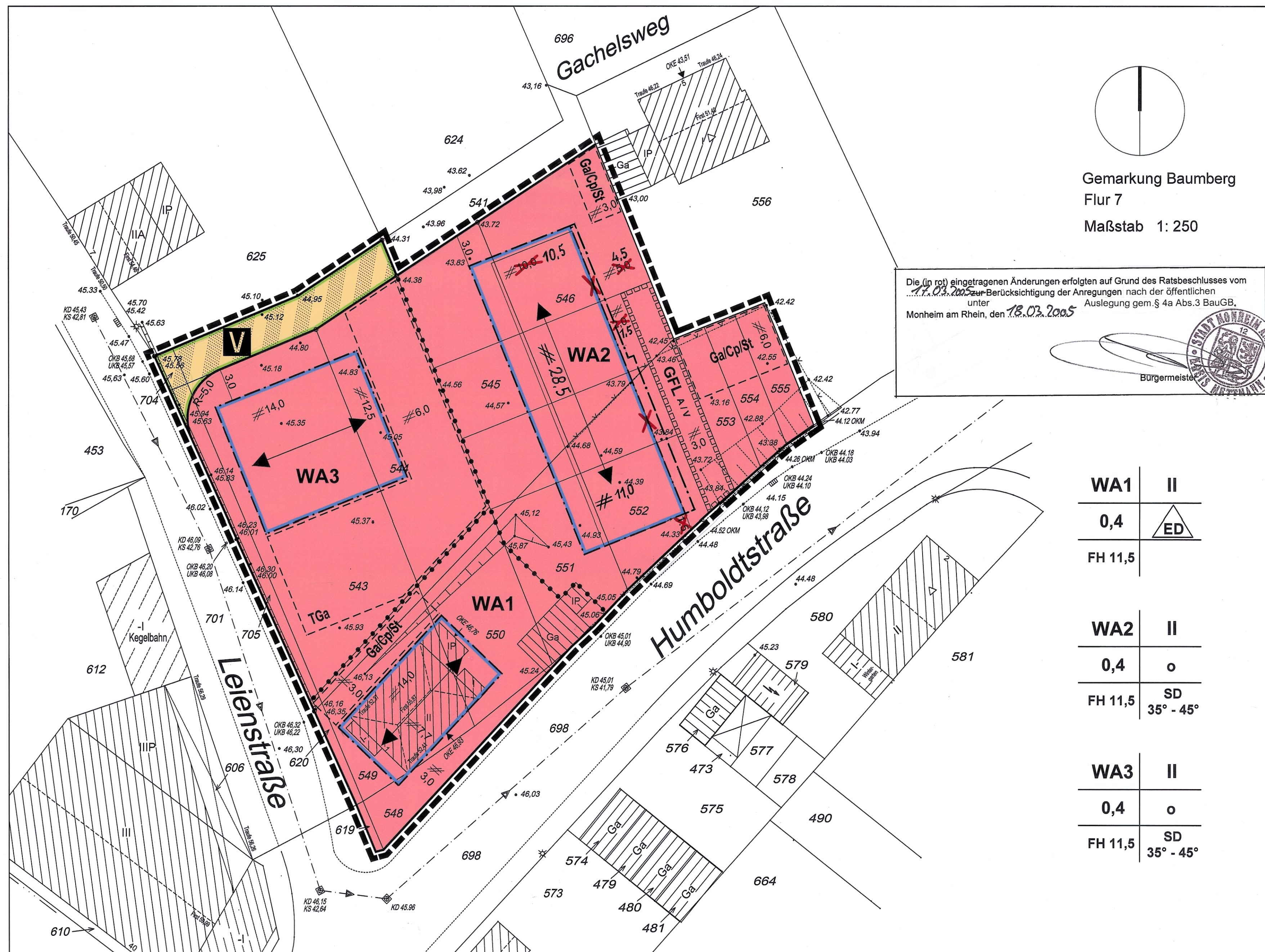


BEBAUUNGSPLAN NR. 15 B, 3. ÄNDERUNG



ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN, PLANZEICHEN

1. Art der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1-11 BauNVO Allgemeines Wohngebiet mit fortlaufender Numerierung § 4 BauNVO	4. Verkehrsflächen § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB Straßenbegrenzungslinie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung Verkehrsberuhigter Bereich	7. Sonstige Festsetzungen mit Geh-, Fahr- oder Leitungsrecht zu belastende Fläche zu Gunsten der Anlieger und der örtlichen Versorgungsträger § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung § 9 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO Grenze des räumlichen Geltungsbereiches § 9 Abs. 7 BauGB
2. Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 16 BauNVO II Anzahl der max. Vollgeschosse 0,4 Grundflächenzahl FH 11,5 max. Firsthöhe in Meter	5. Garagen, Tiefgaragen, Carports, Stellplätze § 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB Umgrenzung von Flächen für Ga/Cp/St Garagen / Carports / Stellplätze TGa Tiefgarage	8. Bestand Gebäude und Signaturen Wohngebäude Wirtschaftsgebäude Bordstein, Fahrbahnrand vorhandener Kanal Kanalschacht 44,58 Höhe über NN
3. Bauweise, Baugrenzen § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und §§ 22, 23 BauNVO o offene Bauweise Einzel-/Doppelhäuser Baugrenzen	6. Gestaltung der baulichen Anlagen § 81 BauNVO in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB SD Satteldach z.B.: 20° - 30° Dachneigung Firstrichtung	9. Hinweisende Darstellung (Keine Festsetzungen) geplante Bebauung geplante Grundstücksgrenzen



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A) PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1 Art der baulichen Nutzung (§9 (1) Nr. 1 BauGB)
Die mit WA gekennzeichneten Gebiete werden gem. § 4 BauNVO als Allgemeine Wohngebiete festgesetzt. Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

2 Maß der baulichen Nutzung, Höhe der baulichen Anlage (§9 (1) Nr.1 BauGB, § 16 (4) BauNVO, §§ 18 - 20 BauNVO)
Das Maß der baulichen Nutzung wird gemäß Eintrag im Plan über die Grundflächenzahl (GRZ), die maximale Anzahl der Vollgeschosse und die maximale Firsthöhe (FH) festgesetzt. Die Festsetzung der Firsthöhe bezieht sich auf die Achse der nächstgelegenen Erschließungsstraße. Bei der Unterbauung des Grundstücks durch eine Tiefgarage darf die zulässige GRZ um bis zu 100 % überschritten werden.

