33-M

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 33 M

Im Gebiet zwischen Mittelstr.-Frohnkam-Lindenstr. und Lindenplatz ist eine überwiegend gewerbliche Nutzung vorhanden, die auch ihren Niederschlag in den Ausweisungen des Flächennutzungsplanes gefunden hat.

Die vorhandene Bausubstanz ist nicht in allen Bereichen organisch gewachsen oder entspricht nicht der zulässigen Nutzung eines Gewerbegebietes.

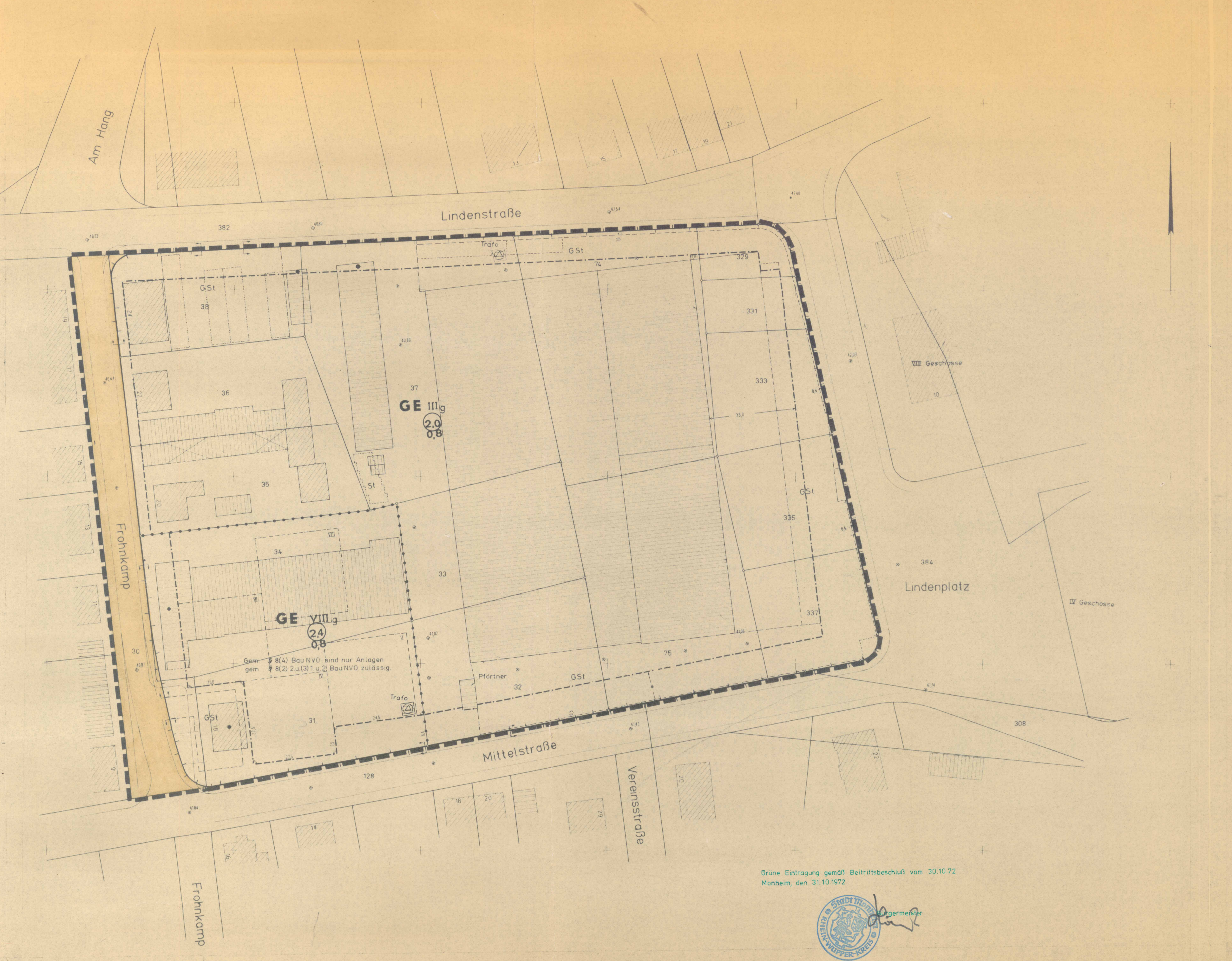
Durch die Ausweisungen des Bebauungsplanes soll in diesem Gebiet eine geordnete städtebauliche Entwicklung sichergestellt werden. Im Bereich Ecke Frohnkamp - Mittelstr. beabsichtigt die Fa. Sanol ein neues Büro und Verwaltungsgebäude zu erstellen. Dieses Gebäude soll in vier Baukörpern von III- auf VIII-Geschosse gestaffelt werden.

