14 B

5. Änderung (violette Eintragung)

Die 5. Änderung ist gem. § 2(4) in Verbindung mit § 2(1) des BauGB durch Beschluß des Rates vom 28.05.1997 aufgestellt worden. Monheim a. R., den 23.12.1997 Bürgermeisterin	Frühzeitige Bürgerbeteiligung: Die Unterrichtung und Erörterung gem. § 3(1) BauGB wurde durch Beschluß des Ausschusses für Planung und Umwelt vom 22.04.1997 am 21.05.1997 durchgeführt. Monheim a. R., den 23.12.1997 Waters	Nach ortsüblicher Bekanntmachung am 19.12.1997 ist die Änderung mit Begründung gem. § 3(2) BauGB in der Zeit vom 06.01.1998 bis 06.02.1998 öffentlich ausgelegt worden. Monheim a. R., den 18.10.1999 Fachbereichsleiter ~~Beigeordneter~~	Der Rat hat die Änderung gem. § 10 BauGB in Verbindung mit den §§ 7 u. 41 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen vom 14.07.1994 (GV NW S. 666), geändert durch das Gesetz vom am 14.05.1998 als Satzung beschlossen. Monheim a. R., den 18.10.1999 Bürgermeisterin	Das Anzeigeverfahren gem. § 11 BauGB ist mit Verfügung vom heutigen Tage abgeschlossen worden. Düsseldorf, den Bezirksregierung Düsseldorf Im Auftrag	Die Verfügung der Bezirksreg. Düsseldorf vom ist gem. § 12 BauGB am 14.12.1998 ortsüblich bekannt gemacht worden. Monheim a. R., den 18.10.1999 Bürgermeisterin	Der Satzungsbeschluß des Rates der Stadt Monheim am Rhein vom 14.05.1998 ist gemäß § 10 (3) BauGB am 14.12.1998 ortsüblich bekanntgemacht worden. Monheim am Rhein, den 18.10.1999 Bürgermeister

Änderungen und Ergänzungen von ① - ④ erfolgen durch Beschluß Stadtverordnetenversammlung vom 30.6.1969 in Verbindung mit der Genehmigung des Regierungspräsidenten vom 29.5.1969.

Monheim, 9.7.1969

Bürgermeister

Begründung:

Die erschlossenen Baugebiete reichen zur Deckung des Wohnungsbedarfes nicht aus. Diese Feststellung bezieht sich insbesondere auf das Wohnungsdefizit der Stadt Düsseldorf, zu deren Entlastung im Raume Monheim umfangreiche Baugebiete auf vertraglicher Grundlage dieser beiden Städte und dem Bauträger erschlossen werden soll.

Der Bebauungsplan " 14 B ist eine Teilfläche aus der Gesamtplanung Baumberg-Ost. Das Plangebiet befindet sich im Eigentum einer Bauträgergesellschaft. Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich. Erschließungskosten entstehen der Stadt Monheim nicht, da die Erschließung durch Vertrag auf die Bauträgergesellschaft übertragen wird. Die Entwässerung des Gebietes wird an die vorhandene öffentliche Entwässerungsanlage angeschlossen.

Textliche Festsetzungen:

1. Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind gemäß § 23 (5) BaunutzungsVO Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BaunutzungsVO ausgeschlossen. Das gleiche gilt für bauliche Anlagen,x soweit sie nach Landesrecht im Bauwich oder in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können.
2. Die in § 3 (3) der BaunutzungsVO aufgeführten Ausnahmen sind ausgeschlossen.

Baugestaltung:

Hinsichtlich der Baugestaltung wird auf Grund der § 9, Absatz 2 BBauG, § 4 der Ersten Durchführungsverordnung zum BBauG und § 103 BauONW folgendes festgesetzt:

1. zweigeschossige Gebäude südlich Hegelstraße 32°, ~~kein ausgebautes Dachgeschoß~~, Außenwandflächen mit Klinkern oder Verblendern, dunkelfarbige Dachziegel,
2. dreigeschossige Gebäude westlich Fichtestraße 32°, ~~kein ausgebautes Dachgeschoß~~, Außenwandflächen in gleichem Material, Ausbildung und Farbe, dunkelfarbige Dachziegel,
3. alle anderen Gebäude 0° - 3°, Außenwandflächen mit Klinkern oder Verblendern, Putzflächen bis 35 % zulässig, keine schwarze Dachpappe.

