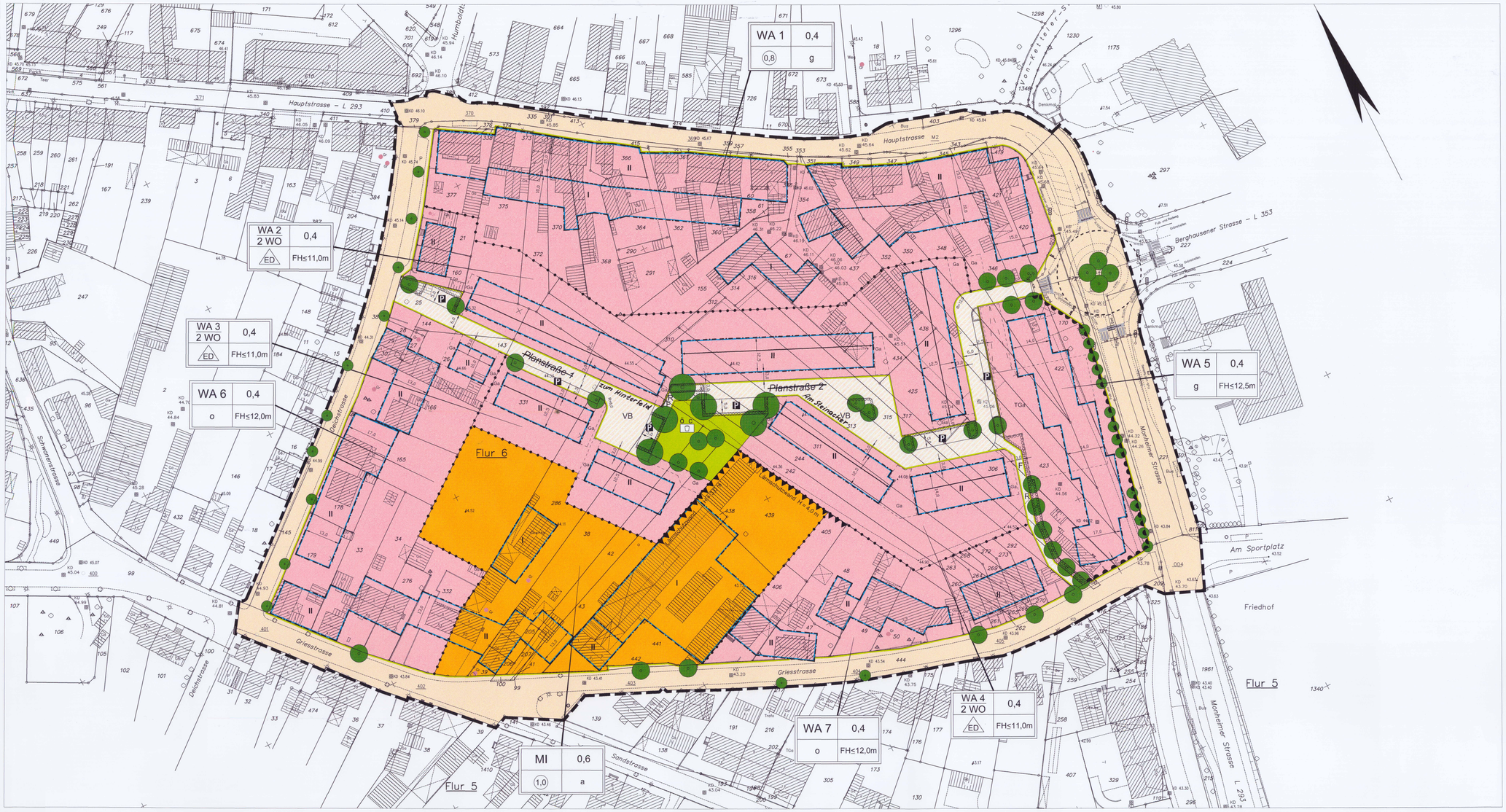


Topographischer Bestand

- Wohngebäude
- Geschossigkeit
- Firstrichtung
- KD42.07 Kanaldeckel mit Höhe
- 41.80 Höhenangabe über NN
- Lichtmast
- vorhandene Bäume
- Mauer
- 1901 Flurstücksnummer
- Flurstücksgrenze und Grenzpunkte
- Flurgrenze

