



Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan Nr. 47 B

- Art der baulichen Nutzung**
Ausschluss von Ausbauten in den WA Gebieten (§ 1 Abs. 6 BauNVO)
In den WA 1 - WA 3 Gebieten sind die Ausbauten des § 4 Abs. 3 Nr. 4 u. 5 BauNVO nicht zulässig.
In den WR 1 - WR 6 Gebieten sind die Ausbauten des § 3 Abs. 3 BauNVO nicht zulässig.
- Ausschluss von Nebenanlagen (§ 14 Abs. 1, § 23 Abs. 5 BauNVO)**
In den WR 1 - WR 6 Gebieten sind auf dem nicht überbauten Grundstück Flächen Nebenanlagen in Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sowie alle übrigen Nebenanlagen, die nach dem Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, ausgeschlossen. Hiervon ausgenommen sind Balkone, Terrassen, Einfriedungen, Kinderspielflächen, Stellplätze für Abfaller (Mülltonnen) und Gartenhäuser (max. 7,5qm Grundstücksfläche).
- Bauweise (§ 22 BauNVO)**
In der abweichenden Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO) ist die Errichtung von Wohngebäuden in der offenen Bauweise mit einseitiger Giebelbebauung zulässig (WA 2 - WA 3 Gebiete).
- Einschränkung der Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)**
Die zulässige max. Zahl der Wohneinheiten je Wohnbauwerk wird in den Gebieten **WR2+WR4** sowie **WR1, WR3 u. WR5 auf 4 Wohneinheiten** begrenzt.
- Lärmschutzmaßnahmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**
In den Wohngebieten WA 1 und WR 4 sind an den mit einer Raute gekennzeichneten Gebäuden Lärmschutzmaßnahmen zu treffen (Richtlinien für bauliche Maßnahmen zum Schutz gegen Außenlärm, DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“).
Abschätzung der Schalldämmwerte der Außenbauteile bei einer Wohnung mit maximal 40% Fensterfläche:

Lärmgegenstand	Rw (Wand)	Rw (Fenster)	Schalldämmwert (dB)
Wand	40	45	35
Fenster	45	50	40

Bei Schlafräumen, die innerhalb der festgesetzten Lärmgegenstände liegen, ist durch schalldämmende, evtl. fensterunabhängige Lüftungsanlagen (gemäß VDI 2719), für eine ausreichende Belüftung auch bei geschlossenen Fenstern zu sorgen.
Ausnahmen von Festsetzungen können zugelassen werden, soweit durch einen anerkannten Sachverständigen nachgewiesen wird, dass geringere Maßnahmen ausreichen.
- Bepflanzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)**
 - Mindestens 30% der nicht überbauten Grundstücksflächen sind mit standortgerechten Bäumen, Sträuchern und sonstigen Gehölzen fachgerecht zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten.
 - Die Dächer aller Garagen sind extensiv zu begrünen.
 - In den Allgemeinen Wohngebieten sind die Garagen sowie mind. 25% der großflächigen Außenwände der Gebäude mit Fassadenbegrünung (u.a. Efeu, Waldrebe, Wein, Kletterrosen) zu versehen.
- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**
Flächenbefestigungen (Straßenflächen, Wege, Stellplätze, Zufahrten, etc.) sind wasserdurchlässig herzustellen.
- Gestalterische Festsetzungen (§ 86 BauO NRW in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB)**
 - Dachformen, Dachneigungen**
In den Allgemeinen Wohngebieten sind Sattel- u. Walmdächer mit einer Neigung von 30° bis 40° zulässig. In den Freien Wohngebieten sind ausschließlich Satteldächer zulässig.
 - Dachaufbauten, Dacheinschnitte**
Je Hausenteil sind Dachaufbauten und -einschnitte zulässig nach folgenden Maßgaben:
 - horizontale Gliederung je Dacheinde bis zu 50% der Firstlänge
 - vertikale Gliederung max. 40% zwischen Trauf- und Firstlinie
 - Einfriedungen**
 - Vorgärten**
Vorgärten, die an Erschließungsflächen grenzen, sind offen zu gestalten. Einfriedungen sind nicht zulässig. Hiervon sind Hecken bis zu einer Höhe von 80cm ausgenommen.
 - Wohnhöfe**
In den Allgemeinen Wohngebieten sind an den Grundstücksgrenzen der Wohnhöfe als Einfriedungen Zäune und Hecken bis zu 1,20m Höhe zulässig.
 - Ausnahmsweise sind bei Wohnhöfen, die an Erschließungsflächen grenzen, Einfriedungen von Zäunen und Hecken bis zu 1,80m Höhe zulässig.
 - Bei Doppelhäusern sind an den angrenzenden Nachbargrenzen bis zu 2m hohe Trennwände zulässig, deren Länge die rückwärtige Gebäudelängung um nicht mehr als 4m überschreiten darf.
- Abgrabungen**
Abgrabungen in Vorgärten sind nicht zulässig.

