43 B

Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan Nr. 43 B

1. Ausschluß von Ausnahmen in den WA-Gebieten – WA 1 bis WA 3 – (§ 1 Abs. 6 BauNVO)

   Die Ausnahmen des § 4 Abs. 3 BauNVO sind nicht zulässig.

2. Lärmschutzmaßnahmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

   In den Allgemeinen Wohngebieten – WA 1 bis WA 3 – (Klappertorstr. 1 - 35 a und Uferweg 2) sind an den zur Straße und senkrecht zur Straße ausgerichteten Gebäudeteilen Maßnahmen zum Schutz gegen Verkehrslärm zu treffen.

   Für die Aufenthaltsräume gelten nach DIN 4109 - November 1989 (Schallschutz im Hochbau) als Mindestwerte der Luftschalldämmung für Außenwände und Dächer 40 dB (A) sowie für Fenster 30 dB (A) (Schallschutzklasse 2).

3. Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

   Die festgesetzten Flächen für Anpflanzungen sind mit heimischen und standortgerechten Bäumen, Sträuchern und sonstigen Gehölzen zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

4. Gestalterische Festsetzungen gem. § 81 Abs. 4 BauONW i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB

4.1 Dachneigungen

In den Reinen Wohngebieten – WR 1 bis WR 4 – sowie in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 3 sind Dächer mit Dachneigungen bis zu 45° zulässig.

4.2 Dachaufbauten, Dacheinschnitte

Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind in einer Gesamtlänge bis zu 2/3 der Firstlänge je Dachseite zulässig.

4.3 Drempel

In den Reinen Wohngebieten – WR 1 bis WR 4 – sowie in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 3 sind Drempel bis max. 1,0 m Höhe zulässig.

Als Drempelhöhe gilt das Maß von der Oberkante Rohbaudecke des letzten Geschosses bis zum Schnittpunkt der Außenhaut mit der Dachhaut.

4.4 Einfriedungen

An den Grundstücksgrenzen der Wohngärten sind als Einfriedungen Zäune und Hecken bis zu 1,2 m Höhe zulässig.

Ausnahmsweise sind bei Wohngärten, die an Erschließungsflächen grenzen, als Einfriedungen Hecken bis zu 1,8 m Höhe zulässig.

Erschließungsflächen sind die öffentlichen Verkehrsflächen sowie die öffentlich-rechtlich gesicherten privaten Zuwegungen.

RECHTSGRUNDLAGEN 4. Änderung

(BauGB) Baugesetzbuch vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) in der zur Zeit des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung,

(BauNVO) Baunutzungsverordnung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786) in der zur Zeit des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung,

(PlanzV 90) Planzeichenverordnung 1990 vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert am 22.07.2011 (BGBl S. 1509),

(GO NRW) Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen laut Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NW S. 666) in der zur Zeit des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung,

(BauO NRW) Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen laut Bekanntmachung vom 21.07.2018 (GV NRW S. 421) in der zur Zeit des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung.

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN 4. Änderung

Hochwasser
Das Plangebiet liegt nicht in einem durch die Bezirksregierung Düsseldorf nach § 83 Landeswassergesetz NRW festgesetzten Überschwemmungsgebiet.
Das Plangebiet liegt in Gänze im Hochwasserrisikogebiet HQextrem (Niedrige Wahrscheinlichkeit) des Rheines und ist auf den Karten der Bezirksregierungen Düsseldorf und Köln „Hochwasserrisikokarte Rhein" (Stand November 2019, Kartenblatt F, abrufbar unter www.flussgebiete.nrw.de zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses) nachzuvollziehen.