Art der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO

- Allgemeine Wohngebiete § 4 BauNVO
- Mischgebiete § 6 BauNVO
- WA 2 WO – Beschränkung der Zahl der Wohnungen § 9 Abs. 1 Nr.6 BauGB

Maß der baulichen Nutzung

§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, § 16 BauNVO

- II Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
- 0,4 Grundflächenzahl
- (0,8) Geschossflächenzahl
- FH < 12,0m Firsthöhenbeschränkung

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO

- Baugrenze
- ED nur Einzel- u. Doppelhäuser zulässig
- o offene Bauweise
- g geschlossene Bauweise

Gestaltung der baulichen Anlagen

§86 BauO NRW in Verb. mit §9 Abs.4 BauGB

- Firstrichtung

Verkehrsflächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB

- Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- P Öffentliche Parkfläche
- VB Verkehrsberuhigte Mischfläche
- F Fußweg
- R Radweg
- Bereich ohne Ein- u. Ausfahrt

Grünflächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 28 und Abs. 6 BauGB

- Grünflächen
- Spielplatz ö öffentlich, c Kategorie c

Planungen, Nutzungsregelungen, Flächen für Natur- und Landschaftsschutz

- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen §9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a und Abs. 6 BauGB
- Anpflanzung Baum

Sonstige Planzeichen

- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen § 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB
- TGa Tiefgarage
- Ga Garagen
- St Stellplätze
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans § 9 Abs. 7 BauGB
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung z.B. § 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO
- Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes §9 Abs.1 Nr.24 und Abs.6 BauGB hier: Lärmschutzwand mit Höhenangabe

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (gem. § 1 Abs. 4 - 6 und 9 BauNVO)

1.1 Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

1.1.1 In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 - 7 sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO (Gartenbaubetriebe, Tankstellen) nicht zulässig.

1.1.2 In den Allgemeinen Wohngebieten WA 2 - 5 sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 4 Abs. 3 BauNVO nicht zulässig.

1.2 Mischgebiet MI (§ 6 BauNVO)

1.2.1 Im Mischgebiet MI sind die allgemein zulässigen Nutzungen gem. § 6 Abs. 2 Nr. 5 (Anlagen für kirchliche, kulturelle und sportliche Zwecke) und Nr. 7 - 8 BauNVO (Tankstellen, Vergnügungsstätten) nicht zulässig; ebenfalls sind die gem. § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Vergnügungsstätten) nicht zulässig.

1.2.2 Im Mischgebiet MI sind in den Bereichen mit eingeschossiger Bauweise die allgemein zulässigen Nutzungen gem. § 6 Abs. 2 Nr. 1 (Wohngebäude) nicht zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzungen
Höhe der baulichen Anlagen (gem. § 16 BauNVO)

Gebäudehöhen sind im Bebauungsplan als maximale Höhen (Firsthöhen) festgesetzt. Bemessungsgrundlage ist die Höhe der Straßengerade (Hinterkante Bürgersteig) der ausgebauten Erschließungsstraßen im Bereich des Einganges zum jeweils zu bebauenden Grundstück.

3. Bauweise (gem. § 22 BauNVO)

Gem. § 22 Abs. 4 BauNVO wird im Mischgebiet MI eine abweichende Bauweise festgesetzt. Es sind Gebäude und bauliche Anlagen in beliebiger Länge zulässig. In Bezug auf die seitlichen Grundstücksgrenzen ist eine einseitige Grenzbebauung zulässig.

4. Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen (gem. §§ 12, und 14 BauNVO)

4.1 In den Allgemeinen Wohngebieten WA 2 - 5 sind die Garagen und Stellplätze gem. § 12 Abs. 6 BauNVO nur in den dafür festgesetzten Flächen und /oder innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

4.2 In den Allgemeinen Wohngebieten WA 2 - 5 sind auf der nicht überbaubaren Grundstücksflächen Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sowie alle übrigen Anlagen, die nach dem Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, ausgeschlossen. Hiervon ausgenommen sind Balkone, Terrassen, Einfriedungen, Kinderspielplätze, Stellplätze für Abfalleimer (Mülltonnen) und Gartenhäuser (maximal 7,5 qm Grundfläche).

5. Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

5.1 Anpflanzung von Gehölzen
Mindestens 20 % der nicht überbauten Grundstücksflächen sind mit einheimischen Sträuchern (Pflanzliste 2a) oder höchstens mittelkronigen Bäumen (Pflanzliste 1a) bepflanzt werden.

