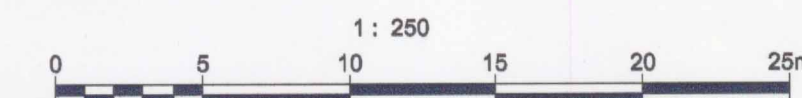




Änderungen nach der Offenlage sind kursiv gedruckt
Entfallene Passagen sind durchgestrichen

① Die Stellplatzflächen sind vollständig zu versiegeln.
 ② für die Versickerung des
 ③ 3.4.3. Ausgleichsfläche außerhalb des Plangebietes
 Die Ausgleichsfläche für das ermittelte Defizit von 2.518 Wertpunkten ist auf der für das Ökotopte vorgehaltenen Fläche „Steinacker“ zu realisieren. Die Pflanzmaßnahmen haben entsprechend den Festsetzungen des „Maßnahmenplanes Steinacker“ zu erfolgen. Der Umfang der Ausgleichsmaßnahmen richtet sich nach dem gem. Ökotopte zu ermittelnden Flächenäquivalent.
 ④ 3.5.3 Zuordnung der Ausgleichsflächen außerhalb des Plangebietes
 Die Ausgleichsfläche außerhalb des Plangebietes wird zu gleichen Teilen dem Eingriff aus öffentlicher wie auch aus privater Bautätigkeit zugeordnet.



LEGENDE

- Topographischer Bestand**
- Wohngebäude
 - Geschossigkeit
 - Firstrichtung
 - Kanaldeckel
 - Lichtmast
 - Bordstein, Wegeverlauf
 - vorhandener Baum
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen** § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO
- Verkehrsflächen** § 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB
- Private Erschließung
 - Einfahrtbereich
- Grünflächen** § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
- Öffentliche Grünflächen
 - Spielfeld
- Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft** § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB
- Erhaltung: Bäume
 - Umgrünung von Flächen zum Anpflanzen
 - Flächen mit Pflanzfestsetzungen
- Sonstige Planzeichen**
- Umgrünung von Flächen für Nebenanlagen § 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB
 - Stellplätze
 - Ga Garagen
 - Fläche für die Regelung des Wasserabflusses (hier: Regenrückhaltebecken) § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Bebauungsplanänderung § 9 Abs. 7 BauGB

RECHTSGRUNDLAGEN

(BauGB) Baugesetzbuch; in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S.2141, 1998 I S.137).
 (BauNVO) Baunutzungsverordnung; in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S.132), zuletzt geändert durch Investitionsförderungs- und Wohnbauförderungsgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S.466).
 (PlanVO) Planzeichenverordnung; in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I S.58).
 (GO NW) Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen; in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NW 1994 S.886), zuletzt geändert durch Gesetz vom 17.12.1998 (GV NRW S.782).
 (BauO NW) Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 07.03.1995 (GV NW S.218), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.10.1998 (GV NRW S.687).

VERFAHRENSVERMERKE Die Planungsunterlagen entsprechen den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung. Angefertigt nach Katastergrundlagen und örtlicher Aufmessung. Düsseldorf, den 20.08.1999 Öffentlich bestellter Verm.-Ing. Frühzeitige Bürgerbeteiligung: Die Unterrichtung und Erörterung gem. § 3(1) BauGB wurde durch Beschluss des Ausschusses für Planung, Umwelt und Verkehr vom 12.11.1998 am 25.11.1998 durchgeführt. Monheim am Rhein, den 24.1.2000 Fachbereich 3 Stadtplanung und Bauwesen Nach der ortsüblichen Bekanntmachung am 24.1.2000 ist die Änderung mit der Begründung gem. § 3(2) BauGB in der Zeit vom 10.08.1999 bis 10.09.1999 öffentlich ausgelegt worden. Monheim am Rhein, den 24.1.2000 Fachbereich 3 Stadtplanung und Bauwesen Der Satzungsbeschluss des Rates der Stadt Monheim am Rhein vom 22.12.99 ist gem. § 10(3) BauGB am 24.1.2000 ortsüblich bekannt gemacht worden. Monheim am Rhein, den 24.1.2000 Bürgermeister	Die 4. Änderung ist gem. § 2(4) BauGB in Verbindung mit § 2(1) des BauGB durch Beschluss des Rates vom 12.11.1998 aufgestellt worden. Monheim am Rhein, den 30.08.1998 Bürgermeister Der Rat hat am 16.06.1999 die öffentliche Auslegung dieses Planes gem § 3(2) BauGB beschlossen. Monheim am Rhein, den 24.1.2000 Bürgermeister Der Rat hat die Änderung gem. § 10 BauGB in Verbindung mit §§ 7 und 41 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen am 22.12.1999 als Satzungsbeschluss. Monheim am Rhein, den 24.1.2000 Bürgermeister
---	--