Garagen bis 2,50 m über OK-Bürgersteig mit Flachdach.

Die Tiefgaragen sind ausreichend mit Erde abzudecken, mit Rasen zu besäen und gärtnerisch zu gestalten. Bei Tiefgaragen, deren Oberfläche als Einstellplätze ausgebildet werden, darf die Decke der Tiefgarage nicht höer als 30 cm über die Straßenkrone hinausragen.

Alle Häuser mit Satteldach, gleiche Höhe, Dachneigung und Dachausbildung.

Einfriedigung:

zur Straße:	bei Mietwohnungen keine Einfriedigung
	bei Reihenhauszeilen keine Einfriedigung zum Vorgarten
	zu den Straßen senkrechter Lattenzaun bis 0,80 m hoch
zum Nachbarn:	bei Mietwohnungen keine Einfriedigung
	bei Reihenhauszeilen Drahtzäune bis 0,80 m hoch

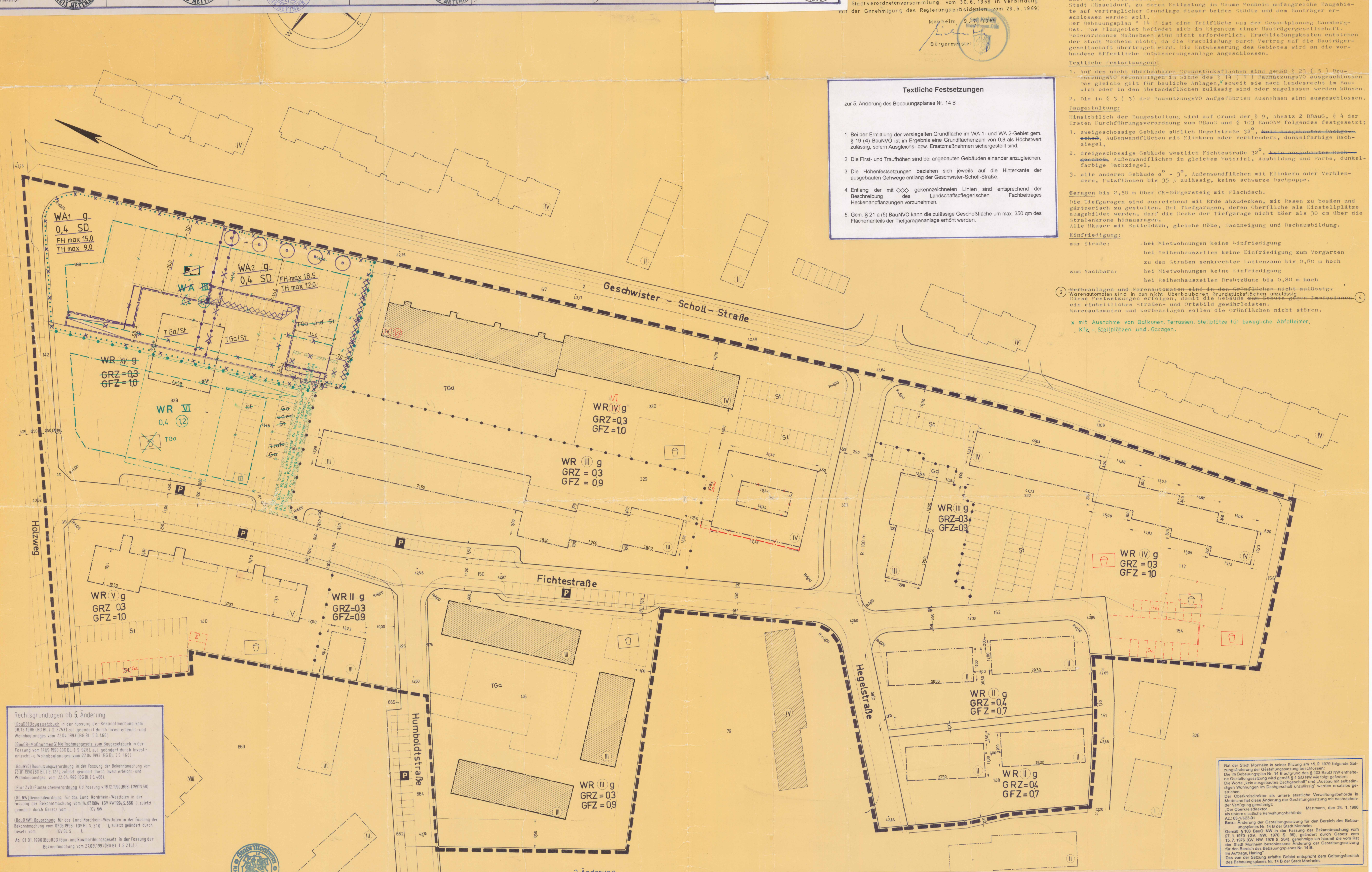
② ~~Werbeanlagen und Warenautomaten sind in den Grünflächen nicht zulässig.~~
Warenautomaten sind in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig
Diese Festsetzungen erfolgen, damit die Gebäude ~~zum Schutz gegen Immissionen~~ ④ ein einheitliches Straßen- und Ortsbild gewährleisten.
Warenautomaten und Werbeanlagen sollen die Grünflächen nicht stören.