5.2 Gestaltung der Vorgärten
Mindestens 50 % der Vorgartenflächen sind zu bepflanzen. Hauseingänge und Zuwegungen sind hiervon ausgenommen.

5.3 Fassadenbegrünung
In den Wohngebieten sind die Einzelgaragen sowie mindestens 25 % der großflächigen Außenwandflächen der Gebäude (u.a. Giebelseiten) mit Fassadenbegrünung, wie Efeu, Wilder Wein und Kletterhortensien zu versehen Die erforderlichen Lärmschutzwände sind ebenfalls mit selbstklimmenden Kletterpflanzen (Pflanzliste 5) zu bepflanzen.

5.4 Einfriedungen
Grundstückseinfriedungen sind mit Hecken und Zäunen vorzunehmen. Zäune sind nur in Verbindung mit Hecken zulässig (Pflanzliste 3); Mauern sind nicht zulässig.

5.5 Festgesetzte Flächen für Anpflanzungen

5.5.1 Entlang der neu geplanten Bebauung an der Monheimer Straße sind kleinkronige bzw. säulenförmige Bäume zu pflanzen (Pflanzliste 1a).

5.5.2 Entlang den Planstraßen 1 und 2, in den Bereichen der öffentlichen Parkplätze und entlang des Fußweges in Richtung Griesstraße sind mittelkronige Bäume zu pflanzen (Pflanzliste 1a).

5.5.3 In den Pflanzstreifen entlang des Fußweges zwischen den Planstraßen 1 und 2 sind großkronige Bäume zu pflanzen (Pflanzliste 1a).

5.5.4 In der Deichstraße und Griesstraße sind klein- bzw. mittelkronige Bäume zu pflanzen, sofern bestehende und künftige Versorgungsleitungen nicht im Wege stehen. Ansonsten ist zu prüfen, inwieweit diese Bäume und Sträucher in Kübeln oder evtl. auch Hochbeeten (Pflanzliste 1b und 4) aufgestellt werden können.

6. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

6.1 Im Mischgebiet MI sind auf den Flurstücken 438, 439 und 441 aktive Lärmschutzmaßnahmen (Lärmschutzwälle) erforderlich; entlang der nördlichen Grenze ist eine Wand in Höhe von 3,00 m, an der östlichen Grenze eine Wand in Höhe von 4,00 m zu errichten.

6.2 In den Allgemeinen Wohngebieten und im Mischgebiet sind an den Außenwandteilen der Gebäude passive Schallschutzmaßnahmen zu treffen.
(Dimensionierung entsprechend DIN 4109 - November 1989 Abschnitt 5, Tabelle 8, Spalte 4, für Aufenthaltsräume in Wohnungen)

Abschätzung der Schalldämmwerte der Außenbauteile bei einer Wohnnutzung mit maximal 40 % Fensterfläche

Lärmpegelbereich (Wohnraum)	erf. R'w (res) dB (A)	R'w (Wand) dB (A)	R'w (Fenster) dB (A)	Schallschutzklasse (Fenster)
III	35	40	33	2
IV	40	45	35	3
V	45	50	40	4
VI	50	55	45	5

Folgende Gebäude liegen in den entsprechenden Lärmpegelbereichen:

Lärmpegelbereich III	Lärmpegelbereich IV	Lärmpegelbereich V	Lärmpegelbereich VI
Alle Gebäudeteile im Plangebiet	Gebäudeteile, ausgerichtet zur Deichstraße und zur Griesstraße, mit Ausnahme der Häuser Deichstraße 21 und Griesstraße 47	Gebäudeseiten, ausgerichtet zur Monheimer Straße und Hauptstraße und Deichstraße 21 und Griesstraße 47	Gebäudeseiten, hier nur Erdgeschosse, Hauptstraße 19 – 23 und 29 - 37

Die senkrecht zu diesen Gebäudeteilen ausgerichteten Gebäudeseiten sind jeweils eine Stufe geringer auszustatten.

II. Festsetzungen nach Landesrecht beruhenden Regelungen Gestalterische Festsetzungen (gem. § 9 Abs. 4 BauGB und § 86 Abs. 1 und 4 BauO NRW)

1. Dachformen, Dachneigungen

In den Baugebieten sind nur geneigte Dächer zwischen 30° - 40° zulässig. Gebäude mit eingeschossiger Bauweise können auch mit Flachdächern errichtet werden.

