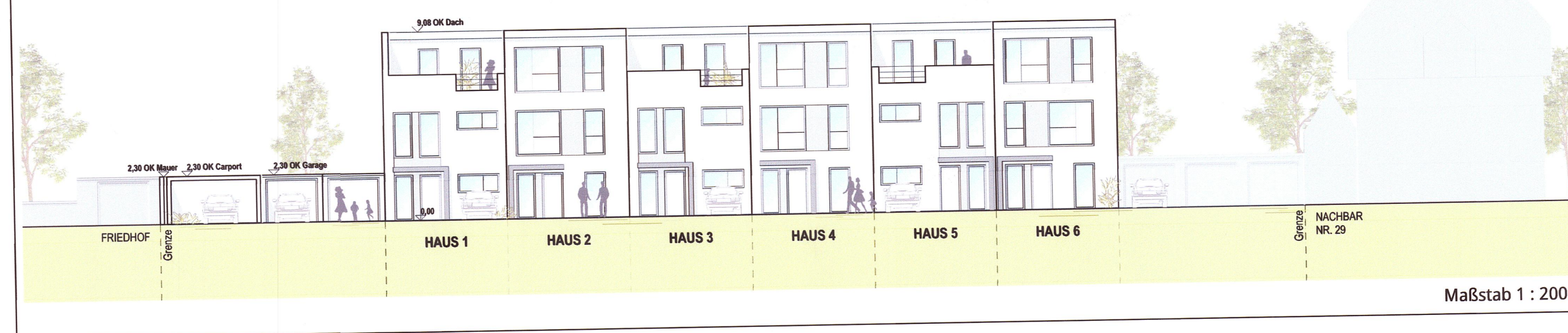
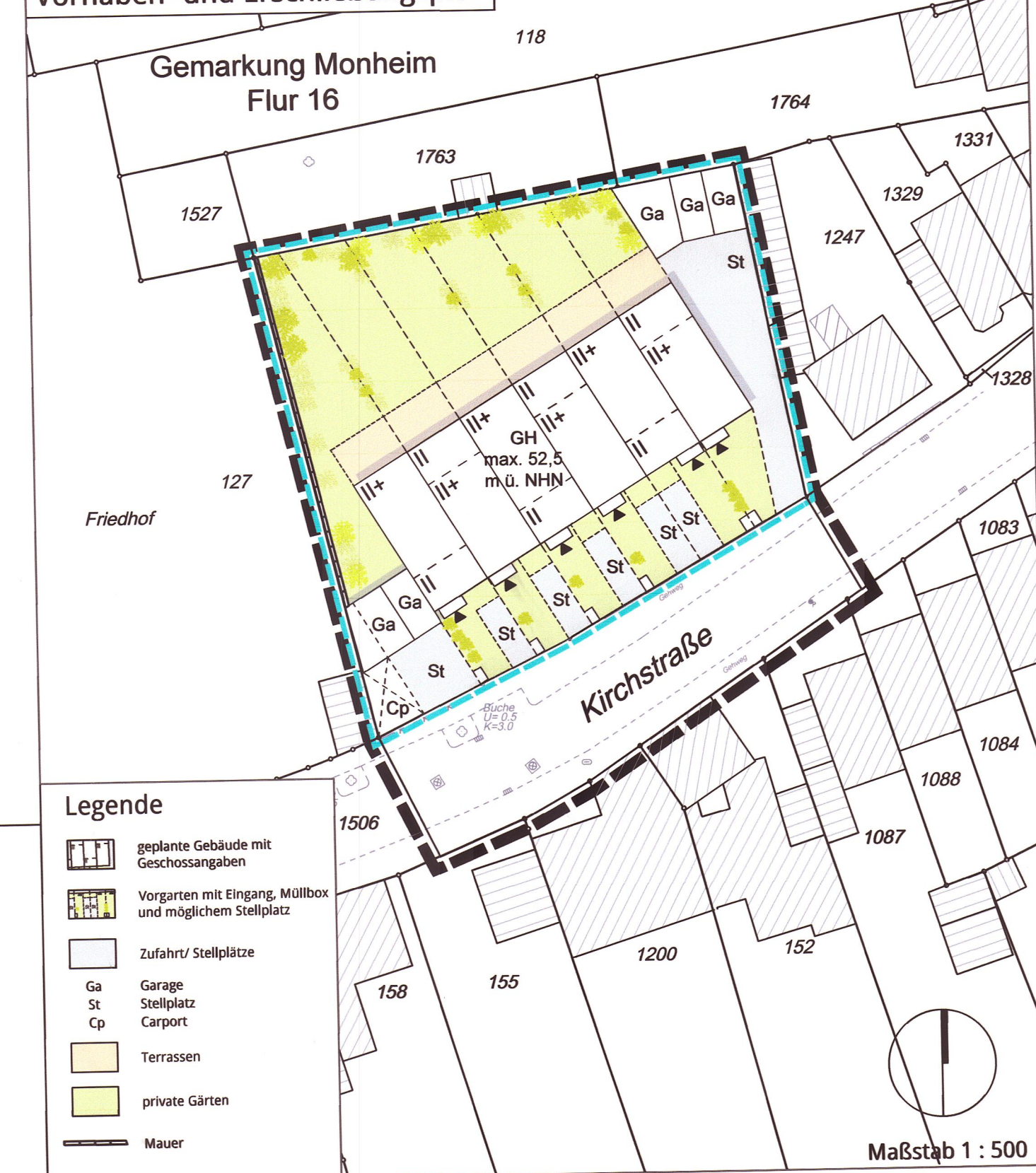


