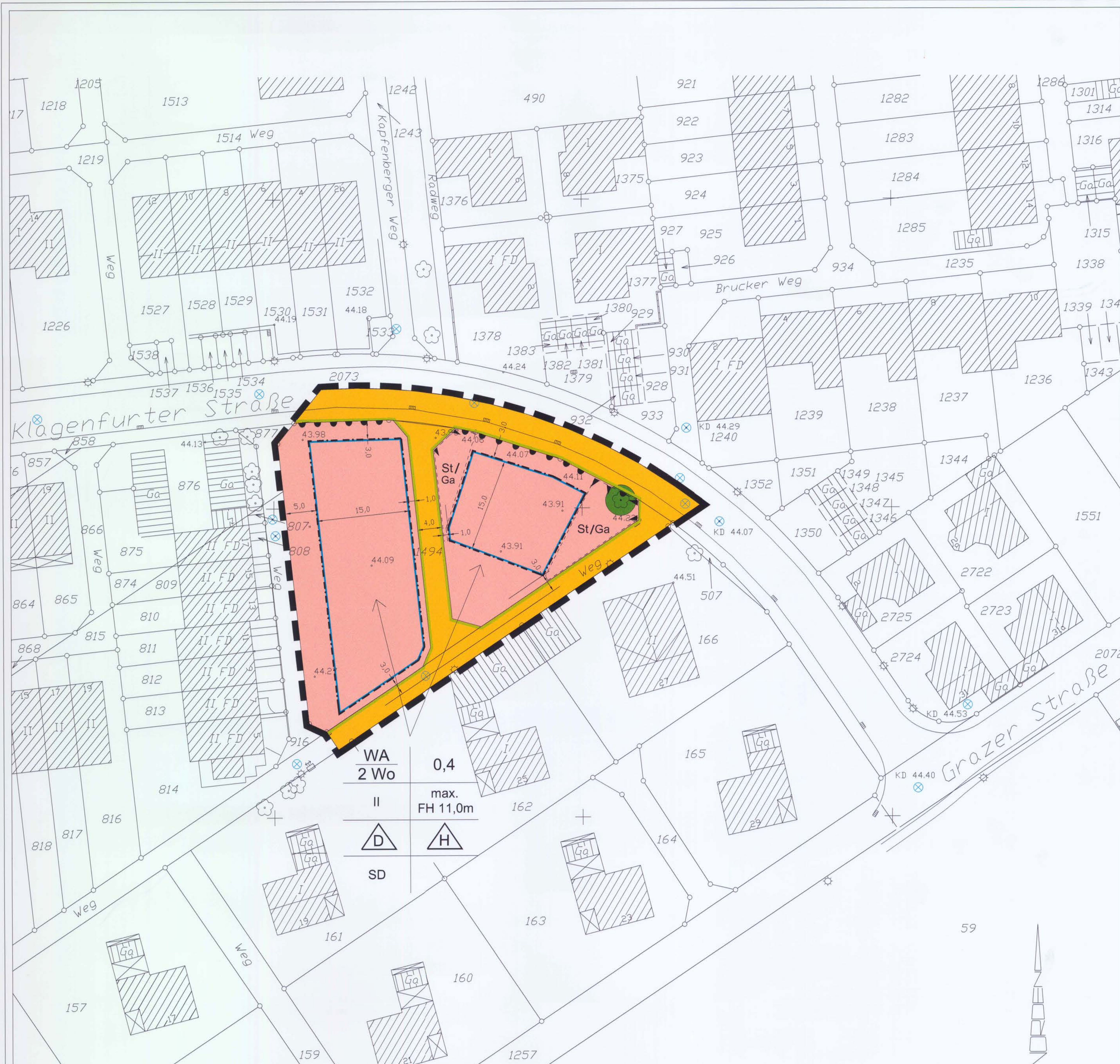




LEGENDE

Topographischer Bestand

- Wohngebäude
- Geschossigkeit
- Firststrichung
- Kanaldeckel
- Lichtmast
- vorhandener Baum

Art der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches - BauGB - §§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung - BauNVO

- Allgemeine Wohngebiete § 4 BauNVO

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (siehe Nutzungsschablonen)

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

- Baugrenze
- nur Doppelhäuser u. Hausgruppen zulässig
- Satteldach

Maß der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB sowie 16 BauNVO

- II Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
- 0,4 Grundflächenzahl
- FH Firsthöhe (max.) in Höhe über Straßenfläche

Verkehrsflächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB

- Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- Einfahrtbereich

Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans § 9 Abs. 7 BauGB
- Flächen für Stellplätze und Garagen § 9 Abs. 1 Nr. 4 u. Nr. 22 BauGB
- zu erhaltender Baum

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 Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S.466).
(PlanZVO) 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.666), zuletzt geändert durch Gesetz vom 17.12.1998 (GV NRW S.762).
(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 Auffassung.

Düsseldorf, den 28.6.2000

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 04.02.1999 am 11.03.1999 durchgeführt.

