



Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan Nr. 22 B

- Planungsrechtliche Festsetzungen**
- Ausschluss von Ausnahmen in den WR 2- und WR 3-Gebieten (§ 1 Abs. 6 BauVO)
Die Ausnahmen des § 3 Abs. 3 BauVO sind nicht zulässig.
 - Zahl der Wohnungen in den WR 2- und WR 3-Gebieten (§ 3 Abs. 4 BauVO)
In den Reinen Wohngebieten WR 2 und WR 3 sind nur Wohngebäude zulässig, die nicht mehr als zwei Wohnungen haben.
 - Ausschluss von Nebenanlagen (§§ 14 Abs. 1, 23 Abs. 5 BauVO)
Auf den nicht überbauten Grundstücksflächen sind Nebenanlagen i.S. des § 14 Abs. 1 BauVO sowie alle übrigen Anlagen, die nach dem Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, ausgeschlossen. Hiervon ausgenommen sind Balkone, Terrassen sowie deren unterirdische Unterkellerung und Stellplätze für Abfallerwer (Mülltonnen).
 - Anrechnung von Gemeinschaftsanlagen im WR 2-Gebiet (§ 21 a Abs. 2 BauVO)
Die anteiligen Grundstücksflächen der außerhalb der Baugrundstücke festgesetzten Gemeinschaftsanlagen können den Baugrundstücken hinzugerechnet werden.
- Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 81 BauO NW) in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauVO, Sitzung vom 24. 10. 1988**
- Allgemeine Gestaltungsanforderungen
Innerhalb städtebaulich zusammenhängender Baugruppen sind Gebäude hinsichtlich ihrer Höhenlagen und ihrer Baustruktur sowie in Material und Farbe der Dach- und Fassadenflächen einander anzupassen. Städtebaulich zusammenhängende Baugruppen werden insbesondere im östlichen Plangebiet durch Doppel- und Reihenhäuser gebildet. Entlang der Lettstraße soll eine mehrgeschossige, durchgehende Bebauung entstehen.
 - Dachformen, Dachneigungen
In den Reinen Wohngebieten WR 1 - WR 3 sind nur Satteldächer mit einer Dachneigung von 30° - 40° zulässig.
Garagen können mit einem Flachdach versehen werden.
 - Dachaufbauten und Dacheingriffe
Dachaufbauten und Dacheingriffe sind in einer Gesamtlänge bis zur Hälfte der Firstlänge je Dachseite zulässig.
 - Drempel
Im Reinen Wohngebiet WR 3 sind Drempel bis maximal 0,50 m Höhe zulässig.
In den Reinen Wohngebieten WR 1 und WR 2 sind Drempel unzulässig.
Als Drempelhöhe gilt das Maß von der Oberkante Rohbaudecke des letzten Geschosses bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.
 - Gestaltung nicht überbauter Flächen
Nicht überbaute Flächen sind gärtnerisch zu gestalten und zu unterhalten. Abgrabungen im Vorgarten aus Zwecke der Belichtung von Kellerräumen sind unzulässig.
 - Einfriedigungen
61. Vorgärten
Vorgärten, die an Erschließungsflächen grenzen, sind in den Reinen Wohngebieten offen zu gestalten. Einfriedigungen mit Ausnahme von Hecken bis 0,60 m Höhe sind nicht zulässig. Erschließungsflächen sind die öffentlichen Verkehrsflächen und die öffentlich rechtlich gesicherten privaten Wohnwege.
62. Wohngärten
An den Grundstücksgrenzen der Wohngärten sind als Einfriedigungen Zäune und Hecken bis zu 1,20 m Höhe zulässig.
Bei Reihen- und Doppelhäusern ist an der angebauten Nachbargrenze eine bis zu 2,00 m hohe Trennwand zulässig, deren Länge die rückwärtige Gebäudeflucht um nicht mehr als 4,00 m überschreiten darf. Bei unterschiedlicher Tiefe der aneinandergrenzenden Gebäude ist von der größeren Bebauungstiefe auszugehen.
Ausnahme: sind bei Wohngärten, die an Erschließungsflächen grenzen, Einfriedigungen in Form von Hecken bis zu 1,80 m zulässig.
 - Standplätze für bewegliche Abfallerwer
Standplätze für bewegliche Abfallerwer sind so abzusichern, daß die Behälter von der Erschließungsfläche aus nicht sichtbar sind.
 - Warenautomaten
In den Reinen Wohngebieten ist das Aufstellen und Anbringen von Warenautomaten nicht zulässig.
- Der Rat der Stadt Monheim hat diese bauordnungsrechtlichen Festsetzungen am 17. 12. 1987 als Sitzung beschlossen.
- Rechtskraft: 1. 11. 1988
- Rechtsgrundlage: (BauO NW) Landesbauordnung in der Fassung vom 26. 6. 1984 (GV NW 1984 S. 419) geändert durch Gesetz vom 18. 12. 1984 (GV NW 1984 S. 803)

Der Rat hat diesen Bebauungsplan gemäß § 10 BauOB in Verbindung mit § 9 Abs. 4 und 28 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen am 5. 7. 1988 als Sitzung beschlossen