3 Grundstücksflächen (§19 Abs.3 BauGB, §21a, Abs.2 BauNVO)
Den jeweiligen Grundstücksflächen sind Flächenanteile an außerhalb des Baugrundstückes festgesetzten Flächen für Stellplätze, Carports und Garagen hinzuzurechnen.

4 Garagen, Tiefgaragen, Carports, Stellplätze (§9 (1) Nr.4 und 22 BauGB)
Garagen (Ga), Tiefgaragen (Tga), Carports (Cp) und Stellplätze (St) sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen sowie in den jeweils dafür ausgewiesenen Flächen zulässig.

5 Nebenanlagen (§14 Abs.1 und §23 Abs.5 BauNVO)
Sonstige Nebenanlagen sind nur zulässig, wenn sie dem Charakter des Baugebietes dienen und dessen Eigenart nicht widersprechen. Sie dürfen insgesamt je Baugrundstück 15m² umbauten Raum und 2,3m Höhe nicht überschreiten.

6 Baugrenzen (§23 Abs.3 BauNVO)
Eine Überschreitung der Baugrenzen bis zu 1,5m durch Erker, Wintergärten, Loggien und Balkone ist zulässig. Bei der Anlage eines Außenfahrstuhles ist eine Überschreitung von 2,0m zulässig.

B) GESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGEN, DÄCHER, DACHNEIGUNG (§81 BauO NRW)

Dachgauben und Dacheinschnitte sind zulässig. Die Einzel- oder Gesamtlänge aller Gauben und Einschnitte darf max. 1/4 der Traufhöhe betragen. Für die Farbe der Dacheindeckung der Hauptgebäude ist rot/rotbraun oder schwarz/dunkelgrau festgesetzt. Die Dächer und Fassaden baulich verbundener Gebäude sind in gleichem Material und Farbe auszubilden. Für Gebäudeaußenwände sind Kunststoffverkleidungen unzulässig. Stellplätze für bewegliche Müllbehälter sind so anzulegen und abzupflanzen, dass sie von der öffentlichen Verkehrsfläche nicht eingesehen werden können.

Einfriedungen sind nur in Form von standortgerechten, heimischen Heckenbepflanzungen zulässig. Mauern sind nicht zulässig. Zäune sind nur in Verbindung mit Hecken zulässig.
Es wird festgesetzt, dass Einfriedungen der Grundstücksvorgärten nicht zulässig sind.
Für alle anderen Grundstücksgrenzen sind folgende Einfriedungshöhen zulässig:
- in den rückwärtigen Grundstücksflächen bis zu einer Höhe von max. 1,0m
- in den seitlichen Grundstücksflächen bis zu einer Höhe von max. 1,0m
- in den Vorgärten zu öffentlichen Erschließungsflächen bis zu einer Höhe von max. 1,8m
Bei Doppel- und Reihenhäusern sind an der angebauten Nachbargrenze Sichtschutzblenden außerhalb der überbaubaren Flächen bis zu einer Länge von maximal 3m, gemessen ab rückwärtiger Gebäudewand und in einer Höhe von maximal 2m zulässig. Sie sind dem Material der Gebäudeaußenwand anzupassen oder in naturfarbenem Holz herzustellen.