1.2 Dachaufbauten, Dacheinschnitte

Je Hauseinheit sind Dachaufbauten und Dacheinschnitte zulässig nach folgenden Maßgaben:
a) horizontale Gliederung je Dachseite bis zu ½ der Firstlänge
b) vertikale Gliederung 40% - 50 % zwischen Trauf- und Firstlinie

1.3 Drempel

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 - 7 sind Drempel bis max. 1,00 m Höhe zulässig.

1.4 Einfriedungen

1.4.1 Vorgärten

Als Einfriedungen innerhalb der Vorgärten sind nur Hecken bis zu einer max. Höhe von 0,40 m zulässig. Abgrabungen (z.B. zur besseren Kellerbeleichtung) sowie die Anlage von Stellplätzen sind nicht zulässig.

Wohngärten

An den Grundstücksgrenzen der Wohngärten sind als Einfriedungen Zäune und Hecken bis zu 1,20 m Höhe zulässig. Ausnahmsweise sind bei Wohngärten, die an Erschließungsflächen grenzen, Einfriedungen von Zäunen und Hecken bis zu 1,80 m Höhe zulässig.
Bei Doppelhäusern ist an der angebauten Nachbargrenze eine bis zu 2,0 m hohe Trennwand zulässig, deren Länge die rückwärtige Gebäudeflucht um nicht mehr als 4,0 m überschreiten darf.

Pflanzenlisten

Pflanzenliste 1a - Einzelbäume (Lichtraumprofil beachten)

Großkronig	
Platane	Platanus acerifolia
Stiel-Eiche	Quercus robur
Sumpf-Eiche	Quercus palustris
Kaiser-Linde	Tilia 'Pallida'
Mittelkronig	
Schwarz-Ahorn	Acer platanoides 'Faassen's Black'
Esche	Alnus spaethii
Baum-Hasel	Corylus columa
Stadt-Birne	Pyrus calleryana 'Chanticleer'
Amerikanische Stadt-Linde	Tilia 'Greenspire'
Mehlbeere	Sorbus aria
Schwedische Mehlbeere	Sorbus intermedia
Kleinkronig/ säulenförmig	
Säulenförmiger Spitz-Ahorn	Acer platanoides 'Columnare'
Säulen-Hainbuche	Carpinus betulus 'Fastigiata'
Säulen-Eiche	Quercus robur 'Fastigiata'
Thuringische Säulen-Eberesche	Sorbus thuringiaca 'Fastigiata'

Pflanzenliste 1b - Kleinkronige Bäume und Solitärsträucher für Kübelbepflanzung (Lichtraumprofil beachten)

Bäume	
Hahnendorn	Crataegus crus-galli
Apfeldorn	Crataegus lavallei
Sträucher	
Felsenbirne	Amelanchier lamarckii
Kornelkirsche	Cornus mas

Pflanzenliste 2a - Einheimische Sträucher

Feldahorn	Acer campestre
Hasel	Corylus avellana
Weißdorn	Crataegus monogyna
Hartriegel	Cornus sanguineum
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Schlehe	Prunus spinosa
Feldrose	Rosa arvensis
Hundsrose	Rosa canina
Kugel-Weide	Salix purpurea 'Nana'
Gemeiner Schneeball	Viburnum opulus
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra

Pflanzenliste 2b - Ziersträucher

Felsenbirne	Amelanchier lamarckii
Kornelkirsche	Cornus mas
Rothoriger Hartriegel	Corpus alba 'Sibirica'
Blut-Pflaume	Prunus cerasifera 'Nigra'
Hundsrose	Rosa canina (stachelig)
Büschelrose	Rosa multiflora (stachelig)
Weinrose	Rosa rubiginosa (stachelig)
Blaue Hechtrose	Rosa glauca (stachelig)
Alpen-Johannisbeere	Ribes alpinum 'Schmidt'
Johannisbeere	Ribes sanguineum
Spierstrauch in Arten/ Sorten	Spiraea spec.
Philadelphus in Arten/ Sorten	Philadelphus spec.
Kugel-Weide	Salix purpurea 'Nana'

Pflanzenliste 3 - Heckenpflanzen

Hainbuche	Carpinus betulus
Rotbuche	Fagus sylvatica
Gemeiner Liguster	Ligustrum vulgare