x mit Ausnahme von Balkonen, Terrassen, Stellplätze für bewegliche Abfalleimer, Kfz.-Stellplätzen und Garagen,

Textliche Festsetzungen

zur 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14 B

1. Bei der Ermittlung der versiegelten Grundfläche im WA 1- und WA 2-Gebiet gem. § 19 (4) BauNVO ist im Ergebnis eine Grundflächenzahl von 0,8 als Höchstwert zulässig, sofern Ausgleichs- bzw. Ersatzmaßnahmen sichergestellt sind.
2. Die First- und Traufhöhen sind bei angebauten Gebäuden einander anzugleichen.
3. Die Höhenfestsetzungen beziehen sich jeweils auf die Hinterkante der ausgebauten Gehwege entlang der Geschwister-Scholl-Straße.
4. Entlang der mit ◇◇◇ gekennzeichneten Linien sind entsprechend der Beschreibung des Landschaftspflegerischen Fachbeitrages Heckenanpflanzungen vorzunehmen.
5. Gem. § 21 a (5) BauNVO kann die zulässige Geschoßfläche um max. 350 qm des Flächenanteils der Tiefgaragenanlage erhöht werden.



Rat der Stadt Monheim in seiner Sitzung am 15. 2. 1979 folgende Satzungsänderung der Gestaltungssatzung beschlossen:
Die im Bebauungsplan Nr. 14 B aufgrund des § 103 BauO NW enthaltene Gestaltungssatzung wird gemäß § 4 GO NW wie folgt geändert:
Die Worte „kein ausgebautes Dachgeschoß" und „Ausbau mit selbständigen Wohnungen im Dachgeschoß unzulässig" werden ersatzlos gestrichen.
Der Oberkreisdirektor als untere staatliche Verwaltungsbehörde in Mettmann hat diese Änderung der Gestaltungssatzung mit nachstehender Verfügung genehmigt:
„Der Oberkreisdirektor als untere staatliche Verwaltungsbehörde — Mettmann, den 24. 1. 1980
Az.: 63-1/623-01
Betr.: Änderung der Gestaltungssatzung für den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 14 B der Stadt Monheim
Gemäß § 103 BauO NW in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. 1. 1970 (GV. NW. 1970 S. 96), geändert durch Gesetz vom 15. 7. 1976 (GV. NW. 1976 S. 264), genehmige ich hiermit die vom Rat der Stadt Monheim beschlossene Änderung der Gestaltungssatzung für den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 14 B.
Im Auftrage, Harling"
Das von der Satzung erfaßte Gebiet entspricht dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 14 B der Stadt Monheim.

Rechtsgrundlagen ab 5. Änderung

(BauGB) Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BG Bl. I S. 2253) zul. geändert durch Invest.erleicht.- und Wohnbaulandges. vom 22.04.1993 (BG Bl. I S. 466).