148M

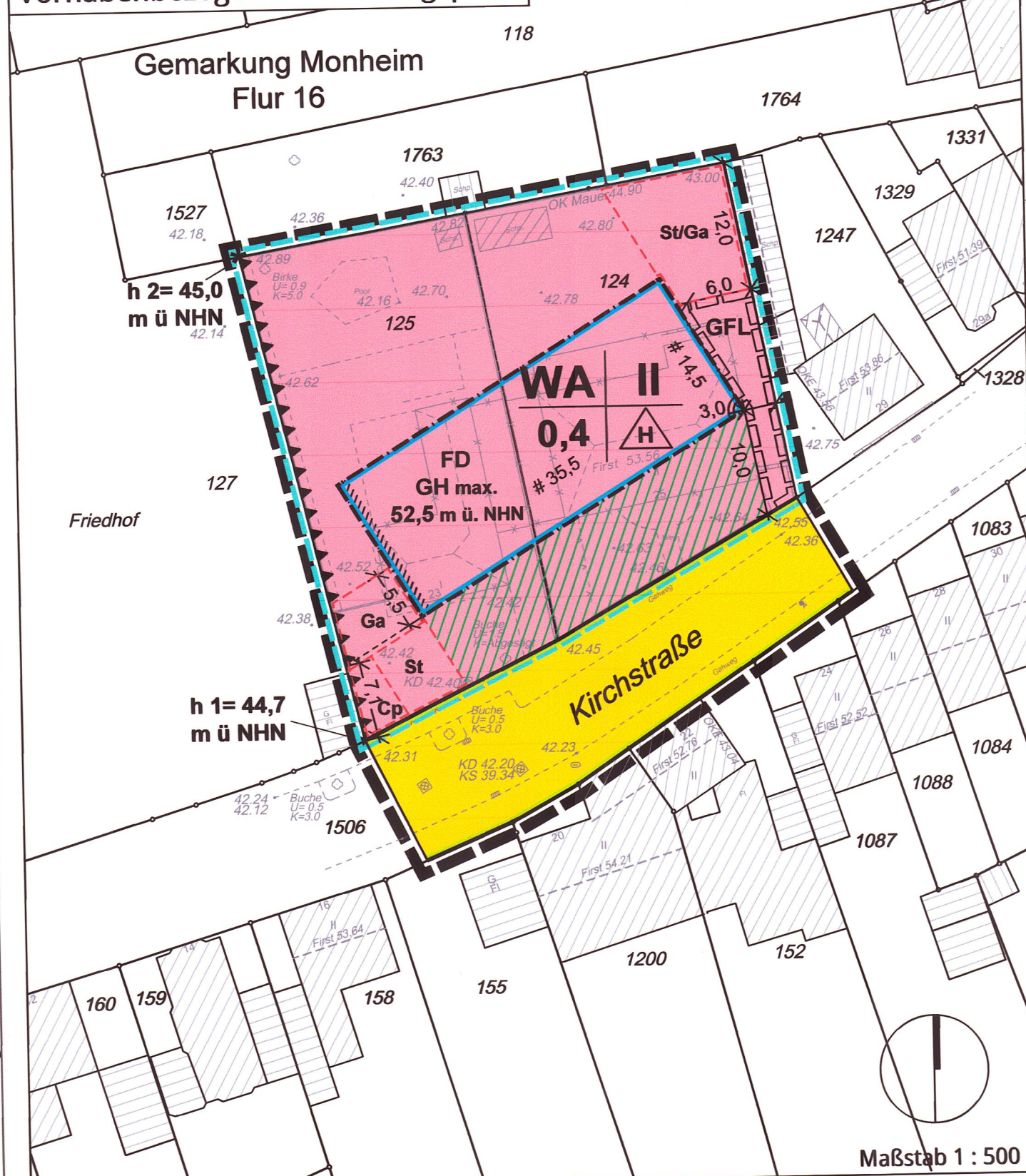
Ansicht Süd



Vorhaben- und Erschließungsplan



Vorhabenbezogener Bebauungsplan



ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN, PLANZEICHEN

1. Art der baulichen Nutzung § 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1-11 BauNVO	6. Gestaltung der baulichen Anlagen	8. Topographischer Bestand
WA Allgemeines Wohngebiet	Dachform FD Flachdach	Wohngebäude Garagen und Nebengebäude II Zahl der Vollgeschosse Flurgrenze Flurstücksgrenze 125 Flurstücksnummer Böschung Fahrbahnrand, topografische Linie Geländehöhe in m ü NHN Oberkante Erdgeschoss in m ü NHN Hauptgesimshöhe in m ü NHN Kanaldeckel Gulli Baum Hydrant
2. Maß der baulichen Nutzung § 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO z.B. 0,4 Grundflächenzahl (GRZ) II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß II+ Zahl der Vollgeschosse zzgl. Staffelgeschoss GH max maximal zulässige Gebäudehöhe in Meter über NHN	7. Sonstige Planzeichen St/ Ga/ Cp Umgrenzung von Flächen für Stellplätze (St), Garagen (Ga) und Carports/ überdachter Stellplatz (Cp) § 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB GFL Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen zugunsten der Anlieger und Versorgungsträger (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB) Anlage zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes- Immissionsschutzgesetzes § 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 4 BauGB Hier: Mauer als Schall- und Sichtschutz mit Angabe der Mindesthöhe