4. ÄNDERUNG (pinke Eintragung)

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS	BESCHLUSS ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG	ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG	SATZUNGSBESCHLUSS	ORTSÜBLICHE BEKANNTMACHUNG
Die 4. Änderung dieses Bebauungsplanes ist gem. § 2 (1) BauGB durch Beschluss des vom 13.05.2020 aufgestellt worden. Monheim am Rhein, den 10.09.2020 Bürgermeister	Der Rat der Stadt Monheim am Rhein hat am 13.05.2020 die öffentliche Auslegung der 4. Änderung des Bebauungsplanentwurfes gem. § 3 (2) i. V. m. § 13 BauGB beschlossen. Monheim am Rhein, den 10.09.2020 Bürgermeister	Nach ortsüblicher Bekanntmachung am 15.05.2020 ist die 4. Änderung des Bebauungsplanentwurfes mit der Begründung gem. § 3 (2) BauGB i. V. m. § 13 BauGB in der Zeit vom 27.05.2020 bis 29.06.2020 öffentlich ausgelegt worden. Monheim am Rhein, den 10.09.2020 Bereich 61/1 Stadtplanung und Bauaufsicht	Der Rat der Stadt Monheim am Rhein hat die 4. Änderung dieses Bebauungsplanes gem. §10 BauGB i. V. m. den §§ 7 und 41 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen vom 14.07.1994 (GV NW S. 666) in der zur Zeit des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung am 09.09.2020 als Satzung beschlossen. Monheim am Rhein, den 10.09.2020 Bürgermeister	Der Satzungsbeschluss des Rates der Stadt Monheim am Rhein vom 09.09.2020 ist gem. § 10 (3) BauGB am 21.09.2020 ortsüblich bekannt gemacht worden. Monheim am Rhein, den 22.09.2020 Bürgermeister

3. Änderung (violette Eintragung)

Die 3. Änderung ist gem. § 2(4) in Verbindung mit § 2(1) des BauGB durch Beschluß des Rates vom 26.09.1996 aufgestellt worden. Monheim a.R., den 29.10.1996 Bürgermeisterin	Nach ortsüblicher Bekanntmachung am 23.10.1996 ist die Änderung mit Begründung gem. § 3 (2) BauGB in der Zeit von 04.11.1996 bis 04.12.1996 öffentlich ausgelegt worden. Monheim a.R., den 10.12.1996 Beigeordneter	Der Rat hat die Änderung gem. § 10 BauGB in Verbindung mit den §§ 7 u. 41 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen vom 14.07.1994 (GV NW S.666), geändert durch das Gesetz vom am 20.03.1997 als Satzung beschlossen. Monheim a.R., den 04.02.1998 Bürgermeisterin	Der Satzungsbeschluß des Rates der Stadt Monheim am Rhein vom 20.03.1997 ist gemäß § 10(3) BauGB am 29.01.1998 ortsüblich bekanntgemacht worden. Monheim am Rhein, den 04.02.1998 Bürgermeister	Die Verfügung der Bezirksreg. Düsseldorf vom ist gem. § 12 BauGB am ortsüblich bekannt gemacht worden. Monheim a.R., den Bürgermeisterin

Rechtsgrundlagen ab 2. Änderung

(BauGB) Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253) zul. geändert durch Invest.erleicht.-und Wohnbaulandges. vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).

(BauNVO) Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 127), zuletzt geändert durch Invest.erleicht.-und Wohnbaulandges. vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).

(PlanZVO) Planzeichenverordnung i.d. Fassung v. 18.12.1990 (BGBl. I 1991 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 (GV NW).

(BauO NW) Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 26.06.1984 (GV Bl. S. 419/532), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.11.1992 (GV Bl. S. 467).

Textliche Festsetzung gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB

Pro Einzelhaus ist auf der zugeordneten Grundstücksfläche 1 hochstämmiger Obstbaum heimischer Art anzupflanzen oder 1/5 der umlaufenden Fassadenfläche zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten.