Monheim am Rhein, den 26.7.2000
 Fachbereich 3
Stadtplanung und Bauwesen

Nach der ortsüblichen Bekanntmachung ist die Änderung mit der Begründung gem. § 3(2) BauGB in der Zeit vom 26.8.2000 bis 28.9.2000 öffentlich ausgestellt worden.

Monheim am Rhein, den 23.10.00
 Fachbereich 3
Stadtplanung und Bauwesen

Der Satzungsbeschluss des Rates der Stadt Monheim am Rhein vom 21.10.00 ist gem. § 10(3) BauGB am 12.4.01 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Monheim am Rhein, den 31.5.2001

Bürgermeister

Die 6. Änderung ist gem. § 2(4) BauGB in Verbindung mit § 2(1) des BauGB durch Beschluss des Rates vom 17.12.1998 aufgestellt worden.

Monheim am Rhein, den 26.7.2000

Bürgermeister

Der Fachausschuss hat am 27.06.2000 die öffentliche Auslegung dieses Planes gem. § 3(2) BauGB beschlossen.

Monheim am Rhein, den 26.7.2000
 Bürgermeister

Der Rat hat die Änderung gem. § 10 BauGB in Verbindung mit §§ 7 und 41 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen am 9.11.2000 als Satzung beschlossen.

Monheim am Rhein, den 11.1.2001
 Bürgermeister

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Für den Geltungsbereich der 6. Änderung verlieren die Festsetzungen sowie die geltenden Satzungen über die Baugestaltung zum rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 33 B (a) einschließlich der 1.-5. Änderung ihre Gültigkeit.

1 Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Einschränkung der Art der Nutzung gem. § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO
Die nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 allgemein zulässigen Einrichtungen sind im Plangebiet nicht zulässig.
Die in § 4 Abs. 3 BauNVO genannten Ausnahmen sind im Plangebiet nicht zulässig.

1.2 Einschränkung der Zahl der Wohnungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB
Die zulässige maximale Zahl der Wohneinheiten pro Wohngebäude wird auf zwei Wohneinheiten beschränkt.

1.3 Verkehrsmischflächen
Die in der Planzeichnung gekennzeichnete Verkehrsfläche ist als "Mischnutzungsfläche" ohne separate Fahrstraße und Bürgersteige anzulegen.

2 Gestalterische Festsetzungen

2.1 Dachformen
In dem Allgemeinen Wohngebiet sind ausschließlich Satteldächer zulässig.

2.2 Firsthöhe
Die maximale Firsthöhe ist im Änderungsbereich auf 11,0 m über Straßenniveau der Planstraße festgesetzt.

2.3 Dachaufbauten, Dacheinschnitte
Je Hauseinheit sind Dachaufbauten und -einschnitte nach folgenden Maßgaben zulässig:
- horizontale Gliederung: je Dacheindeckung bis zu 50 % der Firstlänge

2.4 Ausschluss behelfsmäßiger Bauweisen
Garagen in behelfsmäßiger Bauweise, wie Wellblechgaragen etc. sind unzulässig.

2.5 Einfriedungen

Vorgärten

- Vorgärten, die an Erschließungsflächen grenzen, sind offen zu gestalten. Einfriedungen sind nicht zulässig. Hiervon sind Hecken bis zu einer Höhe von 60 cm ausgenommen.

Wohngärten

- In dem Allgemeinen Wohngebiet sind an den Grundstücksgrenzen der Wohngärten als Einfriedungen Zäune und Hecken bis zu 1,20 m zulässig.

- Ausnahme: sind bei Wohngärten, die an Erschließungsflächen grenzen, Einfriedungen von Zäunen und Hecken bis zu 1,80 m Höhe zulässig und mit einem straßenseitigen Pflanzstreifen von mindestens 30 cm einzugrünen.

- Bei Doppel- und Reihenhäusern sind an den angebauten Nachbargrenzen bis zu 2 m hohe Trennwände zulässig, deren Länge die rückwärtige Gebäudelängung um nicht mehr als 4 m überschreiten darf.

3 Landschaftspflegerische Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

3.1 Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen

Um eine vollständige Versiegelung zu vermeiden, sind für Flächenbefestigungen (Straßenflächen, Wege, Stellplätze, Zufahrten etc.) wasserdurchlässige Materialien zu verwenden (z.B. Natur- oder Betonsteinpflaster mit 1 cm Fugenraum verlegt, der mit Sand oder Feinsplitt zu schließen ist).

3.2 Garagendachbegrünung

Die Dächer aller Garagen sind extensiv zu begrünen.

4 Hinweise

Bei den Bodenbewegungen auftretende archäologische Bodenfunde und -befunde oder Zeugnisse tierischen und pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher 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/SGV 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. 1:2500

BEBAUUNGSPLAN NR. 33 B (a)

6. ÄNDERUNG

Klagenfurter / Grazer Straße

Gemarkung: Baumberg
Flur: 3
Maßstab: 1 : 250

1. Ausfertigung