47 M(a)



LEGENDE

Topographischer Bestand

- Wohngebäude
- Geschossigkeit
- Firstrichtung
- KD42.07 Kanaldeckel mit Höhe
- Lichtmast
- vorhandene Bäume
- Mauer
- 1901 Flurstücksnummer
- Flurstücksgrenze und Grenzpunkte
- 41.50 Höhenangabe über NN

Art der baulichen Nutzung

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

- Allgemeines Wohngebiet, § 4 BauNVO
- Reines Wohngebiet, § 3 BauNVO
- WA 2 WO Beschränkung der Zahl der Wohnungen, § 9 Abs. 1 Nr.6 BauGB

Maß der baulichen Nutzung

§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, § 16 BauNVO

- II Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
- 0,4 Grundflächenzahl
- (0,8) Geschossflächenzahl
- FH max. maximale Firsthöhe

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

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

- Baugrenze
- ED nur Einzel- u. Doppelhäuser zulässig
- H nur Hausgruppen zulässig

Gestaltung der baulichen Anlagen

§86 BauONRW in Verb. mit §9 Abs.4 BauGB

- SD Satteldach ⟷ Firstrichtung
- 35°-45° Dachneigung

Sonstige Planzeichen

- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, § 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB
- Cp Carports, GCp Gemeinschaftscarports
- Ga Garagen, GGa Gemeinschaftsgaragen
- Spielplatz
- GFL Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen, § 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB
 Geh-, und Fahrrecht zu Gunsten der Anlieger, Leitungsrecht zu Gunsten der Versorgungsträger.
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans, § 9 Abs. 7 BauGB
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung z.B. § 1 Abs. 4 § 16 Abs. 5 BauNVO
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, §9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) und Abs. 6 BauGB

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Für den Geltungsbereich des B.-Planes 47M(a) verlieren die Festsetzungen sowie die geltenden Satzungen über die Baugestaltung zum rechtsverbindlichen B.-Plan 47 M einschließlich der 1. Änderung ihre Gültigkeit.

1 Festsetzungen gem. §9 BauGB und BauNVO i. V. m. PlanzV 90

1.1 Art der baulichen Nutzung gem. § 9(1) Nr.1 BauGB
Im Plangebiet wird Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. §4 BauNVO sowie Reines Wohngebiet gem. §3 BauNVO ausgewiesen.

Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind gem. §4(2) BauNVO zulässig:
a. Wohngebäude
b. die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe
c. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Unzulässig sind gem. §4(3) BauNVO i. V. m. §1(6) BauNVO:
a. Betriebe des Beherbergungsbetriebes
b. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
c. Anlagen für Verwaltungen sowie für sportliche Zwecke
d. Gartenbaubetriebe
e. Tankstellen

Im Reinen Wohngebiet (WR) sind gem. §3(2) BauNVO zulässig:
a. Wohngebäude

Unzulässig sind gem. §3(3) BauNVO i. V. m. §1(6) BauNVO:
a. Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebietes dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes.
b. Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebietes dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Die Zahl der Wohneinheiten pro Wohngebäude wird im gesamten Plangebiet gem. §9 Abs.1 Nr.6 BauGB auf zwei Wohneinheiten beschränkt.

1.2 Maß der baulichen Nutzung gem. §9(1) Nr. 1 BauGB
Die Firsthöhe wird im Plangebiet auf 10,20 m über Straßenniveau festgesetzt.
Als örtlicher Bezugspunkt kann hierbei der aufgenommene Kanaldeckel Kreuzung Johann-Sebastian-Bach-Straße - Brahmstraße mit einer Höhe von 42,98 m ü. NN gesehen werden.

1.3 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche, Baugrenzen gem. § 9(1) Nr.2 BauGB
Garagen und Stellplätze sind auf den dafür ausgewiesenen Flächen zulässig.
Den Grundstücksflächen im Sinne des § 19 Abs.3 BauNVO können die Flächenanteile an außerhalb des Baugrundstücks liegenden Garagen und Stellplätzen hinzugerechnet werden.
Nebenanlagen sind im Bereich der Vorgärten (Grundstücksflächen zwischen Verkehrsfläche und straßenseitiger Fläche und straßenseitiger Gebäudeflucht) mit Ausnahme von Mülltonnenbehältern unzulässig.
Auf den rückwärtigen nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind nur Nebenanlagen zulässig, die dem Charakter des Baugebiets dienen und der Eigenart nicht widersprechen.
Die überbaubare Grundstücksfläche ist der Teil des Grundstückes, auf dem die Errichtung von baulichen Anlagen zulässig ist. Die tatsächlich überbaubare Grundstücksfläche ergibt sich durch die Baugrenzen, die Bestimmungen des § 6 BauONW über Abstandsflächen und Gebäudeabstände sowie die Grundflächenzahl (GRZ) und die Geschoßflächenzahl (GFZ).

1.4 Fläche, die gemäß § 9(1) Nr.21 BauGB mit einem Geh-, Fahr-, bzw. Leitungsrecht zu belasten ist
Die Fläche des geplanten Geh-, Fahr-, bzw. Leitungsrechts (GFL) ist wasserdurchlässig zu gestalten.

