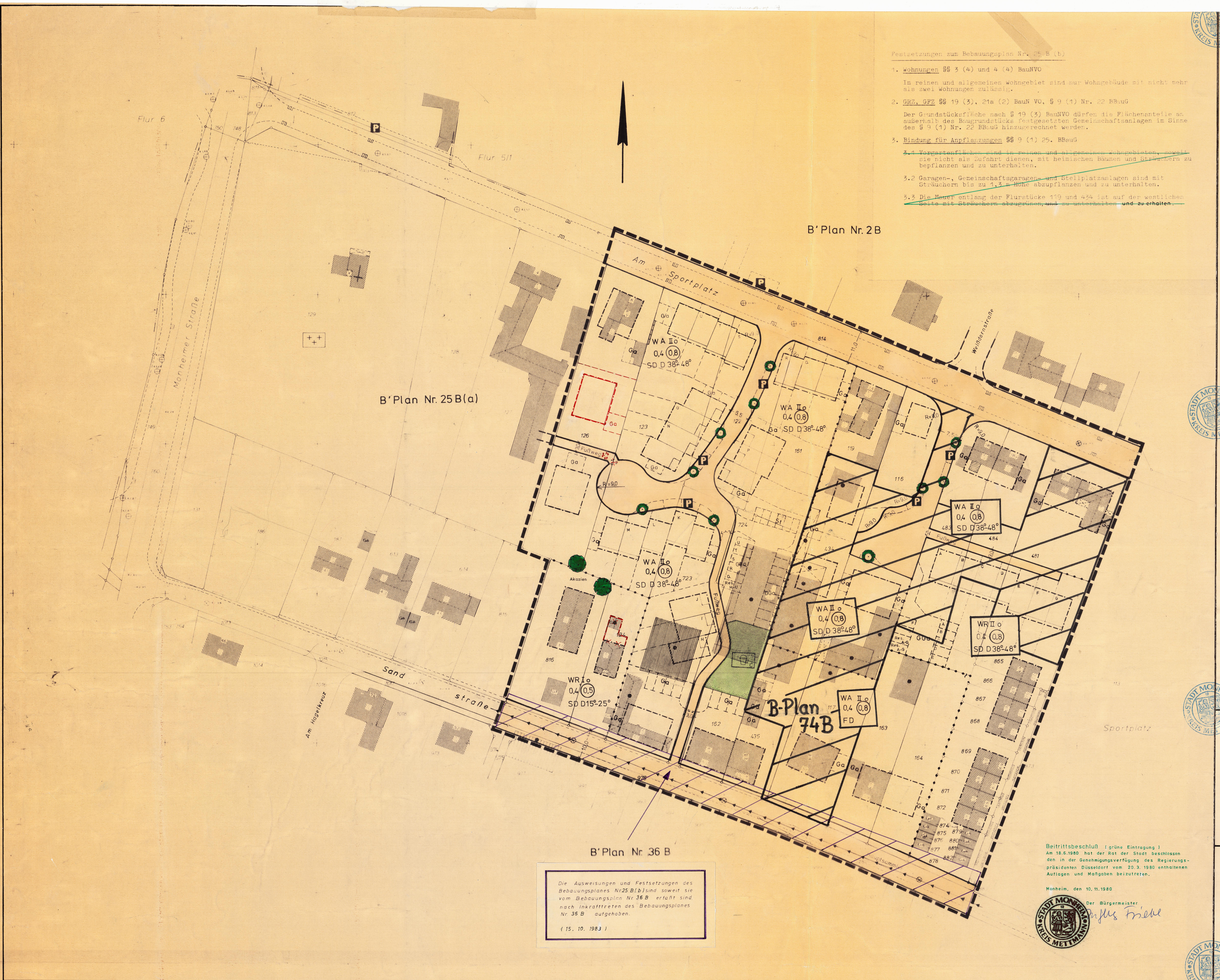
25 B(b)



Festsetzungen zum Bebauungsplan Nr. 25 B (b)

1. Wohnungen §§ 3 (4) und 4 (4) BauNVO

Im reinen und allgemeinen Wohngebiet sind nur Wohngebäude mit nicht mehr als zwei Wohnungen zulässig.