2. Änderung (rote Eintragung)

Die 2. Änderung ist gem. § 2(4) in Verbindung mit § 2(1) des BauGB durch Beschluß des Rates vom 15.09.1994 aufgestellt worden. Monheim a.R., den 16.01.1995 Bürgermeisterin	Den Eigentümern und den Trägern öffentlicher Belange der von den Änderungen oder Ergänzungen betroffenen Grundstücke wurde Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist (gem. § 13 BauGB) gegeben. Monheim a.R., den 17.01.1995 Amt für Planung u. Umwelt	Der Rat hat die Änderung gem. § 10 BauGB in Verbindung mit den §§ 7 u. 41 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen vom 14.07.1994 (GV NW S.666), geändert durch das Gesetz vom am 14.02.1995 als Satzung beschlossen. Monheim a.R., den 06.03.1995 Bürgermeisterin	Das Anzeigeverfahren gem. § 11 BauGB ist mit Verfügung vom heutigen Tage abgeschlossen worden. Düsseldorf, den – 6. JUNI 95 Bezirksregierung Düsseldorf Im Auftrag	Die Verfügung der Bezirksreg. Düsseldorf vom 6. Juni 1995 ist gem. § 12 BauGB am 15.03.1996 ortsüblich bekannt gemacht worden. Monheim a.R., den 18.03.1996 Bürgermeisterin

1. Änderung (grüne Eintragung)

Die 1. Änderung ist gem. § 2(4) in Verbindung mit § 2(1) des BauGB durch Beschluß des Rates vom 10.03.1994 aufgestellt worden. Monheim a.R., den 20.04.1994 stellv. Bürgermeister	Den Eigentümern und den Trägern öffentlicher Belange der von den Änderungen oder Ergänzungen betroffenen Grundstücke wurde Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist (gem. § 13 BauGB) gegeben. Monheim a.R., den 20.04.1994 Amt für Planung u. Umwelt	Der Rat hat die Änderung gem. § 10 BauGB in Verbindung mit den §§ 4 u. 28 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen vom 13.08.1984 (GV NW S. 475), geändert durch das Gesetz vom 07.03.1990 (GV NW S. 141) am 10.03.1994 als Satzung beschlossen. Monheim a.R., den 20.04.1994 stellv. Bürgermeister	Das Anzeigeverfahren gem. § 11 BauGB ist mit Verfügung vom heutigen Tage abgeschlossen worden. Düsseldorf, den Der Regierungspräsident Im Auftrag	Die Verfügung des Regierungspräsidenten vom ist gem. § 12 BauGB am ortsüblich bekannt gemacht worden. Monheim a.R., den Bürgermeisterin

Zeichenerklärung

Bestand – Gebäude und Signaturen siehe auch DIN 3020: Wohngebäude; Wirtschaftsgebäude; öffentl. Gebäude; künftig fortfallende Gebäude; Schachtdeckel; x 40,32 Höhe über NN; Mauer; Zaun; Gully; ausgebautes Dach; nicht ausgebautes Dach

Art der baulichen Nutzung (§ 1 Abs. 2 und 3 der BauNVO sowie § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB): WR Reine Wohngebiete; WA Allgemeine Wohngebiete; WB Besondere Wohngebiete; SO Sondergebiete; MK Kerngebiete; MI Mischgebiete; GE Gewerbegebiete; GI Industriegebiete; WR/2Wo Beschränkung der Zahl der Wohnungen

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des BauGB sowie §§ 16-21a BauNVO): Zahl der Vollgeschosse als II Höchstgrenze (§ 16 Abs. 4 BauNVO); (II) zwingend (§ 16 Abs. 4 BauNVO); III/V Mindest- und Höchstgrenze (§ 16 Abs. 4 BauNVO); 0,4 Grundflächenzahl (§ 16 Abs. 2 BauNVO); (0,7) Geschoßflächenzahl (§ 16 Abs. 2 BauNVO); 3,0 Baumassenzahl (§ 16 Abs. 2 BauNVO); TH Traufhöhe in Meter über Erschließungsfläche (§ 16 Abs. 2 BauNVO); FH Firsthöhe in Meter über Erschließungsfläche (§ 16 Abs. 2 BauNVO)

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und §§ 22 und 23 BauNVO): ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig (§ 22 Abs. 2 BauNVO); E nur Einzelhäuser zulässig (§ 22 Abs. 2 BauNVO); o offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO); g geschlossene Bauweise (§ 22 Abs. 3 BauNVO); a abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO); Baugrenze (§ 23 Abs. 1 BauNVO); Baulinie (§ 23 Abs. 1 BauNVO)