(BauGB-MaßnahmenG) Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch in der Fassung vom 17.05.1990 (BG Bl. I S. 926), zul. geändert durch Invest.-erleicht.-u. Wohnbaulandges. vom 22.04.1993 (BG Bl. I S. 466)

(BauNVO) Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BG Bl. I S. 127), zuletzt geändert durch Invest.erleicht.-und Wohnbaulandges. vom 22.04.1993 (BG Bl. I S. 466).

(PlanZVO) Planzeichenverordnung i.d. Fassung v 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58)

(GO NW) Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NW 1994, S. 666), zuletzt geändert durch Gesetz vom (GV NW).

(BauO NW) Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 07.03.1995 (GV Bl. S. 218), zuletzt geändert durch Gesetz vom (GV Bl. S.).

Ab 01.01.1998 (BauROG) Bau- und Raumordnungsgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BG Bl. I S. 2141).

Begründung zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14 B

Durch die weiterhin anhaltende starke Bautätigkeit in Monheim-Baumberg beabsichtigt die katholische Kirche ein Kirchenzentrum zu errichten, um ihren Erfordernissen für Gottesdienst und Seelsorge entsprechen zu können. Da dieses Kirchenzentrum auch die in der Planung befindlichen Gebiete des Bebauungsplanes Nr. 33 B mit erfassen soll, war eine zentrale Lage erforderlich. Diese ist sehr günstig an der Geschw.-Scholl-Straße/Ecke Holzweg. Das Kirchenzentrum ordnet sich in Zusammenhang mit dem kleinen Einkaufszentrum städtebaulich gut ein.

Die Restflächen werden weiterhin dem Wohnungsbau zugeführt.

Die bisherige Geschossigkeit wurde eingeschränkt, da bereits eine starke bauliche Verdichtung besteht.

Der Gemeinde entstehen durch die Planänderung keine Kosten.

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht vorgesehen.

Die Erschließung ist vorhanden.

3. Änderung

Die blaue Änderung ist gem. § 2(6) des BBauG vom 18.8.1976 (BGBl. I S. 2256) durch Beschluß des Rates der Stadt vom 18.5.1978 beschlossen worden. Monheim, den 19.10.1978 Der Bürgermeister Friebe	Nach ortsüblicher Bekanntmachung am 9.11.1978 ist die Änderung mit Begründung gem. § 2a (6) des BBauG vom 18.8.1976 (BGBl. I S. 2256) in der Zeit vom 20.11.1978 bis 20.12.1978 öffentlich ausgelegt worden. Monheim, den 21.12.1978 Beigeordneter	Der Rat hat die Änderung gem. § 10 des BBauG vom 18.8.1976 (BGBl. I S. 2256) in Verbindung mit den §§ 4 u. 28 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen vom 11.8.1969 (GV NW S. 656) am 15.2.1979 als Satzung beschlossen. Monheim, den 17.4.1979 Der Bürgermeister Friebe	Die Änderung ist gem. § 11 des BBauG vom 18.8.1976 (BGBl. I S. 2256) mit Verfügung vom heutigen Tage genehmigt worden. Düsseldorf, den Der Regierungspräsident	Der Genehmigungsbescheid des Regierungspräsidenten vom ist gem. § 12 des BBauG vom 18.8.1976 am ortsüblich bekannt gemacht worden. Monheim, den Der Bürgermeister	Bürgerbeteiligung: Gesetz zur Änderung des Bundesbaugesetzes vom 18.8.1976 (BGBl. I S. 2221) Artikel 3 § 1 Das Anhörungsverfahren gem. § 2a BBauG wurde durch Beschluß des Planungsausschusses vom 2.5.1978 am 23.5.1978 durchgeführt. 19.10.1978

Auf Grund der Funktionalreform als Satzung nach § 103 Bau ONW und § 4 der GO weitergeführt.