in m über Normalhöhennull (NHN) zu öffnende Fenster unzulässig siehe Textliche Festsetzung 7.1 h 2= 45,0 m ü NHN Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans § 9 Abs. 7 BauGB Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Vorhaben- und Erschließungsplans § 9 Abs. 7 BauGB Vorgartenbereich	
3. Bauweise, Baugrenzen § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO nur Hausgruppen zulässig Baugrenzen		
4. Verkehrsflächen § 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB Öffentliche Verkehrsflächen Straßenbegrenzungslinie		

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO)

Im allgemeinen Wohngebiet WA sind die nach § 4 Abs. 3 Nr. 1, 3, 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe und
- Tankstellen

gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

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

Im allgemeinen Wohngebiet WA darf die festgesetzte Grundfläche durch die Grundfläche der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen einschließlich der an Gebäude angrenzenden Terrassen um bis zu 50% überschritten werden.

3. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)

In dem allgemeinen Wohngebiet WA darf die festgesetzte Baugrenze durch an Gebäude angebaute Terrassen und Terrassenrinnenwände um bis zu 3,0 m überschritten werden.

3.2 In dem allgemeinen Wohngebiet WA darf die zur Kirchstraße ausgerichtete Baugrenze durch Dachüberstände und Vordächer auf jeweils maximal 1/2 der Fassadenlänge um bis zu 1,5 m überschritten werden.

4. Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 BauNVO)

Oberirdische Stellplätze sind im allgemeinen Wohngebiet WA ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und in den mit „St, Cp und Ga“ gekennzeichneten Bereichen zulässig. Innerhalb der im Plan gekennzeichneten Vorgärten ist jeweils ein nicht überdachter Stellplatz je Wohneinheit zulässig.

5. Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 14 BauNVO)

Im allgemeinen Wohngebiet WA sind Nebenanlagen in den im Plan gekennzeichneten Vorgärten mit Ausnahme von Einhausungen für Mülltonnenbehälter und Fahrradabstellanlagen unzulässig.

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

Die mit einem „GFL“ gekennzeichnete Fläche ist mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger und Versorgungsträger zu belasten.

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

7.1 An den Gebäudesetten, die an den mit „IIIIII“ gekennzeichneten Baugrenzen errichtet werden oder sich diesen zuwenden, sind keine zu öffnenden Fenster zulässig.

7.2 Innerhalb des allgemeinen Wohngebiets WA ist gem. Eintrag im Plan eine durchgängige Mauer mit folgenden Mindesthöhen zu errichten und in Abhängigkeit zur Friedhofsnutzung dauerhaft zu erhalten:
h 1 = 44,70 m ü. NHN und h 2 = 45,0 m ü. NHN.
Die maximal zulässigen Höhen für die Mauer betragen:
h 1 = 44,90 m ü. NHN und h 2 = 45,20 m ü. NHN.
Die Mauer ist linear zwischen den Höhenpunkten zu errichten.

7.3 Innerhalb der festgesetzten Umgrenzung von Flächen für Garagen (Ga) und Carports / überdachte Stellplätze (Cp) kann die festgesetzte Mauer auch durch Garagen oder Carports / überdachte Stellplätze ersetzt werden, sofern eine geschlossene Seitenwand an der Grundstücksgrenze realisiert wird.

8. Grünordnerische Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Im Bereich der festgesetzten öffentlichen Verkehrsfläche ist ein hochstämmiger Baum (Feldahorn / Acer campestre) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Pflanzqualität wird wie folgt beschrieben: Hochstamm 4 x verpflanzt aus extra weitem Stand mit Drahtballen, mind. 1,8 m Stammhöhe, Stammumfang: 20-25 cm. Es ist ein substratgefülltes Wurzelkammersystem mit mindestens 16 m³ Volumen vorzusehen.

9. Bedingte Festsetzung (§ 9 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 3a BauGB)

Im allgemeinen Wohngebiet WA sind gem. § 12 Abs. 3a BauGB im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

B. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 BauO NRW)

Einfriedigungen
Innerhalb der im Plan gekennzeichneten Vorgärten dürfen Einfriedigungen eine Höhe von 1,0 m nicht überschreiten.

C. HINWEISE

Bodendenkmäler

Bei 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), dem Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Overath, Gut Eichtal, An der B 484, 51491 Overath, Telefon 02206/9030-0, Fax 02206/9030-22 bzw. der Stadt Monheim als Untere Denkmalbehörde unverzüglich zu informieren. 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 Kampfmittelbeseitigungsdienst unverzüglich zu verständigen. Der Erlass des Innenministeriums vom 21.01.1998 W 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.

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.

Hochwasserrisiko

Der Bereich des Bebauungsplans ist in den Hochwassergefahren-/ Hochwasserrisikokarten gemäß der Hochwasserrisikomanagement-Richtlinie (HWRM-RL) des Landes Nordrhein-Westfalen als Überflutungsgebiet mit „niedriger Wahrscheinlichkeit“ dargestellt.

Bodenschutz/Geländeauffüllung

Der Schutz des Mutterbodens im Sinne des § 202 BauGB ist zu berücksichtigen. 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 ist der Oberboden vorher abzutragen. Bei Geländeauffüllungen sind geeignete und anerkannten Regeln der Technik sind zu beachten. Vor Auftrag von Oberboden ist der Untergrund tiefgründig zu lockern. Für alle Bodenarbeiten gilt die DIN 18915 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Bodenarbeiten“, für bautechnische Bodenarbeiten gilt die DIN 18300 „Erdarbeiten“.