2. GRZ, GFZ §§ 19 (3), 21a (2) BauN VO, § 9 (1) Nr. 22 BBauG

Der Grundstücksfläche nach § 19 (3) BauNVO dürfen die Flächenanteile an außerhalb des Baugrundstücks festgesetzten Gemeinschaftsanlagen im Sinne des § 9 (1) Nr. 22 BBauG hinzugerechnet werden.

3. Bindung für Anpflanzungen §§ 9 (1) 25. BBauG

~~3.1 Vorgartenflächen sind in reinen und allgemeinen Wohngebieten, soweit sie nicht als Zufahrt dienen, mit heimischen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen und zu unterhalten.~~

3.2 Garagen-, Gemeinschaftsgaragen- ~~und~~ Stellplatzanlagen sind mit Sträuchern bis zu 1,3 m Höhe abzupflanzen und zu unterhalten.

3.3 Die Mauer entlang der Flurstücke 119 und 434 ist auf der westlichen ~~Seite mit Sträuchern abzugrünen, und zu unterhalten~~ und zu erhalten.

Baugestaltung (§ 103 BauO NW in der Fassung vom 27.1.1970 (GV.NW. S. 96)
geändert durch Gesetz vom 15.7.1976 (GV. NW S. 264),
§ 9 (4) BBauG sowie § 4 der 1. Verordnung zur Durchführung
des BBauG vom 29.11.1969 (GV. NW S. 433) in der Fassung der
3. Verordnung zur Änderung der 1. Verordnung zur Durchführung des BBauG (GV. NW S. 299)

Zur Erreichung eines einheitlichen Ortsbildes und zur Vermeidung baulicher Mißstände werden folgende Festsetzungen zur baulichen Gestaltung getroffen:

1. Dachdeckung

In reinen und allgemeinen Wohngebieten sind die Satteldächer mit dunkelfarbigen Dachziegeln oder Schiefer einzudecken.
Flachdächer sind mit einer mindestens 2 cm starken Kiesschüttung zu versehen.

2. Drempel

Im reinen und allgemeinen Wohngebiet sind Drempel bis 50 cm Höhe zulässig.

3. Dachfenster

Die Belichtung von Wohnräumen im Dachgeschoß ist - neben Fenster im Giebel - durch liegende Dachfenster und durch Gauben zulässig.
Die Gesamtlänge aller Dachgauben darf nicht mehr als die Hälfte der Firstlänge betragen.
Dachgauben sind allseitig zu verschiefern.

4. Dachneigungen und Dachformen

Es sind nur die Dachneigungen und Dachformen entsprechend den Eintragungen in den Baugebieten zulässig. Die Dächer aneinandergebauter Anlagen, sowie Hausgruppen und Nebenanlagen sind einheitlich zu gestalten.

5. Werbeanlagen

Werbeanlagen für Zettel- und Bogenanschläge sind nur in Säulen oder säulenähnlicher Form bis zu einer Grundfläche von 1,5 qm und einer Höhe bis zu 3,5 m über Erdgleiche aufzustellen.

6. Garagen

6.1 Die Außenwandflächen von Garagen sind wie das dazugehörenden Wohngebäude zu behandeln. Das gilt nicht für Sammelgaragen.

6.2 Garagen, die kein gemeinsames Dach mit dem Hauptbaukörper haben, sind mit einem Flachdach zu versehen. Nr. 1 Abs. 2 gilt entsprechend.

6.3 Die Anlegung von Rampen als Zufahrt zu Garagen ist in Vorgärten unzulässig.

6.4 Die Garagenzufahrten sind in Material und Farbe wie die Erschließungsflächen zu befestigen.
Erschließungsflächen sind die öffentlichen Verkehrsflächen und die öffentlich rechtlich gesicherten privaten Wohnwege.