2 Örtliche Bauvorschriften gem. § 9(4) BauGB i. V. m. § 86(4) BauO NW

Dächer:
Es sind allein Satteldächer zulässig, wobei die Dachflächen nur im gleichen Neigungswinkel von 35 bis 45 Grad ausgebildet werden dürfen. Abweichungen im oberen Drittel des Giebeldreiecks sind zulässig.
Garagen, Anbauten und Nebengebäude bis zu einer Dachfläche - horizontal gemessen - von 40 qm können auch mit abweichenden Dachformen ausgeführt werden.
Im Plangebiet werden Hauptfirstrichtungen vorgeschrieben.

Einfriedungen:
Vorgärten, die an Erschließungsflächen grenzen, sind offen zu gestalten.
Als Einfriedungen innerhalb der Vorgärten sind nur Hecken bis zu einer maximalen Höhe von 0,60 m über der angrenzenden Verkehrsfläche zulässig.
Abgrabungen in Vorgärten sind nicht zulässig.

Müllboxen:
Stellplätze für bewegliche Müllbehälter sind so anzulegen bzw. abzupflanzen, dass sie von der öffentlichen Verkehrsfläche nicht eingesehen werden können.

Garagen:
Die Dachflächen der Garagen sind extensiv zu begrünen.

3 Hinweise

3.1 Bodendenkmäler
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, Außenstelle Overath, Gut Eichtal, An der B 484, 51491 Overath bzw. der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde unmittelbar zu melden. Deren Weisung für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

3.2 Kompensationsmaßnahme
Der Eingriff in Natur und Landschaft im Plangebiet wird durch in der Begründung beschriebene, geeignete Ausgleichsmaßnahmen im Plangebiet selber ausgeglichen.

RECHTSGRUNDLAGEN

(BauGB) Baugesetzbuch; in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S.2141),in der zur Zeit gültigen Fassung.
(Baunutzungsverordnung-BauNVO)Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S.132), in der zur Zeit gültigen Fassung.
(BNatSchG) Bundesnaturschutzgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 12.03.1987 (BGBl. IS. 889), in der zur Zeit gültigen Fassung.
(PlanZVO) Planzeichenverordnung 1990: Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne u. die Darstellung des Planinhaltes vom 18.12.1990 (BGBl. I S.58).
(GO NRW) Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NW 1994 S.666), in der zur Zeit gültigen Fassung.
(BauO NRW) Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV NRW Nr.18 vom 13.04.2000, S.256) in der zur Zeit gültigen Fassung.

VERFAHRENSVERMERKE

Die Planungsunterlagen entsprechen den Anforderungen des § 1 der Planzeichen- verordnung.
Angefertigt nach Katastergrundlagen und örtlicher Aufmessung.
Hürth den 28.5.02
Öffentlich bestellter Verm.-Ing.

Dieser Plan ist gemäß § 2 Abs.1 BauGB durchBeschluss des Rates vom 22.12.1999 aufgestellt worden.
Monheim am Rhein, den 15.07.2002
Bürgermeister

Bürgerbeteiligung:
Die Unterrichtung und Erörterung gem. § 3(1) BauGB wurde durch Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung, Umwelt Bau- u. Verkehrswesen vom 22.12.1999 am 22.03. durchgeführt.
Monheim am Rhein, den 15.07.2002
Fachbereich 4 Stadtplanung und Bauwesen

Der Ausschuß für Stadtplanung, Umwelt, Bau- u. Verkehrswesen hat am 24.04.2002 die öffentliche Auslegung dieses Planes gem. § 3(2) BauGB beschlossen.
Monheim am Rhein, den 15.07.2002
Bürgermeister

Nach der ortsüblichen Bekanntmachung am 15.07.2002 ist dieser Planentwurf mit der Begründung gem.§ 3(2) BauGB in der Zeit vom 23.07.2002 bis 30.08.2002 öffentlich ausgelegt worden.
Monheim am Rhein, den 02.09.2002
Fachbereich 4 Stadtplanung und Bauwesen

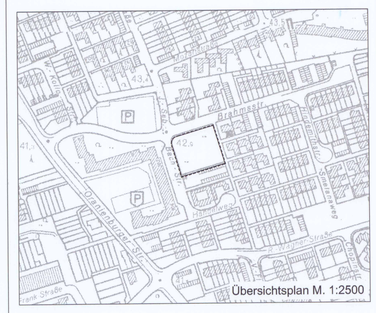
Änderungen erfolgten aufgrund stattgegebener Anregungen gem. §3(2) in Verbindung mit §3(3) BauGB durch Beschlussfassung des Ausschusses für Stadtplanung, Umwelt, Bau- und Verkehrswesen vom 30.01.2003.
Monheim am Rhein, den 8.5.2003
Bürgermeister

Eine erneute Offenlegung gemäss §3(2) in Verbindung mit §3(3) BauGB zu den Änderungen nach der öffentlichen Auslegung erfolgte vom 12.2.2003 bis 26.2.2003.
Monheim am Rhein, den 8.5.2003
Bürgermeister

Der Rat hat diesen Plan gem. § 10 BauGB in Verbindung mit §§ 7 und 41 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen am 3.4.2003 als Satzung beschlossen.
Monheim am Rhein, den 8.5.2003
Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss des Rates der Stadt Monheim am Rhein vom 3.4.2003 ist gem. § 10(3) BauGB am 24.4.2003 ortsüblich bekannt gemacht worden.
Monheim am Rhein, den 8.5.2003
Bürgermeister

STADT MONHEIM AM RHEIN



BEBAUUNGSPLAN NR. 47 M (a)

Brahmsstraße / Johann-Sebastian-Bach-Straße

Gemarkung: Monheim
Flur: 13
Maßstab: 1 : 250

Ausfertigung

47M(a).DP - 2.dxf