Einsichtnahme in technische Regelwerke

Die außerstaatlichen Regelungen (wie z.B. DIN-Normen oder sonstige Richtlinien) sowie die Gutachten (z.B. Schallgutachten), auf die in den textlichen Festsetzungen Bezug genommen wird, können im Fachbereich Wirtschaftsförderung und Stadtplanung der Stadt Monheim, Rathausplatz 6 in 40789 Monheim am Rhein, eingesehen werden.

Bauzeitenbeschränkung

Um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände gem. § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) auszuschließen, sind folgende Vermeidungsmaßnahmen einzuhalten: Abrissarbeiten sind gemäß § 39 BNatSchG im Zeitraum vom 01.03. bis zum 31.07. eines Jahres zulässig. Für die Ausleuchtung von Straßen und Stellplatzflächen wird der Einsatz von LED-Leuchtmitteln empfohlen, um das Kollisionsrisiko von Fledermäusen zu reduzieren.

Rechtsgrundlagen:

(BauGB) Baugesetz vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634) in der zur Zeit des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung.

(BauNVO) Baunutzungsverordnung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786) in der zur Zeit des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung.

(PlanZV 90) Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58) in der zur Zeit des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung.

(BauO NRW) Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung 2018 (BauO NRW 2018) in der zur Zeit des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung.

VERFAHRENSHINWEISE

Die Planungsunterlagen entsprechen den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung. Angefertigt nach Katastergrundlagen und örtlicher Aufmessung.
Stand: September 2017

Haan, den 20.05.2019

Öffentl. best. Term. Ing. A. Benoit
Wilhelmstraße 39 • 42781 Haan
Tel. 02129/9343-0 Fax. 9343-30

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Dieser Bebauungsplan ist gemäß § 2 (1) BauGB durch Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung, Umwelt, Bauen und Verkehr vom 06.09.2018 in Form einer Bürgerversammlung am 27.09.2018 durchgeführt.

Monheim am Rhein, den 21.03.2019

Bürgermeister

BESCHLUSS ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Der Ausschuss für Stadtplanung, Umwelt, Bauen und Verkehr der Stadt Monheim am Rhein hat am 29.11.2018 die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes gem. § 1 (2) BauGB beschlossen.

Monheim am Rhein, den 21.03.2019

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 20.03.2019 als Satzung beschlossen.

Monheim am Rhein, den 21.03.2019

Bürgermeister

Für die städtebauliche Erarbeitung des Planentwurfs

ISR
Innovativ in Stadt + Raum
100 innovative Stadt- und Raumplanung
Zur Projektierung
Post: 40129/100 200-0
www.isr-stadt.de

Haan, den 22.03.2019

FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG

Die frühzeitige Unterrichtung und Erörterung gem. § 3 (1) BauGB wurde durch Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung, Umwelt, Bauen und Verkehr vom 06.09.2018 in Form einer Bürgerversammlung am 27.09.2018 durchgeführt.

Monheim am Rhein, den 21.03.2019

Bereich
Stadtplanung und Bauaufsicht

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Nach der ortsüblichen Bekanntmachung am 03.12.2018 ist der Bebauungsplanentwurf mit der Begründung gem. § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 11.12.2018 bis 21.01.2019 öffentlich ausgelegt worden.