C) GRÜNORDNUNG (§§20 und 25a BauGB)

Für alle Pflanzmaßnahmen sind ausschließlich standortgerechte heimische Pflanzen zu verwenden.

1 Bepflanzung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen
Mindestens 20% der nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind mit heimischen standortgerechten Laubbäumen und Sträuchern zu begrünen und dauerhaft zu erhalten. Die übrigen Vegetationsflächen sollen mit Rasen-, Stauden- und Bodendeckerpflanzen begrünt werden.

D) HINWEISE

1 Bodendenkmäler / Kampfmittel
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 NW. S. 227/SGV NW.224) dem Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Overath, Gut Eichtal, Am 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 Verfabungen 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 Sonstiges
Mit dem Inkrafttreten der vorliegenden Bebauungsplanänderung treten, soweit vom Plangebiet erfasst, die entsprechenden Teile des Bebauungsplans Nr. 15 B außer Kraft.

Rechtsgrundlagen

(BauGB) Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S.2141, 1998 I S.137), in der zur Zeit gültigen Fassung.

(BauNVO) BauNutzungsverordnung Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S.132), in der zur Zeit gültigen Fassung.

(BNatSchG) Bundesnaturschutzgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.09.1998 (BGBl. I S. 2994), in der zur Zeit gültigen Fassung.

(PlanZVO) Planzeichenverordnung 1990 Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes vom 16.1.1990 (BGBl. I S. 55).

(BauO NRW) Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV. NRW. Nr. 18 vom 13.04.2000, S. 255), in der zur Zeit gültigen Fassung.

(GO NW) Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NW 1994 S.695), in der zur Zeit gültigen Fassung.

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

Monheim am Rhein, den 18.03.2005
Dipl.-Ing. Jochen Füge
Örtl. best. Vermessungsingenieur
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

Für die städtebauliche Erarbeitung des Planentwurfs

Haan, den 18.03.2005

Jochen Füge
Stadtplaner AKNW



ISR INNOVATIVE STADT PLANUNG
RAUM
GK, GmH & Co. KG
Mennel Str. 19
Tel: 02129-34 44 46 Fax: 34 44 47
www.isr-haan.de, mail@isr-haan.de

Die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 15 B wurde gemäß § 2 (1) BauGB mit Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung, Umwelt, Bau- und Verkehrswesen der Stadt Monheim am Rhein vom 18.03.2005 aufgestellt.

Monheim am Rhein, den 06.11.2005



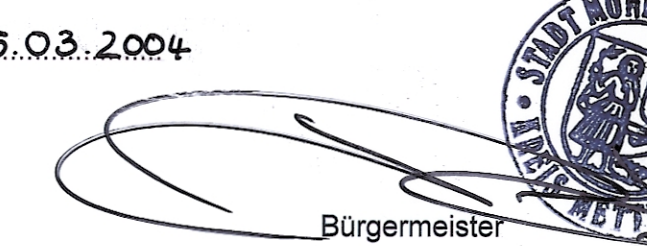
Nach der ortsüblichen Bekanntmachung am 13.01.2004 wurde gem. § 3 (1) BauGB die frühzeitige Bürgerbeteiligung am 21.01.2004 durchgeführt.

Monheim am Rhein, den 22.01.2004

Walter
Fachbereich 4
Stadtplanung und Bauwesen

Der Ausschuss für Stadtplanung, Umwelt, Bau- und Verkehrswesen der Stadt Monheim am Rhein hat gemäß § 3 (2) BauGB am 18.03.2004... die öffentliche Auslegung beschlossen.

Monheim am Rhein, den 25.03.2004



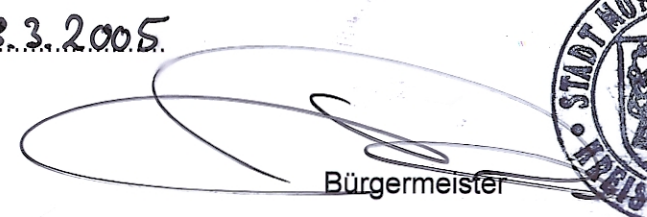
Nach ortsüblicher Bekanntmachung am 14.05.2004 ist die 3. Änderung des Bebauungsplans mit der Begründung gem. § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 21.05.2004 bis (einschließlich) 21.06.2004 öffentlich ausgestellt worden.