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Soweit sich aus den Festsetzungen der vorliegenden Bebauungsplanänderung keine Abweichungen ergeben, behalten die Festsetzungen zum rechtsverbindlichen Bebauungsplan 1 B einschließlich der 1.-3. Änderung ihre Gültigkeit.
- 1 Planungsrechtliche Festsetzungen**
- 1.1 Garagen / Stellplätze**
 Garagen und Stellplätze sind ausschließlich in den entsprechend festgesetzten Bereichen zulässig.
- 1.2 Flächen für die Regelung des Wasserabflusses**
 In dem als Fläche für die Regelung des Wasserabflusses festgesetzten Bereich ist der Bau eines unterirdischen Regenrückhaltebeckens zulässig. Die für den reibungslosen Betrieb dieser Anlage erforderlichen Nebenanlagen sind auch überdies zulässig. Darüber hinaus sind keine Nebenanlagen auf der festgesetzten Versorgungsfläche zulässig.
- 2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**
- 2.1 Ausschluss behelfsmäßiger Bauweisen**
 Garagen in behelfsmäßiger Bauweise, wie Wallblechgaragen etc. sind unzulässig.
- 3 Landespflegerische Festsetzungen**
- 3.1 Allgemeine Festsetzungen**
 Innerhalb der flächenhaft in der Bebauungsplanzeichnung festgesetzten öffentlichen und privaten Grünflächen sind, abweichend von den Regelungen des Nachbarschaftsgesetzes Nordrhein-Westfalen - Bepflanzungen aller Art bis zu einem verminderten Grenzabstand von 1,0m bei Bäumen II. Ordnung und von 2,00m bei Bäumen I. Ordnung grundsätzlich zulässig.
- 3.2 Erhaltungs- und Schutzmaßnahmen**
 Die im Bebauungsplan gekennzeichneten vorhandenen Bäume sind zu erhalten und während der Baumaßnahmen durch geeignete Maßnahmen zu schützen.
 Vor der Lagerung von Materialien bzw. vor dem Befahren von Flächen ist der vorhandene Oberboden soweit erforderlich abzuschleppen und auf dem Grundstück zwischenzulagern. Überschüssiger Boden darf abgefahren und muß fachgerecht deponiert werden.
- 3.3 Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen**
 Um eine vollständige Versiegelung zu vermeiden, sind für den Belag der Fahrgassen sowie der Gehwege wasserdurchlässige Materialien zu verwenden (z.B. Natur- oder Betonsteinpflaster mit 1cm Fugenraum verlegt, der mit Sand oder Feinsplitt zu schließen ist).
 Das auf den Garagendächern anfallende Niederschlagswasser ist in den angrenzenden privaten Grünflächen zu versickern. Dies ist entsprechend in Maßnahmen festzusetzen (siehe Kapitel 3.4.2).
- 3.4 Begrünungs- und Ausgleichsmaßnahmen**
- 3.4.1 Öffentliche Grünfläche - Spielfeld**
 Die in der Planzeichnung mit „A“ gekennzeichnete Grünfläche (Spielfeldfläche) ist als Wissenschaftszug anzuzeigen.
 Der zum Garagenhof orientierte Bereich des Spielfeldes ist durch eine geschlossene Strauch- und Heckenbepflanzung aus standortsgerechten, ungenutzten und nicht dornigen Sträuchern einzuräumen. Die Bepflanzung ist dauerhaft zu unterhalten und ggfs. zu ersetzen.