Festgesetzte Nutzungsbeschränkungen gem. § 8 (4) BauNVO in Verbindung mit § 1 (4) BBauG. schränken die Nutzung für Produktionsstätten zum Teil ein, um einen größtmöglichsten Schutz gegenüber der vorhandenen Wohnbebauung außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes zu erreichen.

Der Gemeinde entstehen aus der Plandurchführung keine Kosten, da die Erschließungsanlagen vorhanden sind.

Die Beseitigung der Abwasser erfolgt über das vorhandene öffentliche Kanalnetz.

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht vorgesehen.



Gem. § 8(4) BauNVO sind nur Anlagen gem. § 8(2) 2.u.(3) 1.u.2 BauNVO zulässig.

FESTSETZUNGEN ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 33 M

1.) Nebenanlagen (§§ 14 (1) und 23 (5) BauNVO)

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind, mit Ausnahme der Vorgartenflächen, Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO zulässig. Das gleiche gilt für bauliche Anlagen soweit sie nach dem Landesrecht im Bauwich oder in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können.

2.) Ausnahmen (§ 1 (5) BauNVO)

Die Ausnahmen des § 8 (3) BauNVO werden zugelassen.

3.) Baugestaltung § 9 Abs. 2 BBauG. § 4 der 1. Durchführungsverordnung zum BBauG. und § 103 BauONW)
Zur Erreichung eines einheitlichen Ortsbildes und zur Vermeidung baulicher Mißstände werden nachstehende Festsetzungen getroffen:

3.1 Außenwandflächen
Die Außenwandflächen sind zu verblenden, in Waschbeton herzustellen oder zu verputzen.

3.2. Dachdeckung
Flachdächer sin mit einer mindestens 2 cm starken Kiesschüttung zu versehen.

3.3 Werbeanlagen und Warenautomaten
Werbeanlagen sind nur an den Wandflächen der Gebäude zulässig. Werbeanlagen für Zettel- und Bogenanschläge sind nur in Säulen oder säulenähnlicher Form bis zu einer Grundfläche von 1,5 qm und einer Höhe bis 3,5 m über Erdgleiche aufzustellen. Warenautomaten sind nur an den Wandflächen des Erdgeschosses zulässig.

3.4. Stellplätze für Kraftfahrzeuge

3.4.1 Die Flächen für Stellplätze sind zu befestigen.
Zulässig sind:
Schwarzdecken, Verbundpflaster, Grasbetonsteine.

3.4.2 Stellplatzanlagen mit über 20 Stellplätzen sind zu begrünen. Die Anlage ist allseitig mit Sträuchern bis 1,3 m abzupflanzen und zu unterhalten. Nach mindestens je 20 Stellplätzen ist die Abpflanzung in einer Breite von mindestens 1,0 m bis zur Fahrbahn der Stellplatzfläche, hineinzuziehen.

3.5 Garagen

Die Außenwandflächen von Garagen sind entsprechend 3.1. zu behandeln.

3.6 Einfriedigungen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes richtet sich die Einfriedigung in Höhe, Form, Material, und Farbe nach vorhandenen Einfriedigungen. Die Einfriedigungen entlang der öffentl. Verkehrsflächen sind abzupflanzen.

3.7 Stellplätze für bewegliche Abfalleimer
Stellplätze für bewegliche Abfalleimer sind so dauerhaft abzuschirmen, daß die Behälter von den öffentlichen Verkehrsflächen aus nicht sichtbar sind.

~~3.8 Unbebaute Grundstücksflächen~~

~~3.8.1 Vorgartenflächen sind, soweit sie nicht als Stellplätze ausgewiesen sind, als Ziergärten anzulegen und zu unterhalten.~~

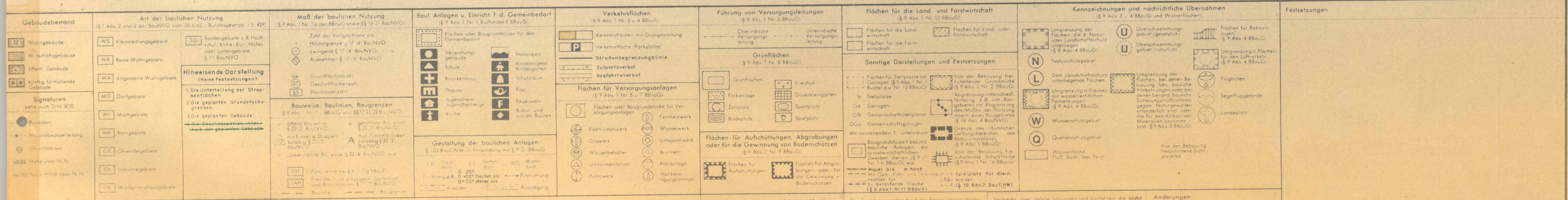
~~3.8.2 Die Nutzung des Vorgartens als Arbeits- oder Lagerfläche ist unzulässig.~~

4.) Immissionsschutz (§ 1 (4) BBauG in Verbindung mit § 8 (4) BauNVO)

Anlagen, die ausserhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes störende Luftverunreinigungen, z.B. Staub, Ruß- oder Geruchbelästigungen, sowie einen Schallpegel von mehr als 50 dB (A) tags und 35 dB (A) nachts verursachen, sind ausgeschlossen.

