

- Nebenanlagen** §§ 1 (4), 14 (1) und 23 (5) BauNVO
Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO nicht zulässig. Das gleiche gilt für bauliche Anlagen mit Ausnahme von Schwimmbecken, Stellplätzen, Garagen, Balkonen, Terrassen und Stellplätzen für bewegliche Abfallfahrzeuge, soweit sie nach dem Landesrecht im Bauhoch oder in den Abstellflächen zulässig sind oder zugelassen werden können.
- Abweichungen** § 1 (4) BauNVO
Die Abweichungen der §§ 3 (3) und 4 (3) BauNVO werden nicht zugelassen.
- Baugestaltung** § 9 Abs. 2 BauNVO, § 4 der 1. Durchführungsverordnung zum BauNVO, III. VO zur Änderung der 1. VO zur Durchführung des BauNVO vom 19.7.1970 S.259 und § 103 BauNVO
Zur Erreichung eines einheitlichen Ortsbildes und zur Vermeidung baulicher Mißstände werden nachstehende Festsetzungen getroffen:
 - Außenwandflächen**
Die Außenwandflächen sind im Sichtmauerwerk oder Waschbeton herzustellen oder zu verputzen. Die Fassaden einander gegenüberliegender Anlagen sowie Hausgruppen und Nebenanlagen sind einheitlich zu gestalten.
 - Dachdeckung**
In reinen und allgemeinen Wohngebieten sind die Sattel- oder Walmdächer mit dunkelfarbigem Dachziegel oder Schiefer einzudecken.
Flachdächer sind mit einer mindestens 2 cm starken Kiesschüttung zu versehen.
 - Drempel**
In reinen und allgemeinen Wohngebiet sind Drempel bis 50 cm Höhe zulässig.
 - Dachfenster**
Die Belichtung von Wohnräumen im Dachgeschoß ist - neben Fenster im Giebel - auch durch liegende Dachfenster und Dachgauben zulässig.
Die Gesamtfläche aller Dachgauben darf nicht mehr als die Hälfte der Firstlänge betragen. Dachgauben sind abseitig zu verschiefeln.
 - Dachneigungen**
Es sind nur die Dachneigungen entsprechend den Eintragungen in den Baugebieten zulässig. Die Dächer einander gegenüberliegender Anlagen sowie Hausgruppen und Nebenanlagen sind einheitlich zu gestalten. Für die Außenwand- und Pfeilerflächen können Teile des Daches ausnahmsweise als Flachdach ausgebaut werden.
 - Antennen**
Antennenanlagen sind nur auf dem Dach zulässig. Bei Reihenhäusern, Hausgruppen und Geschosswohngebäude sind die Antennenanlagen nur als Gemeinschaftsanlage zulässig.
 - Verkehrsflächen und Verkehrsflächen**
Verkehrsflächen für Sattel- und Bogenanschlüsse sind nur in Säulen oder säulenhalber Form bis zu einer Grundfläche von 1,5 qm und einer Höhe bis zu 3,5 m über Kräftegleiche aufzustellen.
 - Stellplätze für Kraftfahrzeuge**
 - Die Flächen für Stellplätze sind zu befestigen. Zulässig sind: Schwarzebenen, Verbundpflaster, Granitsteine und bei Wohngebieten mit nicht mehr als 2 Wohnungen Kiesflächen.
 - Stellplatzanlagen mit über 10 Stellplätzen sind zu begrünen. Die Anlage ist allseitig mit Sträuchern bis zu 1,5 m Höhe abzusichern. Nach der Anlage ist mindestens 1,0 m bis zur Fahrbahn der Stellplatzfläche hineinzuziehen und mit einem hochstammigen Baum zu bepflanzen.
 - Garagen**