 Darüber hinaus ist die Grünfläche mit Bäumen zu bepflanzen und mit einer Strauch- und Heckenbepflanzung zu durchsetzen. Diese den Bereich des Regenrückhaltebeckens betreffenden Pflanzmaßnahmen können erst nach Abschluss der Baumaßnahmen zum Regenrückhaltebecken im Detail bestimmt werden. Erst dann stehen die Bedingungen für eine weitere Bepflanzung fest (Tiefe des Erdreichs, unterirdische Abgrenzung der Baumaßnahme etc.).
- 3.4.2 Private Grünfläche**
 Auf den in der Planzeichnung mit „B“ gekennzeichneten privaten Grünflächen ist der entsprechend gekennzeichnete Baumbestand zu erhalten.
 Der Garagenhof ist mit einer geschlossenen Strauch- und Heckenbepflanzung bestehend aus standortsgerechten, ungenutzten und nicht dornigen Sträuchern einzuräumen. Die Bepflanzung ist dauerhaft zu unterhalten und ggfs. zu ersetzen.
 Diese in der Planzeichnung mit „B“ gekennzeichneten Flächen sind gleichzeitig in Maßnahmen festzusetzen und die Bepflanzung für das auf den Garagendächern anfallende Niederschlagswasser zu verwenden.
- 3.5 Zuordnung der landespflegerischen Festsetzungen**
- 3.5.1 Zuordnung der Flächen für den Eingriff aus öffentlicher Bautätigkeit**
 Nach Bilanzierung in der Begründung in Kapitel 3, Tabelle 1 wird der Eingriff durch den Bau des Regenrückhaltebeckens im Umfang von rund 1.100m² mit einem Einzelflächenwert von rund 2.750 bewertet.
 Gemäß Bewertung der festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen Kapitel 3, Tabelle 2 der Begründung werden dem Eingriff durch den Bau des Regenrückhaltebeckens folgende Flächenfestsetzungen zugeordnet:
- Die in der Planzeichnung mit „A“ gekennzeichnete Grünfläche
 - Spielfeldfläche (entspricht einem Einzelflächenwert von 750)
 - 3m breiter Gürtelstreifen ohne unterirdische Anlage (entspricht einem Einzelflächenwert von 1.100)
- 3.5.2 Zuordnung der Flächen für den Eingriff aus privater Bautätigkeit**
 Dem Eingriff auf bisher unbebauten Flächen durch den Bau des Garagenhofes werden folgende Flächenfestsetzungen zugeordnet:
- die in der Planzeichnung mit „B“ gekennzeichneten Grünflächen (entspricht einem Einzelflächenwert von 450)
 - die Anlage von wasserdurchlässigen Flächen (entspricht einem Einzelflächenwert von 750)
 - Versickerung der Dachwässer der Garagen (entspricht einem Einzelflächenwert von 230)
 - Erhalt des Baumbestandes (entspricht einem Einzelflächenwert von 1.750)
- 4 Hinweise**
 Bei den Bodenbewegungen auftretende archäologische Bodenfunde und -befunde oder Zeugnisse festischen und pflanzlichen Lebens aus archaischer 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/GV NW 224) dem Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege in Bonn unmittelbar zu melden. Dessen Weisung für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

STADT MONHEIM AM RHEIN

Übersichtsplan M. 1:2000

BEBAUUNGSPLAN NR. 1 B

4. ÄNDERUNG

Kant- / Fichtestraße

Gemarkung: Baumberg
 Flur: 4
 Maßstab: 1 : 250

1. Ausfertigung