Grüne Eintragung gemäß Beitrittsbeschluß vom 30.10.72
Monheim, den 31.10.1972
Bürgermeister

6262
02


Gebäudebestand
Wohngebäude
Wirtschaftsgebäude
öffentl. Gebäude
künftig fortfallende Gebäude
Signaturen siehe auch DIN 3020
Bordstein
Hauptabwasserleitung
Schachtdeckel
40,32 Höhe über N.N.
(41,10) Neue Höhe über N.N.
Art der baulichen Nutzung (§ 1 Abs. 2 und 3 der BauNVO vom 26.6.62 – Bundesgesetzbl. I S. 429)
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- oder Ladengebiete § 11 BauNVO
Hinweisende Darstellung (Keine Festsetzungen)
1. Die Unterteilung der Strassenflächen.
2. Die geplanten Grundstücksgrenzen.
3. Die geplanten Gebäude.
~~4. Die Geschosszahlen innerhalb der geplanten Gebäude.~~
Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 a des BBauG sowie §§ 16-21 BauNVO)
Zahl der Vollgeschosse als:
Höchstgrenze § 17 (4) BauNVO
zwingend § 17 (4) BauNVO
Ausnahmen § 17 (5) BauNVO
0,4 Grundflächenzahl
0,7 Geschoßflächenzahl
3,0 Baumassenzahl
Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 b BBauG und §§ 17, 22, 23 BauNVO)
o offene Bauweise § 22 (2) BauNVO
g geschloss. Bauweise § 22 (3) BauNVO
nur Einzel- u. Doppelh. zulässig § 22 (2) BauNVO
nur Einzelhäuser zulässig § 22 (2) BauNVO
a abweichende Bauweise § 22 (4) BauNVO wie
FH Familienheime § 9 (1) 1 g BBauG
GAH Fremder Sicht entzogene Gartenhof- und Atriumhäuser § 17 (2) BauNVO
Baulinie
Baugrenze
Baul. Anlagen u. Einricht. f. d. Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 Buchstabe f BBauG)
Flächen oder Baugrundstücke für den Gemeinbedarf
Verwaltungsgebäude
Schule
Krankenhaus
Theater
Jugendheim Jugendherberge
Kirche
Hallenbad
Kindertagesst. Kindergarten
Schutzraum
Post
Feuerwehr
Kultur- und soziale Bauten
Gestaltung der baulichen Anlagen § 103 BauONW in Verbindung mit § 9 (2) BBauG
FD Flachdach
SD Satteldach
WD Walmdach
Dachneig. z.B. D 20°, D <20° flacher als, D >20° steiler als
Firstrichtung
Arkaden
Auskragung
Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 u. 4 BBauG)
Verkehrsflächen mit Grüngestaltung
Verkehrsfläche (Parkplätze)
Straßenbegrenzungslinie
Zufahrtsverbot
Ausfahrtsverbot
Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 u. 7 BBauG)
Flächen oder Baugrundstücke für Versorgungsanlagen
Elektrizitätswerk
Gaswerk
Wasserbehälter
Umformerstation
Pumpwerk
Fernheizwerk
Wasserwerk
Umspannwerk
Brunnen
Kläranlage
Müllbeseitigungsanlage
Führung von Versorgungsleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BBauG)
Oberirdische Versorgungsleitung
Unterirdische Versorgungsleitung
Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 8 BBauG)
Grünflächen
Parkanlage
Zeltplatz
Badeplatz
Friedhof
Dauerkleingärten
Sportplatz
Spielplatz
Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen oder für die Gewinnung von Bodenschätzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 9 BBauG)
Flächen für Aufschüttungen
Flächen für Abgrabungen oder für die Gewinnung v. Bodenschätzen
Flächen für die Land- und Forstwirtschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BBauG)
Flächen für die Landwirtschaft
Flächen für die Forstwirtschaft
Flächen für Land- oder Forstwirtschaft
Sonstige Darstellungen und Festsetzungen
Flächen für Stellplätze od. Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 Buchst. e u. Nr. 12 BBauG)
St Stellplätze
Ga Garagen
GSt Gemeinschaftsstellplätze
GGa Gemeinschaftsgaragen
Mit vorstehendem T unterirdisch
Baugrundstücke f. besond. bauliche Anlagen, die privatwirtschaftlichen Zwecken dienen (§ 9 (1) Nr. 1 h BBauG) wie:
Mauer bis m hoch
Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten für zu belastende Fläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BBauG)
Von der Bebauung freizuhaltende Grundstücke (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BBauG)
Abgrenzung unterschiedl. Nutzung, z.B. von Baugebieten od. Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerh. eines Baugebietes (§ 16 Abs. 4 BauNVO)
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 5 BBauG)
Von der Bebauung freizuhaltende Schutzfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BBauG)
Spielplatz für Kleinkinder (§ 10 Abs. 2 BauO NW)
Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 3 u. 4 BBauG und Wasserflächen)
Umgrenzung der Flächen, die d. Natur- oder Landschaftsschutz unterliegen (§ 9 Abs. 4 BBauG)
Naturschutzgebiet
Dem Landschaftsschutz unterliegende Flächen
Umgrenzung d. Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BBauG)
Wasserschutzgebiet
Quellenschutzgebiet
Wasserfläche Fluß, Bach, See, Teich
Überschwemmungsgebiet (gesetzlich)
Überschwemmungsgebiet (natürlich)
Umgrenzung der Flächen, bei deren Bebauung bes. bauliche Vorkehrungen oder bei denen besond. bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind, oder die für den Abbau von Mineralien bestimmt sind (§ 9 Abs. 3 BBauG)
Von der Bebauung freizuhaltende Sichtdreiecke
Flächen für Bahnanlagen (§ 9 Abs. 4 BBauG)
Umgrenzung d. Flächen für den Luftverkehr (§ 9 Abs. 4 BBauG)
Flughafen
Segelfluggelände
Landeplatz
Festsetzungen