Pflanzenliste 4 - Bodendecker und niedrige Gehölze

Potentilla in Arten/ Sorten	Potentilla spec.
Glanz-Rose	Rosa nitida
Beet-Rosen in Arten/ Sorten	Rosa spec.
Kranz-Spiere	Stephanandra incisa 'Crispa'
Rosa Zwergspiere	Spiraea 'Little Princess'
Rote Sommerspiere	Spiraea 'Anthony Waterer'
Kletterspindel	Euonymus fortunei var. vegetus

Pflanzenliste 5 - Kletterpflanzen

Kletter-Hortensie	Hydrangea petiolaris
Wilder Wein	Parthenocissus tricuspidata 'Veitchii'
Waldrebe	Clematis montana - mit Rankhilfe
Gemeine Waldrebe	Clematis vitalba - mit Rankhilfe

RECHTSGRUNDLAGEN

(BauGB) Baugesetzbuch vom 27.08.1997 (BGBl. I S.2141) in der zur Zeit gültigen Fassung.
(BauNVO) Baunutzungsverordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke vom 23.01.1990 (BGBl. I S.132) in der zur Zeit gültigen Fassung.
(BNatSchG) Bundesnaturschutzgesetz vom 21.09.1998 (BGBl. I S.2994)in der zur Zeit gültigen Fassung.
(PlanzV 90) Planzeichenverordnung 1990: Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes vom 18.12.1990 (BGBl. IS.58).
(GO NRW) Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen laut Bekanntmachung vom 14.07.1994
(GV NW S. 666) in der zur Zeit gültigen Fassung.
(BauO NRW) Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen laut Bekanntmachung vom 01.03.2000
(GV NRW S.256) in der zur Zeit gültigen Fassung.

VERFAHRENSHINWEISE

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

Wülfrath, den 11.11.2002 Dipl.-Ing. Eicker Öff. best. Vermessungsingenieur
Öffentlich bestellter Verm.-Ing.

Der Bebauungsplan ist gem. § 2(1) BBauG durch Beschluss des Rates vom 17.12.1982 aufgestellt worden.

Monheim am Rhein, den 12.11.2002
Bürgermeister

Frühzeitige Bürgerbeteiligung:
Die Unterrichtung und Erörterung gem. § 3(1)BauGB wurde durch Beschlüsse des Ausschusses f. Stadtplanung, Umwelt, Bau- u. Verkehrswesen vom 02.05.2000 u. 23.08.2001 durchgeführt

Monheim am Rhein, den 12.11.2002
Fachbereich 4 Stadtplanung und Bauwesen

Der Ausschuss f. Stadtplanung, Umwelt, Bau- u. Verkehrswesen hat am 11.09.2002 die öffentliche Auslegung dieses Planes gem § 3(2) BauGB beschlossen.

Monheim am Rhein, den 12.11.2002
Bürgermeister

Nach der ortsüblichen Bekanntmachung am 07.11.02 ist der Bebauungsplan mit der Begründung gem.§ 3(2) BauGB in der Zeit vom 15.11.02 bis 16.12.02 öffentlich ausgelegt worden.

Monheim am Rhein, den 19.12.2002
Fachbereich 4 Stadtplanung und Bauwesen

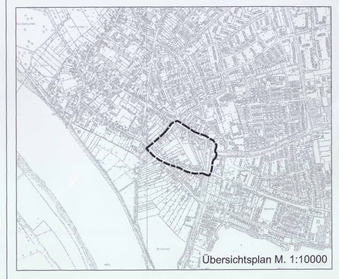
Der Rat d. Stadt Monheim a. Rh. hat den Bebauungsplan gem. § 10 BauGB in Verbindung mit §§ 7 und 41 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen am 03.06.2003 als Satzung beschlossen.

Monheim am Rhein, den 8.5.2003
Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss des Rates der Stadt Monheim am Rhein vom 3.6.2003 ist gem. § 10(3) BauGB am ortsüblich bekannt gemacht worden.

Monheim am Rhein, den 8.5.2003
Bürgermeister

Stadt Monheim am Rhein



BEBAUUNGSPLAN NR. 29 B

Haupt-, Deich-, Gries-, Monheimer Straße

Gemarkung: Baumberg
Flur: 5, 6
Maßstab: 1 : 500

. Ausfertigung

B_Plan 29B_1_Lesbar.dwg