Monheim am Rhein, den 21.03.2019

Bereich
Stadtplanung und Bauaufsicht

ORTSÜBLICHE BEKANNTMACHUNG

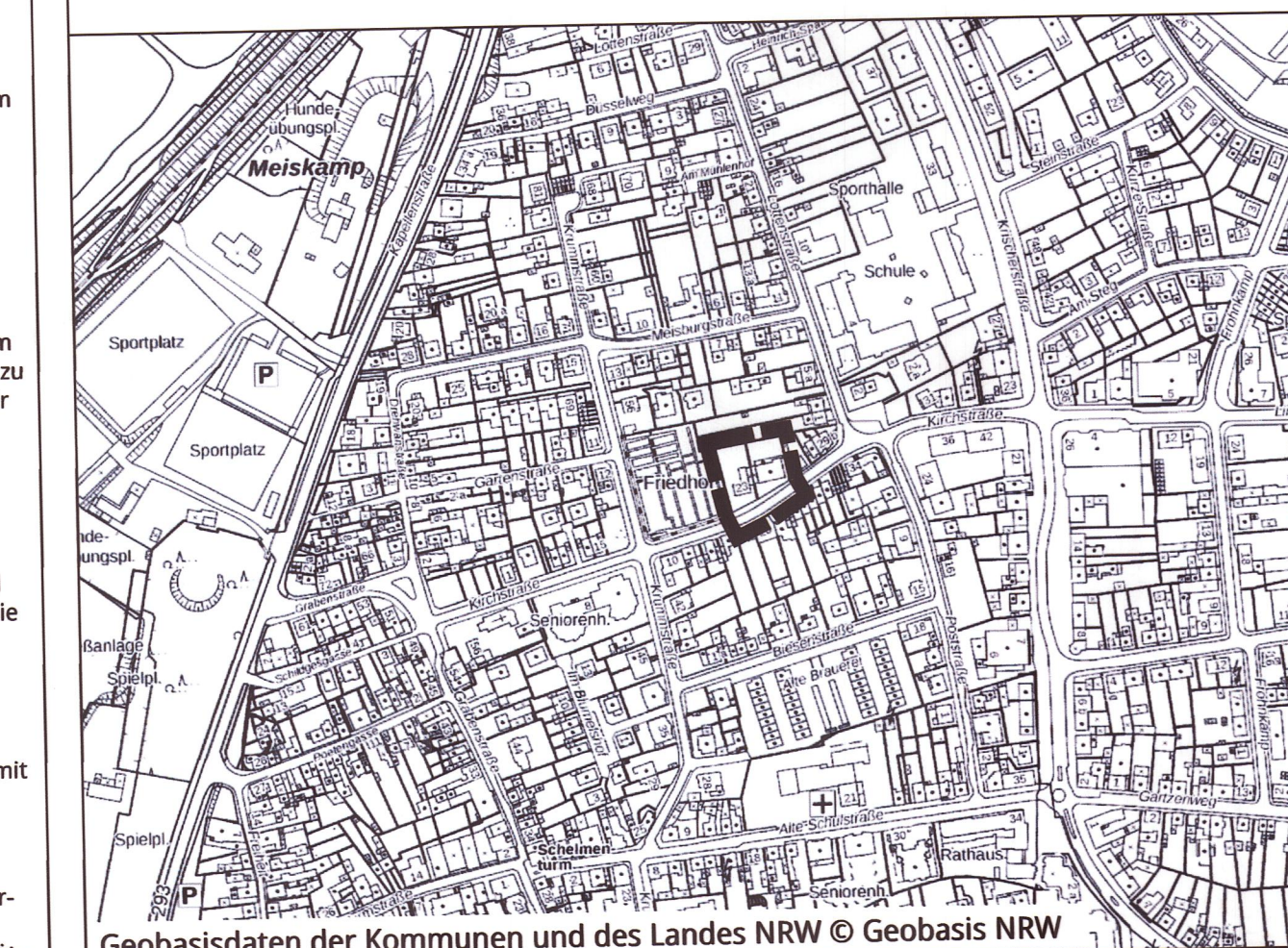
Der Satzungsbeschluss des Rates der Stadt Monheim am Rhein vom 20.03.2019 ist gem. § 10 (3) BauGB am 25.03.2019 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Monheim am Rhein, den 26.03.2019

Bürgermeister

Übersichtsplan

1 : 5 000



VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN 148M "Kirchstraße"

Stadtplanung und Bauaufsicht
Stand: Satzungsbeschluss
Maßstab: 1 : 500/200
Datum: 18.01.2019

1. Ausfertigung 20.03.2019
vom Satzungsbeschluss

MONHEIM AM RHEIN