Monheim am Rhein, den 22.06.2004

Walter
Fachbereich 4
Stadtplanung

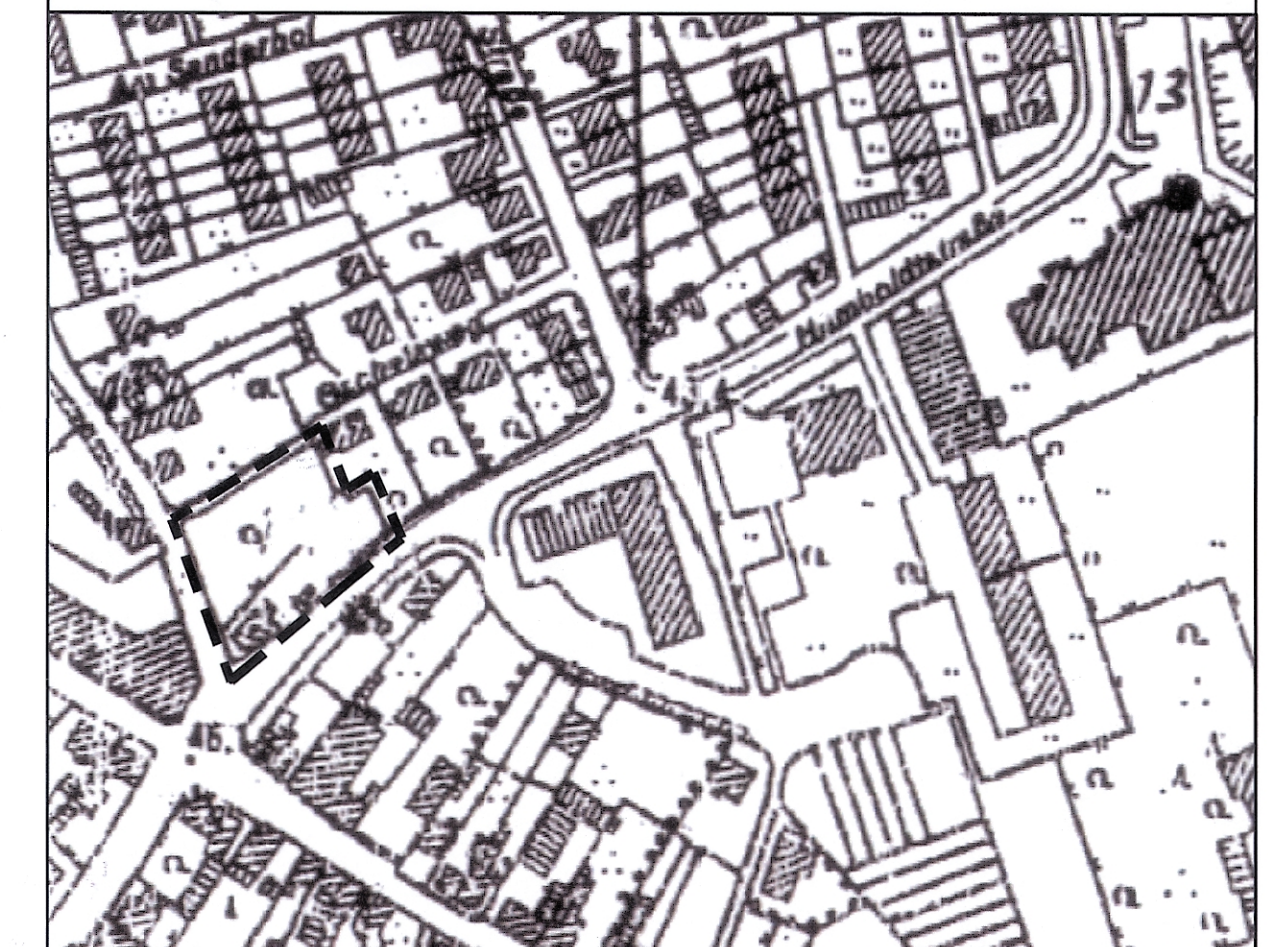
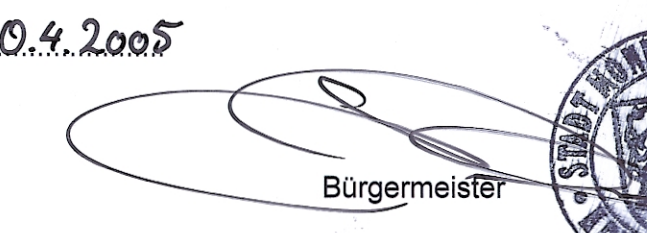
Der Rat der Stadt Monheim am Rhein hat die 3. Änderung des Bebauungsplanes gem. § 10 BauGB in Verbindung mit §§ 7 und 41 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen am 18.03.2005 als Satzung beschlossen.

Monheim am Rhein, den 18.03.2005



Der Satzungsbeschluss des Rates der Stadt Monheim am Rhein vom 18.03.2005 ist gem. § 10 (3) BauGB am 14.04.2005 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Monheim am Rhein, den 20.04.2005



Lageplan

Bebauungsplan Nr. 15 B 3. Änderung

Gemarkung Baumberg
Flur 7

Maßstab 1: 250

1. Ausfertigung