 - Die Außenwandflächen von Garagen sind wie das dazugehörige Wohngebäude zu behandeln.
 - Garagen, die kein gemeinsames Dach mit dem Hauptbaukörper haben, sind mit einem Flachdach zu versehen. Nr. 3. 2 Abs. 2 gilt entsprechend.
 - Die Anlage von Rampen, als Zufahrt zu Garagen, ist in Vorgärten unzulässig, ausgenommen Zufahrten zu Tiefgaragen.
 - Einfriedigungen**
 - In reinen und allgemeinen Wohngebieten sind Einfriedigungen vor der zur Erschließungsfläche ausgerichteten Gebäudekante unzulässig. Zulässig sind Kantenstaketeneisen und Kantenstaketeneisen mit einer Höhe von 20 cm.
Erschließungsflächen sind die öffentlichen Verkehrsflächen und die öffentlich rechtlich gesicherten privaten Verkehrsflächen.
 - Ausnahmsweise ist auf der Grundstücksgrenze, die der Erschließungsfläche zugewandt ist, eine Einfriedigung bis 1,0 m zulässig, wenn sie sich - bedingt durch die Himmelsrichtung - beim Vorgarten um die Hauptgartenfläche handelt.
 - Auf den übrigen Grundstücksgrenzen sind Einfriedigungen nur in Form von farbechtem Maschendrahtzaun aus kleinprofilierten Metallstäben oder als naturfarbene Staketeneisen bis zu einer Höhe von 1,0 m zulässig.
 - Ist eine Einfriedigung an einer Erschließungsfläche zulässig, so ist zwischen dieser und der Einfriedigung ein 0,50 m breiter Pflanzstreifen anzulegen und zu unterhalten.
 - Bei mehrgeschossigen Mietwohnungsbau sind Einfriedigungen auf der gesamten Grundstücksgrenze unzulässig, ausgenommen Kinderspielflächen und Stellplätze für Kraftfahrzeuge. Nr. 3.10.3 und 3.10.4 gilt entsprechend.
 - Bei Doppelhäusern, Hausgruppen und Reihenhäusern ist an der angebauten Nachbargrenze eine bis zu 2,0 m hohe Trennwand zulässig, deren Länge die rückwärtige Gebäudelänge um nicht mehr als 2,5 m überschreiten darf. Bei unterschiedlicher Tiefe der aneinandergrenzenden Gebäude ist von der größeren Gebäudetiefe auszugehen.
 - In den bebauten Gebieten sind Einfriedigungen nicht nach der Einfriedigung in Höhe, Form, Material und Farbe nach vorhanden Einfriedigungen in der näheren Umgebung.
 - Stellplätze für bewegliche Abfallfahrzeuge**
Stellplätze für bewegliche Abfallfahrzeuge sind so dauerhaft abzusichern, daß die Behälter von den Erschließungsflächen aus nicht sichtbar sind. Nr. 3.10.7 Abs. 2 gilt entsprechend.
- Bildung für Anpflanzungen** §§ 9 (1), 15 und 16 BauNVO
Vorgartenflächen sind in reinen und allgemeinen Wohngebieten mit heimischen Blumen und Sträuchern zu bepflanzen und zu unterhalten.
- Anrechenbare Grundstücksfläche** § 21a (2) BauNVO
Der Grundstücksfläche im Sinne des § 19 (3) BauNVO dürfen die Flächenanteile an außerhalb des Grundstücks festgelegten Gemeinschaftsanlagen im Sinne des § 10 (1) Nr. 12 und 13 BauNVO hinzugerechnet werden.
- Zulässige Geschosshöhe** § 21a (5) BauNVO
Die zulässige Geschosshöhe darf sich um die Fläche notwendiger Garagen, die unter der Geländeoberfläche hergestellt werden, erhöhen.