7. Einfriedigungen

7.1 In reinen und allgemeinen Wohngebieten sind Einfriedigungen vor der zur Erschließungsfläche ausgerichteten Gebäudekante wie folgt zulässig:

a) An der Sandstraße und der Straße Am Sportplatz sind die Einfriedigungen entsprechend der vorhandenen auf den Grundstücken Sandstraße 47 - 77 sowie Am Sportplatz Nr. 6 - 20a vorzunehmen.

b) An den neuen Erschließungsstraßen sind Rasenkantensteine und Kantenschutzmauern bis zu 20 cm Höhe zulässig.
Nr. 6.4 Abs. 2 gilt entsprechend.

7.2 Ausnahmsweise ist auf der Grundstücksgrenze, die der Erschließungsfläche zugewandt ist, eine Einfriedigung bis 1,0 m Höhe zulässig, wenn es sich - bedingt durch die Himmelsrichtung - beim Vorgarten um die Hauptgartenfläche handelt.

7.3 Auf den übrigen Grundstücksflächen sind Einfriedigungen nur in Form von farbschwachen Maschendrahtzäunen an kleinprofilierten Metallstäben oder als naturfarbene Staketenzäune bis zu einer Höhe von 1,0 m zulässig.

7.4 Ist eine Einfriedigung an einer Erschließungsfläche zulässig, so ist zwischen dieser und der Einfriedigung ein 0,50 m breiter Pflanzstreifen anzulegen und zu unterhalten.

7.5 Bei Doppelhäusern, Hausgruppen und Reihenhäusern ist an der angebauten Nachbargrenze eine bis zu 2,0 m hohe Trennwand zulässig, deren Länge die rückwärtige Gebäudeflucht um nicht mehr als 3,0 m überschreiten darf. Bei unterschiedlicher Tiefe der aneinandergebauten Gebäude ist von der größeren Bebauungstiefe auszugehen

8. Stellplätze für bewegliche Abfalleimer

Stellplätze für bewegliche Abfalleimer sind so dauerhaft abzuschirmen, daß die Behälter von den Erschließungsflächen aus nicht sichtbar sind.
Nr. 6.4 Abs. 2 gilt entsprechend.

9. Zu dieser Satzung gehören die zeichnerischen Darstellungen über Dachneigungen und Dachformen im Bebauungsplan Nr. 25 B (b).

10. Die Gebietsabgrenzung für diese Satzung ist identisch mit der des Bebauungsplanes Nr. 25 B (b).

Der Rat hat die baugestalterischen Festsetzungen gem. § 103 BauO NW vom 27. 1. 1970 (GV. NW S. 96), geändert durch Gesetz vom 15. 7. 1976 (GV. NW S. 264) in Verbindung mit §§ 4 und 28 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen vom 19. 12. 1974 (GV. NW 1975 S. 91), zuletzt geändert durch Gesetz vom 1. 10. 1979 (GV. NW S. 594/SGV. NW 2023), am 13.12.1979 als Satzung beschlossen.

Monheim, den 14.12.1979

Der Bürgermeister
Friebe

Die baugestalterischen Festsetzungen gem. § 103 BauO NW 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 01.04.1980 genehmigt und durch Bekanntmachung der Genehmigung am 15.04.1983 rechtskräftig.