1. Änderung (grüne Eintragung)

Die 1. Änderung ist gem. § 2 (4) in Verbindung mit § 2 (1) des BauGB durch Beschluss des Ausschusses f. Stadtplanung, Umwelt, Bau- u. Verkehrswesen vom 04.07.2001 beschlossen worden.

Monheim am Rhein, den 06.08.2002

Bürgermeister

Nach ortsüblicher Bekanntmachung am 01.08.2001 ist die Änderung mit Begründung gem. § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 21.08.2001 bis 21.09.2001 öffentlich ausgestellt worden.

Monheim am Rhein, den 27.05.2002

Bürgermeister

Der Rat der Stadt Monheim am Rhein 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) in der derzeit gültigen Fassung am 13.05.2002 als Satzung beschlossen.

Monheim am Rhein, den 05.08.2002

Bürgermeister

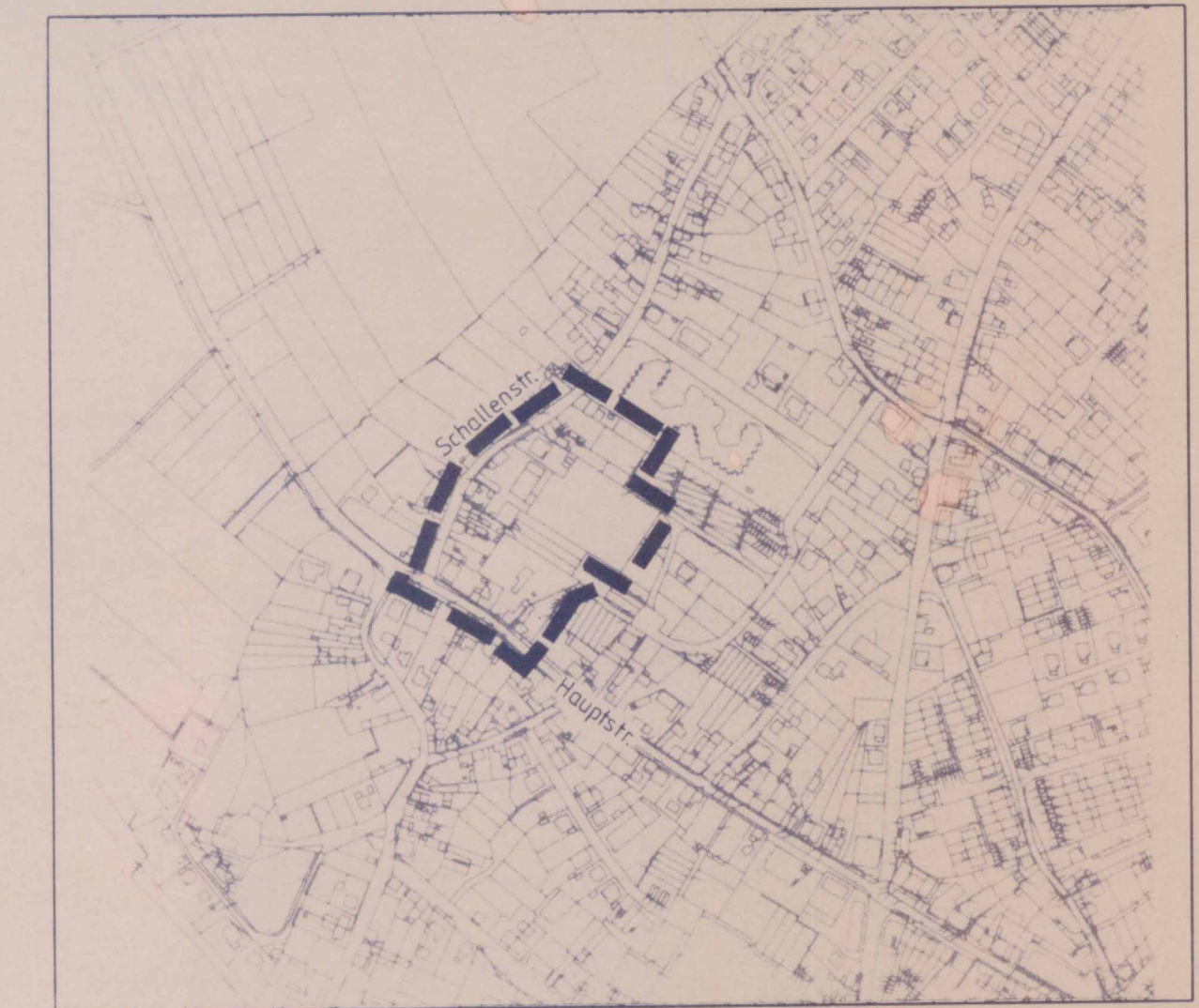
Der Satzungsbeschluss des Rates der Stadt Monheim am Rhein vom 29.05.2002, ist gem. § 10 (3) BauGB ortsüblich bekanntgemacht worden.