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 31 B (a)

Durch die starke Bautätigkeit in Monheim und dem damit verbundenen Bevölkerungszuwachs ist auch vermehrt ältere Bürger nach Monheim zugezogen. Die Schaffung von altersgerechten Wohnungen im Stadtgebiet ist daher ein dringendes Bedürfnis. Um den § 1 (4) BauNVO gerecht zu werden, ist es erforderlich, planungsrechtliche Voraussetzungen für diese Baumaßnahme zu schaffen.

Das Grundstück gehört zu einem unversipanten innerstädtischen Bereich, das in der Umgebung eine Bebauung bis zu 2 Geschossen aufweist.

Die Erschließung wurde so vorgenommen, daß auch die übrigen Flächen, für die ein gesonderter Bebauungsplan aufgestellt wird, an diese Erschließung angeschlossen werden können, so daß die gesamte Fläche ein organisches Baugelände bildet.

Das Plangebiet wird von einem genehmigten Entwässerungsplan erfaßt. Die Beseitigung der Abwässer erfolgt durch Anschluß an das Kanalsystem.

Die Beseitigung der festen Abfallstoffe erfolgt durch Aufstellen von Mülltonnen und Verbrennung in der Anlage Leverkusen.

Die Versorgung mit Wasser wird durch das Verbundwasserwerk der Städte Monheim und Langenfeld sichergestellt, die Versorgung mit Strom durch das E-Werk der Stadt Monheim.

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht vorgesehen.

Für die Gemeinde aus der Plandurchführung entstehenden geschätzten Kosten betragen voraussichtlich DM 37.000,-

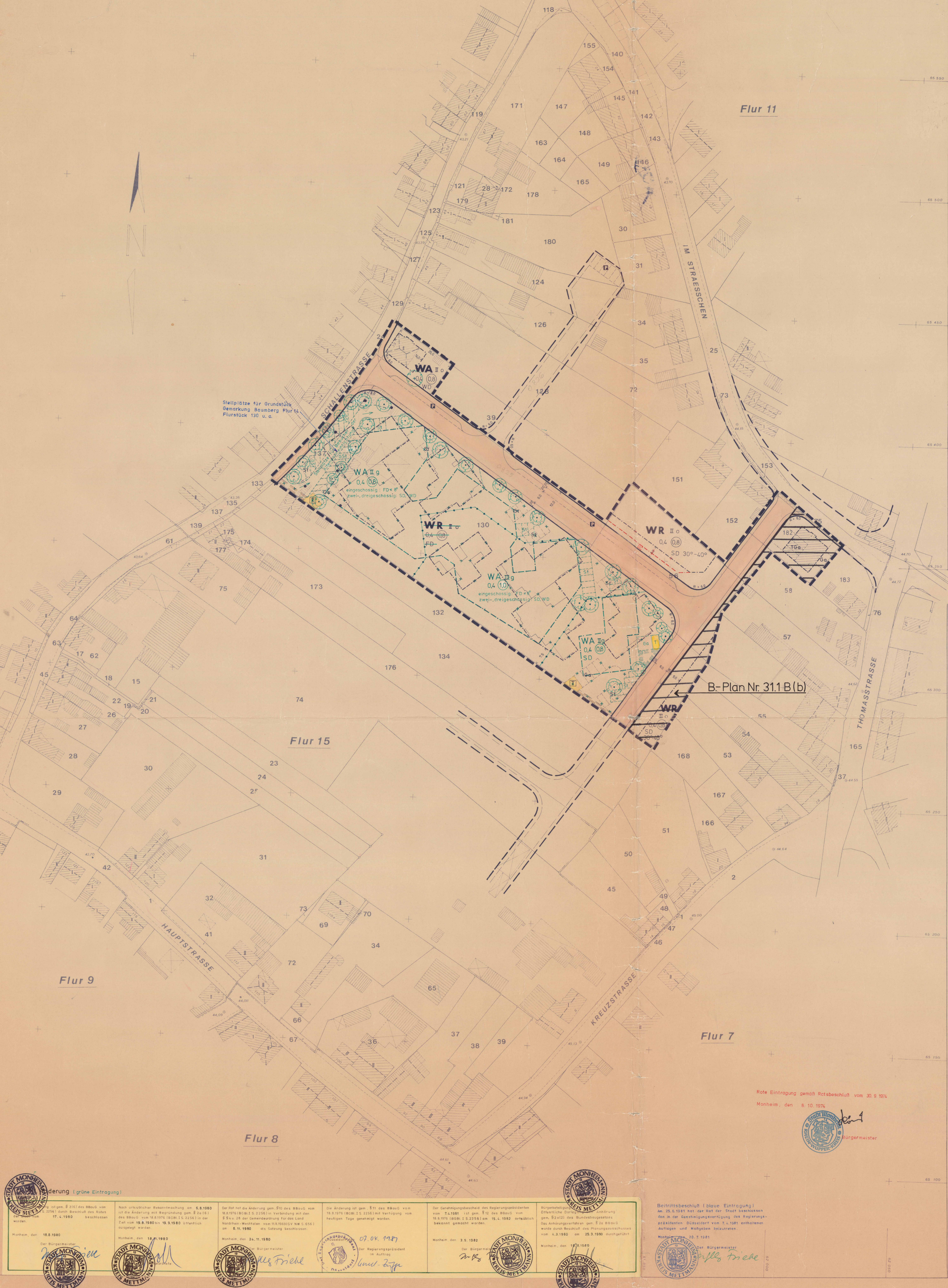
Die Genehmigung des Regierungspräsidenten und die öffentliche Auslegung dieses Bebauungsplans mit der Begründung und dem Bebauungsplan Nr. 31 B (a) gemäß § 12 BauNVO sind am 15.8.1976 heute im Düsseldorf Amtsblatt Nr. 24 gemäß § 12 BauNVO öffentlich bekanntgemacht worden.