Monheim, den 16.05.1983

Friebe
Der Bürgermeister

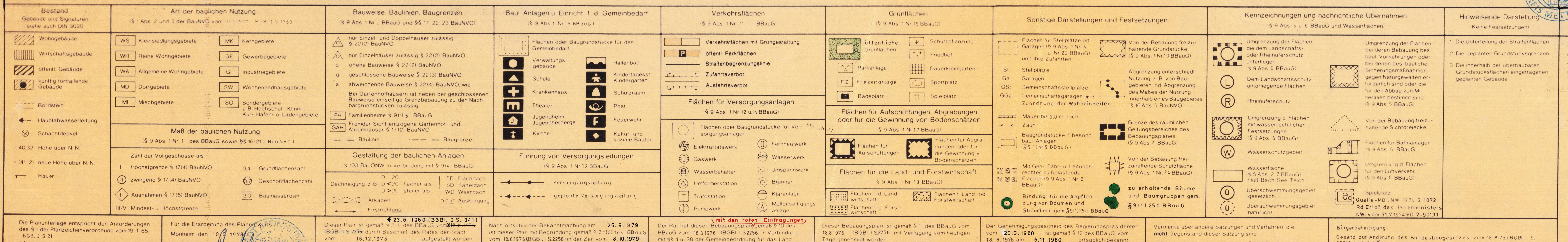
Beitrittsbeschluß (grüne Eintragung)
Am 18.6.1980 hat der Rat der Stadt beschlossen den in der Genehmigungsverfügung des Regierungspräsidenten Düsseldorf vom 20.3.1980 enthaltenen Auflagen und Maßgaben beizutreten.

Monheim, den 10.11.1980

Der Bürgermeister
Friebe

Die Ausweisungen und Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 25 B (b) sind soweit sie vom Bebauungsplan Nr. 36 B erfaßt sind nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 36 B aufgehoben.

(15. 10. 1983)