Für die grünen Änderungen gilt die Baunutzungs-VO 1968 (BGBl. I S. 1237)

2. Änderung

Die grüne Änderung ist gem. § 2 (7) des BBauG vom 23.6.60 (BGBl. I S. 341) durch Beschluß des Rates der Stadt vom 13. 12. 1973 beschlossen worden. Monheim, den 9. 5. 1974 Der Bürgermeister	Nach ortsüblicher Bekanntmachung am 29.5. 1974 ist die Änderung mit Begründung gemäß § 2 (6) des BBauG vom 23.6.60 (BGBl. I S. 341) in der Zeit vom 4.6.1974 bis 4.7.1974 öffentlich ausgelegt worden. Monheim, den 5.7. 1974 Der Stadtdirektor	Der Rat hat die Änderung gemäß § 10 des BBauG vom 23.6.1960 (BGBl. I S. 341) in Verbindung mit §§ 4 u. 28 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen vom 11.8.1969 (GV. NW. S. 656) am 30. 9. 1974 als Satzung beschlossen. Monheim, den 8. 10. 1974 Der Bürgermeister	Die Änderung ist gemäß § 11 des BBauG vom 23.6.1960 (BGBl. I S. 341) mit Verfügung vom heutigen Tage genehmigt worden. , den 5.3. 1975 Der Regierungspräsident I. A. Kuel-Zugge

Die Genehmigung des Regierungspräsidenten und die öffentliche Auslegung der 2. Änderung dieses Bebauungsplanes mit der Begründung sind lt. Bekanntmachungsanordnung vom 14.10.1975 heute im "Düsseldorfer Amtsblatt" Nr. 41 gemäß § 12 BBauG ortsüblich bekanntgemacht worden.

60-22-B 6265/11 III

Düsseldorf, den 18.10.1975
Der Oberstadtdirektor
Im Auftrage:
Bergmoser

1. Änderung
Rote Eintragung gem. § 13 BBauG durch Ratsbeschluß vom 11.2.1971 und 26.4.1971
Rechtskräftig durch Bekanntmachung am 18.8.1971

Vermerk: (Blaue Eintragung)
Die baugestalterischen Festsetzungen gemäß § 103 Bau ONW in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.1.1970 (GV NW S. 96), geändert durch Gesetz vom 15.7.1976 (GV NW S. 264) wurden mit Verfügung des Oberkreisdirektors Mettmann vom 24.1.1980 genehmigt und durch Bekanntmachung der Genehmigung am 27.4.1981 rechtskräftig.

Monheim, den 20.7.1981

Der Bürgermeister
Friebe

Bestand

Katastergrenzen

Gemarkungsgrenze	
Flurgrenze	—·—·—
Eigentumsgrenze	——
Flurstücksgrenze	——

Gebäude und Topographie

Wohngebäude	▨
Wirtschaftsgebäude	▥
öffentliche Gebäude	▨

Höhen

Straßenhöhe	z.B. 42,60
Geländehöhe	z.B. 42,20

Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

Kleinsiedlungsgebiete		WS
Reine Wohngebiete	WR	WR
Allgemeine Wohngebiete	WA	WA
Dorfgebiete		MD
Mischgebiete		MI
Kerngebiete		MK
Gewerbegebiete		GE
Industriegebiete		GI
Wochenendhausgebiete		SW
Sondergebiete		SO

Maß der baulichen Nutzung

Zahl der Vollgeschosse		
als Höchstgrenze	z. B. II	III
zwingend	z. B.	(III)
Grundflächenzahl	z. B. 0,4	GRZ 0,4
Geschoßflächenzahl	z. B. (1,0)	GFZ 0,7
Baumassenzahl	z. B.	BMZ 3,0

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

offene Bauweise	o
nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig	△
nur Hausgruppen zulässig	△
geschlossene Bauweise	g
Baulinie	—·—·—
Baugrenze	—·—·—

Bauliche Anlagen und Einrichtungen für den Gemeinbedarf

Fläche oder Baugrundstück für den Gemeinbedarf	☐ ☐
Schule	▲
Kirche	†
Kindergarten	✱
Feuerwehr	F

Verkehrsflächen

Straßenverkehrsflächen	☐
öffentliche Parkflächen	P
Straßenbegrenzungslinie, Begrenzung sonstiger Verkehrsflächen	——

Flächen für Versorgungsanlagen oder für die Verwertung o. Beseitigung v. Abwasser o. festen Abfallstoffen

Fläche oder Baugrundstück für Versorgungsanlagen	○
Umformerstation	△

Grünflächen

öffentl. Grünfläche	▨
Parkanlage	☐
~~Spielplatz~~ Spielflächen ①	☐
Vorgärten	☐
überbaubare Grundstücksflächen	☐
nicht überbaubare Grundstücksflächen	☐