Ver- und Entsorgungsleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB): oberirdisch; unterirdisch

Baul. Anlagen und Einricht. f. d. Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB): Flächen für den Gemeinbedarf; Öffentliche Verwaltungen; Schule; Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Einricht.; Sozialen Zwecken dienende Einricht.; Kulturellen Zwecken dienende Einricht.; Sportl. Zwecken dienende Einricht.; Feuerwehr

Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 und 14 BauGB): Flächen für Versorgungsanlagen; Elektrizität; Wasser; Abwasser; Fernwärme

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB): Verkehrsflächen; Verkehrsflächen besond. Zweckbestimmung; P öffentl. Parkflächen; F Fußweg; R Radweg; Fußgängerbereich; Straßenbegrenzungslinie; Einfahrt; Einfahrtbereich; Bereich ohne Ein- u. Ausfahrt

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB): Grünflächen; ö öffentlich; p privat; Parkanlage; Friedhof; Dauerkleingärten; Badeplatz, Freibad; Sportplatz; Spielplatz

Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen oder für die Gewinnung von Bodenschätzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB): Flächen für Aufschüttungen; Flächen für Abgrabungen od. f.d. Gewinnung von Bodenschätzen

Flächen für die Land- und Forstwirtschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB): Flächen für die Landwirtschaft; Flächen für die Forstwirtschaft

Sonstige Darstellungen und Festsetzungen: Flächen für Stellplätze, Garagen, Neben- und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und Nr. 22 BauGB) u. ihre Zufahrten; St Stellplätze; Ga Garagen; GSt Gemeinschaftsstellplätze; GGa Gemeinschaftsgaragen; TGa Tiefgaragen; Zuordnung der GGa u. GSt Ⓐ zu Ⓐ, etc.; Mauer H= (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB); Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB); Mit Geh-, Fahr- u. Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB); Gr Gehrecht; Fr Fahrrecht; Lr Leitungsrecht; 1 Anlieger; 2 Allgemeinheit; 3 Versorgungsträger; Bereiche für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB); Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung; Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB); Bäume; Sträucher; Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB); Bäume; Sträucher

Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 1 u. 6 BauGB und Wasserflächen): Umgrenzung der Flächen die dem Natur- oder Landschaftsschutz unterliegen (§ 9 Abs. 6 BauGB); N Dem Naturschutz unterliegende Flächen; L Dem Landschaftsschutz unterliegende Flächen; ND Naturdenkmal; Umgrenzung der Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen (§ 9 Abs. 6 BauGB); W Wasserschutzgebiet; IIIa Schutzzone; Wasserfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB); Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft u. den Hochwasserschutz; Ü Überschwemmungsgebiet; Richtfunkstrahl mit Bauhöhenbeschränkung in Meter über NN; Flächen für Bahnanlagen (§ 9 Abs. 6 BauGB); Spielplatz Quelle: Rd. Erlaß des Innenministers NW vom 31.7.1974, 27.8.1976 und 29.3.1978 (SM Bl. NW 2311)

Hinweisende Darstellungen (Keine Festsetzungen):
1. Die Unterteilung der Verkehrsflächen
2. Die geplanten Grundstücksgrenzen
3. Die innerhalb der überbaubaren Grundstücksgrenzen eingetragenen geplanten Gebäude
4. Von der Bebauung freizuhaltende Sichtdreiecke

✱ Vorbelastung durch Geruchsbelästigung (Aalräuchereien)

Gestaltung der baulichen Anlagen (gem. § 81 Abs. 4 BauONW in Verb. mit § 9 Abs. 4 BauGB): FD - Flachdach; SD - Satteldach; WD - Walmdach; PD - Pultdach; Arkaden; Auskragung; Firstrichtung; Dachneigung z.B. SD ≤45°

✱ Ab 01.01.1998 (Bau GB) Bau- und Raumordnungsgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BG. Bl. I S. 2141),

Verfahrensvermerke

Die Planunterlage entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung. Düsseldorf, den 15.10.1991 Dr. Ing. E. Vossholz Öff. best. Vermessungsingenieur – Öffentl. best. Verm.-Ing.