Bestand
Gebäude und Signaturen siehe auch DIN 3020
Wohngebäude
Wirtschaftsgebäude
öffentl. Gebäude
künftig fortfallende Gebäude
Bordstein
Hauptabwasserleitung
Schachtdeckel
40,32 Höhe über N. N.
(41,12) neue Höhe über N. N.
Mauer
Art der baulichen Nutzung
(§ 1 Abs. 2 und 3 der BauNVO vom 15.9.1977 - BGBl. I S. 1763)
WS Kleinsiedlungsgebiete
WR Reine Wohngebiete
WA Allgemeine Wohngebiete
MD Dorfgebiete
MI Mischgebiete
MK Kerngebiete
GE Gewerbegebiete
GI Industriegebiete
SW Wochenendhausgebiete
SO Sondergebiete z. B. Hochschul-, Klinik-, Kur-, Hafen- o. Ladengebiete
Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des BBauG sowie §§ 16-21 a BauNVO)
Zahl der Vollgeschosse als
II Höchstgrenze § 17(4) BauNVO
II zwingend § 17(4) BauNVO
II Ausnahmen § 17(5) BauNVO
III/V Mindest- u. Höchstgrenze
0,4 Grundflächenzahl
0,7 Geschoßflächenzahl
3,0 Baumassenzahl
Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BBauG und §§ 17, 22, 23 BauNVO)
nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig § 22(2) BauNVO
nur Einzelhäuser zulässig § 22(2) BauNVO
o offene Bauweise § 22(2) BauNVO
g geschlossene Bauweise § 22(3) BauNVO
a abweichende Bauweise § 22(4) BauNVO, wie
Bei Gartenhofhäusern ist neben der geschlossenen Bauweise einseitige Grenzbebauung zu den Nachbargrundstücken zulässig
FH Familienheime § 9(1) 6 BBauG
GAH Fremder Sicht entzogene Gartenhof- und Atriumhäuser § 17(2) BauNVO
Baulinie
Baugrenze
Gestaltung der baulichen Anlagen
(§ 103 BauONW in Verbindung mit § 9(4) BBauG)
Dachneigung z. B. D 20, D < 20 flacher als, D > 20 steiler als
FD Flachdach
SD Satteldach
WD Walmdach
Arkaden
Auskragung
Firstrichtung
Baul. Anlagen u. Einricht. f. d. Gemeinbedarf
(§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BBauG)
Flächen oder Baugrundstücke für den Gemeinbedarf
Verwaltungsgebäude
Schule
Krankenhaus
Theater
Jugendheim Jugendherberge
Kirche
Hallenbad
Kindertagesst. Kindergarten
Schutzraum
Post
Feuerwehr
Kultur- und soziale Bauten
Führung von Versorgungsleitungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BBauG)
Versorgungsleitung
geplante Versorgungsleitung
Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BBauG)
Verkehrsflächen mit Grüngestaltung
öffentl. Parkflächen
Straßenbegrenzungslinie
Zufahrtsverbot
Ausfahrtsverbot
Flächen für Versorgungsanlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 12 u. 14 BBauG)
Flächen oder Baugrundstücke für Versorgungsanlagen
Elektrizitätswerk
Gaswerk
Wasserbehälter
Umformerstation
Trafostation
Pumpwerk
Fernheizwerk
Wasserwerk
Umspannwerk
Brunnen
Kläranlage
Müllbeseitigungsanlage
Grünflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BBauG)
öffentliche Grünflächen
Parkanlage
Freizeitanlage
Badeplatz
Schutzpflanzung
Friedhof
Dauerkleingarten
Sportplatz
Spielplatz
Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen oder für die Gewinnung von Bodenschätzen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BBauG)
Flächen für Aufschüttungen
Flächen für Abgrabungen oder für die Gewinnung v. Bodenschätzen
Flächen für die Land- und Forstwirtschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 18 BBauG)
Flächen f. d. Landwirtschaft
Flächen f. d. Forstwirtschaft
Flächen f. Land- od. Forstwirtschaft
Sonstige Darstellungen und Festsetzungen
Flächen für Stellplätze od. Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 u. Nr. 22 BBauG) und ihre Zufahrten
St Stellplätze
Ga Garagen
GSt Gemeinschaftsstellplätze
GGa Gemeinschaftsgaragen mit Zuordnung der Wohneinheiten
Mauer bis 2,0 m hoch
Zaun
Baugrundstücke f. besond. baul. Anlagen (§ 9(1) Nr. 9 BBauG)
Mit Geh-, Fahr- u. Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BBauG)
Bindung für die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern gem. § 9(1) 25a BBauG
Von der Bebauung freizuhaltende Grundstücke (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BBauG)
Abgrenzung unterschiedl. Nutzung, z. B. von Baugebieten od. Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (§ 16 Abs. 5 BauNVO)
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BBauG)
Von der Bebauung freizuhaltende Schutzfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BBauG)
zu erhaltende Bäume und Baumgruppen gem. § 9 (1) 25 b BBauG
Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen
(§ 9 Abs. 5 u. 6 BBauG und Wasserflächen)
Umgrenzung der Flächen, die dem Landschafts- oder Rheinuferschutz unterliegen (§ 9 Abs. 6 BBauG)
Dem Landschaftsschutz unterliegende Flächen
Rheinuferschutz
Umgrenzung d. Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen (§ 9 Abs. 6 BBauG)
Wasserschutzgebiet
Wasserfläche (§ 5 Abs. 2,7 BBauG) Fluß, Bach, See, Teich
Überschwemmungsgebiet (gesetzlich)
Überschwemmungsgebiet (natürlich)
Umgrenzung der Flächen, bei deren Bebauung bes. baul. Vorkehrungen oder bei denen bes. bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind oder die für den Abbau von Mineralien bestimmt sind (§ 9 Abs. 5 BBauG)
Von der Bebauung freizuhaltende Sichtdreiecke
Flächen für Bahnanlagen (§ 9 Abs. 6 BBauG)
Umgrenzung d. Flächen für den Luftverkehr (§ 9 Abs. 6 BBauG)
Spielplatz Quelle - MBl. NW 1974 S 1072 Rd.Erlaß des Innenministers NW. vom 31.7.1974 VC 2-901.11
Hinweisende Darstellung
(Keine Festsetzungen)
1 Die Unterteilung der Straßenflächen
2 Die geplanten Grundstücksgrenzen
3 Die innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen eingetragenen geplanten Gebäude

Die Planunterlage entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung vom 19. 1. 65 - BGBl. I S. 21