Monheim am Rhein, den 12.07.2002

Bürgermeister

Bestand Gebäude und Signaturen	Art der baulichen Nutzung (§ 1 - 11 BauNVO sowie § 9 Abs. 1 und 6 BauGB)	Bauweise, Bauformen, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB u. § 23 Abs. 5 BauNVO)	Flächen für den Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)	Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und 11 BauGB)	Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)	Sonstige Festsetzungen	Sonstige Planzonen
Wohngebäude Wirtschaftsgebäude öffentl. Gebäude Geschossigkeit First Schacht-, Kandeckel Gully Höhe über NN Mauer Zaun Hecke, Strauch Baum Lehmmaß Bordstein Park-, Stellplatz	Reine Wohngebiete Allgemeine Wohngebiete Besondere Wohngebiete Sondergebiete Industriegebiete Beschränkung der Zahl der Wohnungen Masse der baulichen Nutzung Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze zwingend Mindest- und Höchstgrenze Frei Oberkante, max. in Meter über	Reine Wohngebiete Allgemeine Wohngebiete Besondere Wohngebiete Sondergebiete Industriegebiete Beschränkung der Zahl der Wohnungen Masse der baulichen Nutzung Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze zwingend Mindest- und Höchstgrenze Frei Oberkante, max. in Meter über	Flächen für den Gemeinbedarf Öffentliche Verwaltungen Schule Kirchen und kirchl. Zwecken dienende Einrichtungen Sachziel Zwecken dienende Einrichtungen Kulturellen Zwecken dienende Einrichtungen Sportlichen Zwecken dienende Einrichtungen Feuerwehr	Verkehrsflächen Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung Öffentliche Parkflächen Fußweg Radweg Straßenbegrenzungslinie Einbahnverkehr Bereich ohne Aus- u. Einfahrt	Grünflächen Parkanlage Dauerklingarten Sportplatz Flächen für Landwirtschaft und Wald Landwirtschaft Wald Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen Aufschüttungen Abgrabungen Wasserflächen u. Flächen f. d. Wasserwirtschaft Wasserflächen Wasserflächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen Wasserschutzgebiet mit Schutzzone	Flächen für Stellplätze Stellplätze Garagen Gemeinschaftsstellplätze Gemeinschaftsgaragen Tiefgaragen Zuordnung der GGA u. GSt Zuordnung der GGA u. GSt Höchstzahl u. Leistungsfähigkeit Anlagen Allgemeinheit Versorgungsträger Bereich für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Einwirkungen Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern Straucher Bäume Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und Gehäusen Straucher Bäume Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft Ungrenzen der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft	Richtfunkstrahl mit Bauhöhenbeschränkung in Meter über NN Spielplatz Spielplatz passiver Schallschutz Kennzeichnung d. Lärmgebiets L- u. S- (Lärm) festl. Festsetzungen Hinweisende Darstellungen 1. Die Unterteilung der Verkehrsflächen 2. Die gepunkteten Grundstücksgrenzen 3. Die innerhalb d. überbauten Grundstücksgrenzen eingetragenen gepunkteten Gebäude 4. Von der Bebauung freizuhaltende Sichtbereiche Gestaltung der baulichen Anlagen FD: Flachdach WD: Walmdach SD: Satteldach PD: Pultdach Dachneigung z.B. 30° - 35° Firstrichtung
Die Planungsunterlagen sind den Anforderungen des § 1 der Bauleistungsverordnung angefertigt nach Katasterunterlagen u. örtlicher Aufmessung.	Dieser Plan ist gemäß § 2 Abs. 1 des BauGB durch Beschluss des Rates vom 28.05.1997 aufgestellt worden.	Bürgerbeteiligung Unterstützung u. Erhaltung gem. § 9 Abs. 1 BauGB wurde durch Beschluss d. Ausschusses f. Planung, Umwelt u. Verkehr vom 22.04.1997 an 21.05.1997 durchgeführt.	Der ASUB hat am 02.12.1999 die öffentliche Auslegung dieses Planes gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.	Nach ortsüblicher Bekanntmachung am 13.01.2000 ist dieser Plan mit Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 26.01.2000 bis 26.02.2000 öffentlich ausgestellt worden.	Der Rat hat diesen Plan gem. § 10 BauGB in Verbindung mit den §§ 7 u. 41 der GV NW am 28.05.2000 als Satzung beschlossen.	Der Satzungsbeschluss des Rates der Stadt Monheim am Rhein vom 28.05.2000 ist gemäß § 10 BauGB ortsüblich bekanntgemacht worden.	RECHTSGRÜNDE: 1. Bauleistungsverordnung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 10) 2. Verordnung über die baul. Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 10) 3. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleistungs- und die Darstellung des Planmateriales (Planzeichnungsverordnung 1990 - PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58) 4. Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung - BauO NW) vom 07.05.1995 (L. Nr. 195) u. 199 5. Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NW S. 666 NW 2002)

STADT MONHEIM
AM RHEIN



BEBAUUNGSPLAN NR.: 47 B

GEMARKUNG: Baumberg
FLUR: 14, 15
MAßSTAB: 1:500

1. AUSFERTIGUNG