durch an Gebäude angebaute Terrassen und Balkone bis maximal 2,20m überschritten werden.

4.) Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 Abs. 2 BauNVO)
Im allgemeinen Wohngebiet sind gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO nur Gebäude in offener Bauweise (o) zulässig.

5.) Tiefgaragen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 BauNVO)
Tiefgaragen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und in den zeichnerisch festgesetzten und mit „TGa" gekennzeichneten Bereichen zulässig.

6.) Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. §12 BauNVO)
Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und den mit „St" gekennzeichneten Flächen zulässig.

7.) Nebenanlagen (§ 14 BauNVO i.V.m. § 23 (5) BauNVO)
Innerhalb des allgemeinen Wohngebiets sind Nebenanlagen i.S. des § 14 Abs. 1 BauNVO im Bereich zwischen der erschließenden Verkehrsfläche und der Gebäudefront mit Ausnahme von Müllschränken und Fahrradabstellplätzen unzulässig.

8 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
Im Bereich der öffentlichen Straßenverkehrsfläche sind gemäß Eintrag im Bebauungsplan insgesamt 4 Bäume zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
Baumsorte: *Sorbus aria*, Mehlbeere

Die Pflanzqualität wird wie folgt beschrieben: Alleebaum, 4 x verpflanzt, aus extra weitem Stand, mit Drahtballen, Stu. 20-25 cm.
Die in der Planzeichnung festgesetzten Bäume können aus baulichen, verkehrstechnischen sowie aus ver- und entsorgungstechnischen Gründen längs der Straßenachse ausnahmsweise verschoben werden.

9 Vorhaben- und Erschließungsplan (§ 12 Abs. 3a BauGB)
Im allgemeinen Wohngebiet sind gemäß § 12 Abs. 3a i.V.m. § 9 Abs. 2 BauGB nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet. Änderungen des Durchführungsvertrages oder der Abschluss eines neuen Durchführungsvertrages sind zulässig.

B) GESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGEN, DÄCHER, STELLPLÄTZE UND ZUFAHRTEN (§ 86 BauO NW i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB)

Fassaden
Als Hauptfassadenmaterial ist weißer Putz zulässig.

C) HINWEISE

1 Bodendenkmäler/Kampfmittel
Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde und Befunde sind die Stadt Monheim als Untere Denkmalbehörde oder das LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Overath, Gut Eichtal, An der B 484, 51491 Overath, Telefon 02206/9030-0, Fax 02206/9030-22, unverzüglich zu informieren. Bodendenkmal und Entdeckungsstätte sind zunächst unverändert zu erhalten.

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.

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 NW sind zu beachten.

2 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). Karte zu DIN 4149 (Fassung April 2005). In der genannten DIN 4149 (Geltung seit 2005) sind die entsprechenden bautechnischen Maßnahmen aufgeführt.

3 Artenschutz
Zum Schutz der Reproduktionszyklen von Fledermäusen sind Abrissarbeiten des Wohngebäudes im Winter durchzuführen.
Im Vorfeld der Abrissarbeiten ist durch eine qualifizierte Person zu überprüfen, ob das Gebäude als Quartier genutzt wird. Gegebenenfalls sind entsprechende Ersatzquartiere in Form von künstlichen Winterquartieren im nahen Umfeld des Plangebietes bereitzustellen und die betroffenen Tiere umzusiedeln.

4 Schutz des Mutterbodens (§ 202 BauGB)
Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Änderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen. Mutterboden ist getrennt von unbelebtem Boden zu lagern und weit möglichst auf dem Baugrundstück unterzubringen.

5 Versorgungsleitungen
Bei evtl. Baumpflanzungen sind Mindestabstände von 2,50 m zu Wasserversorgungsleitungen der Verbandswasserwerk Langenfeld-Monheim GmbH & Co. KG einzuhalten.

6 Hochwasserrisiko
Der Bereich des Bebauungsplans liegt gemäß Hochwassergefahren-/ Hochwasserrisikokarten des Landes Nordrhein-Westfalen innerhalb der Gebiete, die bei einem extremen Hochwasserereignis HQextrem des Rheins überschwemmt werden können.

7 Einsichtnahme in außerstaatliche Regelungen
Die technischen Regelwerke (wie z.B. DIN-Normen oder sonstige Richtlinien), auf die in den Textlichen Festsetzungen Bezug genommen wird, können im Fachbereich Stadtplanung und Bauaufsicht der Stadt Monheim am Rhein, Rathausplatz 2 in 40789 Monheim am Rhein, eingesehen werden.

ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN, PLANZEICHEN

1. Art der baulichen Nutzung § 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

WA	Allgemeines Wohngebiet

2. Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO

(1,3)	Geschoßflächenzahl
0,4	Grundflächenzahl
GH max.	maximale Gebäudehöhe in m über NHN
WH max.	maximale Wandhöhe in m über NHN

3. Bauweise, Baugrenzen § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und §§ 22, 23 BauNVO

o	offene Bauweise
	Baugrenzen
FD	Flachdach

4. Verkehrsflächen § 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB

	Straßenverkehrsfläche
	Straßenbegrenzungslinie
	Ein- und Ausfahrtsbereich

5. Planungen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft § 9 Abs. 1 Nr. 25 a) und Abs. 6 BauGB

	Anpflanzung von Bäumen

6. Sonstige Planzeichen

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen § 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB

Zweckbestimmung:

TGa	Tiefgarage
St	Stellplätze
KG	Kellergeschoß
GOF	Geländeoberfläche
0-5°	Dachneigung

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans § 9 Abs. 7 BauGB

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Vorhaben- und Erschließungsplans

7. Topografischer Bestand

Flurstücksgrenze	
Flurstücksnummer	148
Vorhandene Bäume	
Höhenangabe über NHN	• 42.15
Wohn- und Verwaltungsgebäude mit Hausnummer	31
Wirtschafts- und Industriegebäude	x
Garage	Ga
Arkade, Durchfahrt, offene Halle	
Geschossigkeit	II
Firstrichtung	
Kanalschacht	

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. IS.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.

F:\ISR_Daten\PROJEKTE\2014_Projekte\1478_Monheim, Poststraße\05 Planzeichnungen\01 BP_STE\1478_20161014_VBP.dwg