Monheim, den 11. 7. 1988
Der Bürgermeister
Hans Friebe

Monheim, den 11. 7. 1988
Der Bürgermeister
Hans Friebe

Bestand	Art der baulichen Nutzung	Bauweise, Baulinie, Baugrenzen	Bau-Anlagen und Einricht. f. d. Gemeinbedarf	Verkehrsflächen	Grünflächen	Sonstige Darstellungen und Festsetzungen	Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen	Hinweisende Darstellungen
Wohngebäude Wirtschaftsgebäude Öffentl. Gebäude künftig fortzuführende Gebäude Schachtel X 4132: Bane über NN TTTT: Mauer X 413: Zim Gully ausgebautes Dach nicht ausgebautes Dach	WR: Reine Wohngebiete RA: Allgemeine Wohngebiete MI: Mischgebiete SO: Sondergebiete Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des BauVO sowie § 16-17a BauVO) Zahl der Vollgeschosse als II: Höchstgrenze (§ 17 Abs. 4 BauVO) II: Zwangsgl. (§ 17 Abs. 4 BauVO) III: Ausnahmen (§ 17 Abs. 5 BauVO) B/V: Mindest- und Höchstgrenze	na: Einzel- und Doppelhäuser zulässig (§ 22 Abs. 2 BauVO) na: Einzelhäuser zulässig (§ 22 Abs. 2 BauVO) na: offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauVO) na: geschlossene Bauweise (§ 22 Abs. 3 BauVO) na: abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauVO) Freier Sicht entzogene Einfahrt- und Abfahrbereiche (§ 17 Abs. 2 BauVO) Ver- und Entsorgungseinrichtungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 und 14 BauVO)	Flächen für den Gemeinbedarf Öffentliche Einrichtungen Schule Kirchen und sonstigen öffentlichen Einrichtungen Sportplätze Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 und 14 BauVO) Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 und 14 BauVO) Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 und 14 BauVO)	Verkehrsflächen Verkehrsmittel- und Verkehrsflächen Öffentl. Parkflächen F: Fußweg R: Radweg Fußgängerbereich Straßenbahntrasse Einbahnverkehr Bereich ohne Ein- u. Ausfahrt	Grünflächen Grünflächen Parkanlage Dauergrünanlagen Sportplatz Spielplatz Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen oder für die Gewinnung von Bodenschätzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauVO) Flächen für Aufschüttungen Flächen für Aufschüttungen Flächen für die Land- und Forstwirtschaft Flächen für die Landwirtschaft	Flächen für Stellplätze Grünflächen Parkanlage Dauergrünanlagen Sportplatz Spielplatz Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen oder für die Gewinnung von Bodenschätzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauVO) Flächen für Aufschüttungen Flächen für Aufschüttungen Flächen für die Land- und Forstwirtschaft Flächen für die Landwirtschaft	Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 1 u. 6 BauVO und Wasserflächen) Umgrenzung der Flächen Bereiche für Vorkerkungen Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung Umgrenzung von Flächen mit Bäumen, Sträuchern und Grünanlagen Umgrenzung von Flächen mit Bäumen, Sträuchern und Grünanlagen Umgrenzung von Flächen mit Bäumen, Sträuchern und Grünanlagen	Hinweisende Darstellungen (Keine Festsetzungen) 1. Die Unterteilung der Verkehrsflächen 2. Die geplanten Grundstücksgrenzen 3. Die innerhalb der überbauten Grundstücksgrenzen angelegten öffentlichen Verkehrsflächen 4. Von der Bebauung freizuhaltende Sichtdreiecke Gestaltung der baulichen Anlagen (Hinweis) (§ 81 BauO NW) in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauVO F: Flachdach S: Satteldach W: Walddach Ankern Auskröpfung Festsetzung Nachneigung: 2: 8 20' 35'
Der Planentwurf entspricht den Anforderungen des § 1 der Planungsverordnung	Der Planentwurf gemäß § 2 Abs. 1 des BauVO durch Beschluß des Rates vom 2. 11. 1987 aufgestellt worden	Für die Erarbeitung des Planentwurfs Monheim, den 24. 6. 1987	Bürgerbeteiligung Öffentliche Eintragung und Anhörung gemäß § 2 Abs. 2 BauVO wurde durch Beschluß des Planungsausschusses vom 24. 4. 1985 am 12. 6. 1985 durchgeführt	Nachrichtliche Bekanntmachung am 21. 7. 1987 Nachrichtliche Bekanntmachung am 21. 7. 1987 Nachrichtliche Bekanntmachung am 21. 7. 1987 Nachrichtliche Bekanntmachung am 21. 7. 1987	Der Rat hat diesen Bebauungsplan gemäß § 10 BauOB in Verbindung mit § 9 Abs. 4 und 28 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen am 5. 7. 1988 als Sitzung beschlossen	Der Rat hat diesen Bebauungsplan gemäß § 10 BauOB in Verbindung mit § 9 Abs. 4 und 28 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen am 5. 7. 1988 als Sitzung beschlossen	Der Rat hat diesen Bebauungsplan gemäß § 10 BauOB in Verbindung mit § 9 Abs. 4 und 28 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen am 5. 7. 1988 als Sitzung beschlossen	Der Rat hat diesen Bebauungsplan gemäß § 10 BauOB in Verbindung mit § 9 Abs. 4 und 28 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen am 5. 7. 1988 als Sitzung beschlossen
Düsseldorf, den 05.08.1987	Monheim, den 10. 8. 1987	Monheim, den 10. 8. 1987	Monheim, den 24. 6. 1987	Monheim, den 21. 7. 1987	Monheim, den 1. 2. 1988	Düsseldorf, den 16. 08. 1988	Monheim, den 24. 10. 1988	Rechtsgrundlagen 1. Die Landesbauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 26. 6. 1984 (GV NW 1984 S. 419) geändert durch Gesetz vom 18. 12. 1984 (GV NW 1984 S. 803) 2. Die Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen vom 26. 6. 1984 (GV NW 1984 S. 419) geändert durch Gesetz vom 18. 12. 1984 (GV NW 1984 S. 803) 3. Die Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen vom 26. 6. 1984 (GV NW 1984 S. 419) geändert durch Gesetz vom 18. 12. 1984 (GV NW 1984 S. 803)