Die Planunterlage entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung vom 19.1.65.
Opladen, den 11. November 1970
Dipl.-Ing. Frank Öff. best. Vermessungsingenieur
Ö. b. V. – I.

Für die Erarbeitung des Planentwurfs
Monheim, den 3.5 1971
Städt. Baudirektor
Monheim, den 3.5. 1971
Planungsamt
Stadtplaner

Dieser Plan ist gemäß § 2 (1) des BBauG vom 23.6.60 (BGBl. I S. 341) durch Beschluß des Rates der Stadt vom 15.10.1969 aufgestellt worden.
Monheim, den 16.10.1969
Der Bürgermeister

Nach ortsüblicher Bekanntmachung am 8.5. 1971 ist dieser Plan mit Begründung gemäß § 2 (6) des BBauG vom 23.6.60 (BGBl. I S. 341) in der Zeit vom 17.5.1971 bis 18.6.1971 öffentlich ausgelegt worden.
Monheim, den 21.6 1971
Der Stadtdirektor

Der Rat hat diesen Bebauungsplan gemäß § 10 des BBauG vom 23.6.1960 (BGBl. I S. 341) in Verbindung mit §§ 4 u. 28 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen vom 11.8.1969 (GV. NW. S. 656) am 7.10 1971 als Satzung beschlossen.
Monheim, den 8.10 1971
Der Bürgermeister

Dieser Bebauungsplan ist gemäß § 11 des BBauG vom 23.6.1960 (BGBl. I S. 341) mit Verfügung vom heutigen Tage genehmigt worden.
Düsseldorf, den 26.6. 1972
Der Regierungspräsident
Der Regierungspräsident Düsseldorf 60

Der Genehmigungsbescheid des Regierungspräsidenten vom 26.6.1972 ist gemäß § 12 des BBauG vom 23.6.1960 am 9.12.1972 ortsüblich bekannt gemacht worden.
Monheim, den 15.12. 1972
Der Bürgermeister

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 Umlegungsgebiet deckt sich – deckt sich nicht – mit dem räumlichen Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes

Änderungen:

STADT MONHEIM

Bebauungsplan Nr. 33 M
Gemarkung **Monheim**
Flur 9
Maßstab 1 : 500

~~1. Dieser Plan enthält nur Einzelfestsetzungen nach § 9 BBauG. Er ergänzt sich auch nicht mit anderen Plänen zu einem Plan im Sinne des § 30 BBauG~~
~~2. Dieser Plan enthält zusammen mit dem rechtswirksamen Plan Nr die Mindestfestsetzungen im Sinne des § 30 BBauG. Art und Maß der baulichen Nutzung, die überbaubaren Grundstücksflächen und die örtlichen Verkehrsstraßen.~~
3. Dieser Plan enthält allein die Mindestfestsetzungen im Sinne des § 30 BBauG

Es gilt die Baunutzungsverordnung 1968 (BGBl. I S. 1237)
Zu diesem Bebauungsplan gehören die Blätter:

Ausfertigung 1
Blatt