Dieser Plan ist gemäß § 2 Abs. 1 des BauGB durch Beschluß des Rates vom 27.03.1990 aufgestellt worden. Monheim, den 21.10.1991 Bürgermeisterin

Für die Erarbeitung des Planentwurfs Monheim, den 17.10.1991 Beigeordneter. Monheim, den 17.10.1991 Planungsamt

Bürgerbeteiligung: Unterrichtung und Erörterung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde durch Beschluß des Ausschusses für Planung und Umwelt vom 14.02.1990 am 15.03.1990 durchgeführt. Monheim, den 17.10.1991

Nach ortsüblicher Bekanntmachung am 17.10.1991 ist dieser Plan mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 25.10.1991 bis 29.11.1991 öffentlich ausgelegt worden. Monheim, den 06.12.1991 Beigeordneter

Der Rat hat diesen Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB in Verbindung mit §§ 4 und 28 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen am 19.12.1991 als Satzung beschlossen. Monheim, den 23.01.1992 Bürgermeisterin

Mit Verfügung vom heutigen Tage ist das Anzeigeverfahren gemäß § 11 Abs. 3 BauGB abgeschlossen worden. Düsseldorf, den 05.05.1992 Der Regierungspräsident Im Auftrage

Die Verfügung des Regierungspräsidenten vom 05.05.1992 ist gemäß § 12 BauGB am 31.10.1992 ortsüblich bekanntgemacht worden. Monheim, den 11.01.1993 Bürgermeisterin

Vermerke über andere Satzungen und Verfahren die nicht Gegenstand dieser Satzung sind:
1. Umlegung nach § 46 BauGB angeordnet am; Umlegungsbeschluß nach § 47 BauGB gefaßt am; Das Umlegungsgebiet deckt sich - deckt sich nicht - mit dem räumlichen Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes.
2. Satzung für Kinderspielplätze für die Stadt Monheim vom 23.10.1978
3. Gestaltungssatzung gemäß § 81 BauO NW vom
4. Baumschutzsatzung gem. § 45 LG NW vom 21.6.1985

Rechtsgrundlagen

(BauGB) ✱ Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BG Bl. I S. 2253) zul. geändert durch E-Vertr. v. 31.08.1990 (BGBl. II S. 889, 1122)

(BauNVO) Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.9.1977 (BGBl. I S. 1763), zuletzt geändert am 23.01.1990 (BGBl. I S. 127)

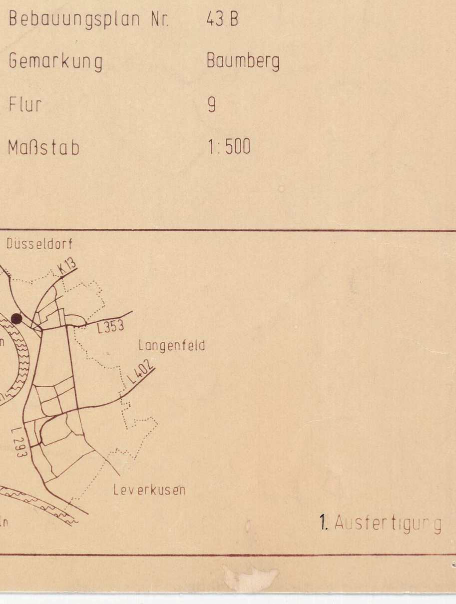
(PlanZVO) Planzeichenverordnung in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58)

(GO NW) Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 13.8.1984 (GV NW 1984 S. 475), zuletzt geändert durch Gesetz vom 07.03.1990 (GV NW 1990 S. 141)

(BauO NW) Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 26.06.1984 (GV Bl. S. 419/532), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.06.1989 (GV Bl. S. 432).

STADT MONHEIM

Bebauungsplan Nr. 43 B
Gemarkung Baumberg
Flur 9
Maßstab 1:500



1. Ausfertigung