Düsseldorf, den 19.8.1976
Der Oberbürgermeister
Im Auftrage:
Bürgermeister



Rote Eintragung gemäß Ratsbeschluss vom 30.9.1974
Monheim, den 6.10.1974
Der Bürgermeister



Bestand	Art der baulichen Nutzung	Bauweise, Baubauform, Baugliederung	Bauart, Bauform, Bauweise	Verkehrsmittel	Grundflächen	Sonstige Festsetzungen	Abweichungen und abweichende Übernahmen	Abweichende Darstellung	Abweichungen
Bestand	Art der baulichen Nutzung	Bauweise, Baubauform, Baugliederung	Bauart, Bauform, Bauweise	Verkehrsmittel	Grundflächen	Sonstige Festsetzungen	Abweichungen und abweichende Übernahmen	Abweichende Darstellung	Abweichungen
Bestand	Art der baulichen Nutzung	Bauweise, Baubauform, Baugliederung	Bauart, Bauform, Bauweise	Verkehrsmittel	Grundflächen	Sonstige Festsetzungen	Abweichungen und abweichende Übernahmen	Abweichende Darstellung	Abweichungen

Bestand	Art der baulichen Nutzung	Bauweise, Baubauform, Baugliederung	Bauart, Bauform, Bauweise	Verkehrsmittel	Grundflächen	Sonstige Festsetzungen	Abweichungen und abweichende Übernahmen	Abweichende Darstellung	Abweichungen
Bestand	Art der baulichen Nutzung	Bauweise, Baubauform, Baugliederung	Bauart, Bauform, Bauweise	Verkehrsmittel	Grundflächen	Sonstige Festsetzungen	Abweichungen und abweichende Übernahmen	Abweichende Darstellung	Abweichungen
Bestand	Art der baulichen Nutzung	Bauweise, Baubauform, Baugliederung	Bauart, Bauform, Bauweise	Verkehrsmittel	Grundflächen	Sonstige Festsetzungen	Abweichungen und abweichende Übernahmen	Abweichende Darstellung	Abweichungen

STADT MONHEIM

Bebauungsplan Nr. 31 B (a)
Gemarkung Baumberg
Flur 14
Maßstab 1:500

Dieser Plan enthält Festsetzungen nach § 9 BauNVO
Es gilt die BauNVO 1968 (S. 1-10)
Für den Geltungsbereich der 1. Änderung gilt die BauNVO 1970 (S. 1-10)
Für den Geltungsbereich der 2. Änderung gilt die BauNVO 1974 (S. 1-10)