Sonstige Festsetzungen

Flächen für Stellplätze oder Garagen	☐ ☐
Stellplätze St Tiefgaragen TGa TGa	
Garagen Ga Ga	
Baugrundstücke für besondere bauliche Anlagen die privatwirtschaftlichen Zwecken dienen	☐
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung	•—•—•
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes	▬ ▬
Walmdach	Wd
Satteldach	Sd
Flachdach	Fd
Firstrichtung	←→
Zaun	v v v
Mauer	▭
Hecke	o o o
Aufgehobene Festsetzung	—x x

Nachrichtliche Übernahmen

Führung von Hauptabwasserleitungen	←—→

STADT MONHEIM

BEBAUUNGSPLAN

Gemarkung	Baumberg	~~4~~ Ausfertigung:	Plan Nr. 14 B
Flur	4	1.	Maßstab 1:500

		Aufstellung	Offenlegung	Satzungsbeschluss	Genehmigung	Inkrafttreten
Es wird bescheinigt, daß die Darstellung des gegenwärtigen Zustandes richtig und die maßliche Festlegung der städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig ist. Kartiert und angefertigt auf Grund amtlicher Unterlagen und eigener örtlicher Aufnahmen. Ratingen, den 1. 12. 1967 Kinderdick Ö. b. Vermessungsingenieur	Der eingetragene Entwurf entspricht der Planung. Monheim, den 19. 12. 1967 Stadtbauamt Stadtbaurat	Dieser Plan ist gemäß § 2 (1) BBauG durch Beschluß des Rates der Stadt vom 19. 12. 1967 aufgestellt worden. Monheim, den 19. 12. 1967 Der Stadtdirektor	Dieser Plan hat mit der Begründung gemäß § 2 (6) BBauG nach ortsüblicher Bekanntmachung in der Zeit vom 23.7.1968 bis einschließlich 26.8.1968 öffentlich ausgelegen. Die Auslegung wurde ab 12.7.1968 bekanntgemacht. Monheim, den 27. 8. 1968 Der Stadtdirektor:	Dieser Plan ist nach Prüfung der Anregungen und Bedenken gemäß § 10 des BBauG in Verbindung mit den §§ 4 und 28 der Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen vom 28. 10. 1952 (GS. NW. S. 167) durch Beschluß des Rates am 30. 10. 1968 als Satzung beschlossen worden. Monheim, den 31. 10. 1968 Der Bürgermeister:	Dieser Plan ist gemäß § 11 BBauG mit Verfügung vom heutigen Tage genehmigt worden. Düsseldorf, den 29. 5. 1969 Der Regierungspräsident H - Städtebau - 5101 i. A. Langweg	Dieser genehmigte Plan wird gemäß § 12 BBauG öffentlich ausgelegt. Die Genehmigung des Regierungspräsidenten vom 29. 5. 1969, Akt.-Z. 34.3 - 12. 28 sowie Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung dieses Bebauungsplanes mit Begründung sind am 4. 12. 1969 ortsüblich bekannt gemacht worden. Damit ist dieser Bebauungsplan rechtsverbindlich. Monheim, den 4. 12. 1969 Der Stadtdirektor:

Ermächtigungsgrundlagen:
Dieser Plan enthält Festsetzungen nach § 2, § 9 (1) (2) u. (5) u. § 10 des Bundesbaugesetzes vom 23. 6. 1960 - BBauG - (BGBl. I S. 341) (in Verbindung mit den Vorschriften der Baunutzungsverordnung vom 26. 6. 1962 - BauNVO - (BGBl. I. S. 429) u. Planzeichenverordnung vom 19.1.1965 (BGBl. III 213 · 1 · 3)) § 4 der 1. Durchführungsverordnung zum BBauG vom 29.11.1960 (GV. NW. S. 433) u. § 103 der Bauordnung für das Land Nordrh.- Westf. vom 25. 6. 1962 - BauO NW - (GV. NW. S. 373) in Verbindung mit §§ 4 u. 28 der Gemeindeordnung für NW vom 28. 10. 1952 (SGV 2020)
③ Es gilt die Baunutzungsverordnung 1962 (BGBl. I S. 429)