Düsseldorf, den 15.1.1978

Dr. Ing. E. Voosholz
Öff. best. Verm.-Ing

Für die Erarbeitung des Planentwurfs
Monheim, den 10.6.1978

Beigeordnete

Monheim, den 10.6.1978
Planungsamt

Dieser Plan ist gemäß § 2 (1) des BBauG vom ~~18.8.1976 (BGBl. I S. 2256)~~ * 23,6,1960 (BGBl. I S. 341) durch Beschluß des Rates der Stadt vom 16.12.1976 aufgestellt worden

Monheim, den 10.6.1978

Der Bürgermeister
Friebe

Nach ortsüblicher Bekanntmachung am 26.9.1979 ist dieser Plan mit Begründung gemäß § 2a(6) des BBauG vom 18.8.1976 (BGBl. I S.2256) in der Zeit vom 8.10.1979 bis 8.11.1979 öffentlich ausgelegt worden

Monheim, den 30.11.1979

Beigeordnete

Der Rat hat diesen Bebauungsplan mit den roten Eintragungen gemäß § 10 des BBauG vom 18.8.1976 (BGBl. I S.2256) in Verbindung mit §§ 4 u. 28 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen vom 11.8.1969 (GV NW S. 656) am 13.12.1979 als Satzung beschlossen

Monheim, den 14.12.1979

Der Bürgermeister
Friebe

Dieser Bebauungsplan ist gemäß § 11 des BBauG vom 18.8.1976 (BGBl. I S.2256) mit Verfügung vom heutigen Tage genehmigt worden

Düsseldorf, den 20.03.1980

Der Regierungspräsident
Im Auftrage

Der Genehmigungsbescheid des Regierungspräsidenten vom 20.3.1980 ist gemäß § 12 des BBauG vom 18. 8. 1976 am 6.11.1980 ortsüblich bekanntgemacht worden

Monheim, den 10.11.1980

Der Bürgermeister
Friebe

Vermerke über andere Satzungen und Verfahren, die **nicht** Gegenstand dieser Satzung sind

1. Satzung für Vorkaufsrecht nach § 25 BBauG
   Beschlußdatum Veröffentlicht am
   Satzung für besonderes Vorkaufsrecht nach § 26 BBauG
   Sanierung bezeichnet ja nein
2. Umlegung nach § 46 BBauG angeordnet am
   Umlegungsbeschluß nach § 47 gefaßt am
   Das Umlegungsrecht deckt sich - deckt sich nicht - mit dem räumlichen Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes
3. Satzung für Kinderspielplätze für die Stadt Monheim vom 9. 5. 1972

Bürgerbeteiligung:

Gesetz zur Änderung des Bundesbaugesetzes vom 18.8.76 (BGBl. I S. 2221) Artikel 3 § 1.
Das Anhörungsverfahren gem. § 2a BBauG wurde durch Beschluß des Planungsausschusses vom 16.3.1977 am 26.4.1977 durchgeführt

Monheim, den 10.6.1978

Änderungen

Ab 1.1.1977 wird das Bebauungsplanverfahren entsprechend der Novellierung des BBauG vom 18.8.1976 (BGBl. I S.2256) in Verbindung mit Artikel 3 § 1(3) des Gesetzes zur Änderung des BBauG (BGBl. I S.2221) weitergeführt.

Rote Eintragungen aufgrund der eingeschränkten Beteiligung gem. § 2a (7) BBauG für die Grundstücke, Flur 5, Flurstücke Nr. 124 und 126.

STADT MONHEIM

Bebauungsplan Nr.	25 B (b)
Gemarkung	Baumberg
Flur	5
Maßstab	1:500

Anlage: Entwurf des Spielflächenbedarfsplanes der Stadt Monheim.

Dieser Plan enthält Festsetzungen nach § 9 BBauG v. 18.8.1976 (BGBl. I S. 2256)
Es gilt die BauNVO vom 15.9.1977 (BGBl. I S. 1763)

1. Ausfertigung
Blatt