



LEGENDE

- Topographischer Bestand
 - Wohngebäude
 - Geschossigkeit
 - Flurstück
 - Kanaldeckel mit Höhe
 - Höhenangabe über NN
 - Lichtmast
 - vorhandene Bäume
- Mauer
 - Flurstücknummer
 - Flurstücksgrenze und Grenzpunkte
 - Flurgrenze
- Art der baulichen Nutzung
 - Allgemeine Wohngebiete
- Maß der baulichen Nutzung
 - Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
 - Beschränkung der Zahl der Wohnungen
 - Grundflächenzahl
 - Geschossflächenzahl
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
 - Baugrenze
 - offene Bauweise
 - Satteldach/ Walmdach 35°-48°
 - maximale Firsthöhe in Metern über NN
- Gestaltung der baulichen Anlagen
 - Flurstück
- Verkehrsflächen
 - Straßenverkehrsflächen
 - Straßenbegrenzungslinie
 - Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
 - Öffentliche Parkfläche
 - Verkehrsberuhigte Mischfläche
 - Fußweg
 - Radweg
- Flächen für Versorgungsanlagen, Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Abgrabungen
 - Versorgungsfläche für Abwasserbeseitigung hier: Rigolensystem
- Grünflächen
 - Grünflächen
 - Spielplatz
- Planungen, Nutzungsregelungen, Flächen für Natur- und Landschaftsschutz
 - Umgrenzung von Flächen zum Angpflanzen
 - Sonstige Planzeichen

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Festsetzungen gem. § 9 BauGB und BauNVO i.V.m. PlanzV 90**
 - Allgemeine Vorschriften für Bauflächen und Baugebiete gem. § 1 BauNVO**
Unzulässig sind gem. § 1 (6) BauNVO die in § 4 (3) BauNVO ausenweise zulässigen Nutzungen:
a. Betriebe des Beherbergungsgewerbes
b. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
c. Anlagen für Verwaltungen sowie für sportliche Zwecke
d. Gartenbetriebe
e. Tankstellen
 - Stellplätze und Garagen gem. § 12 BauNVO**
Garagen sowie Carports müssen gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO einen Mindestabstand von 3,0 m zur öffentlichen Verkehrsfläche aufweisen.
 - Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO**
Nebenanlagen sind im Bereich der Vorgärten (Grundstücksfächen zwischen Verkehrsfläche und strassenseitiger Gebäudezufahrt) mit Ausnahme von Mülltonnenbehältern unzulässig.
 - Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB**
a. Private Wegeflächen und Zufahrten zu Garagen / Carports sind wasserdrillässig zu gestalten.
b. Die anzuwendenden Fuß- und Radwege sowie öffentlichen Stellplätze sind mit Naturstein bzw. Betonpflaster wasserdrillässig zu befestigen.
c. Die Dachflächen der neu entstehenden Garagen bzw. Carports sind mit extensiver Dachbegrünung zu versehen.
- Örtliche Bauvorschriften gem. § 9 (4) BauGB i. V. m. § 86 (4) BauO NW**
 - Dächer**
a. Es sind allein Sattel- und Walmdächer zulässig. Dachflächen dürfen nur im gleichen Neigungswinkel von 35 bis 48 Grad ausgeteilt werden.
b. Garagen, Anbauten und Nebengebäude bis zu einer Dachfläche - horizontal gemessen - von 40 qm können auch mit abweichenden Dachformen ausgeführt werden.
c. Dachaufbauten sind bis zu einer Gesamthöhe von 2,3 m der darunterliegenden Traufhöhe zulässig. Der Abstand von Dachaufbauten von den Giebeln muss mindestens 1,50 m betragen.
 - Außenwände**
Glaserte und glänzende Materialien sind für die Außenwandgestaltung unzulässig. Holzhäuser als Blockhäuser oder mit äußerer Holzschalung sind farblich weiß bis weißgrau zu gestalten. Abweichend können solche Häuser in hellen Naturfarben zugelassen werden.
 - Einfriedungen**
Als Einfriedungen innerhalb der Vorgärten (Grundstücksfächen zwischen Verkehrsfläche und strassenseitiger Gebäudezufahrt) sind nur Hecken und Zäune bis zu einer maximalen Höhe von 0,80 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.
- Hinweise**
 - Bodendenkmäler**
Bei den Bodenbewegungen auftretende archäologische Bodenfunde und -befunde oder Zeugnisse tierischen und pflanzlichen Lebens aus entgeschichteter 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 2241 dem Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Overath, Gut Eichtal, An der B 484, 51491 Overath bzw. der Gemeinde als Untere Denkmalschutzbehörde unmittelbar zu melden. Deren Weisung für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.
 - Kampfmittelräumdienst**
Sind bei der Durchführung des Bauvorhabens beim Einriss aus außergewöhnlichen Verhältnissen festzustellen oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Stadt Monheim am Rhein und / oder die Bezirksregierung Düsseldorf - Städtischer Kampfmittelräumdienst zu verständigen.

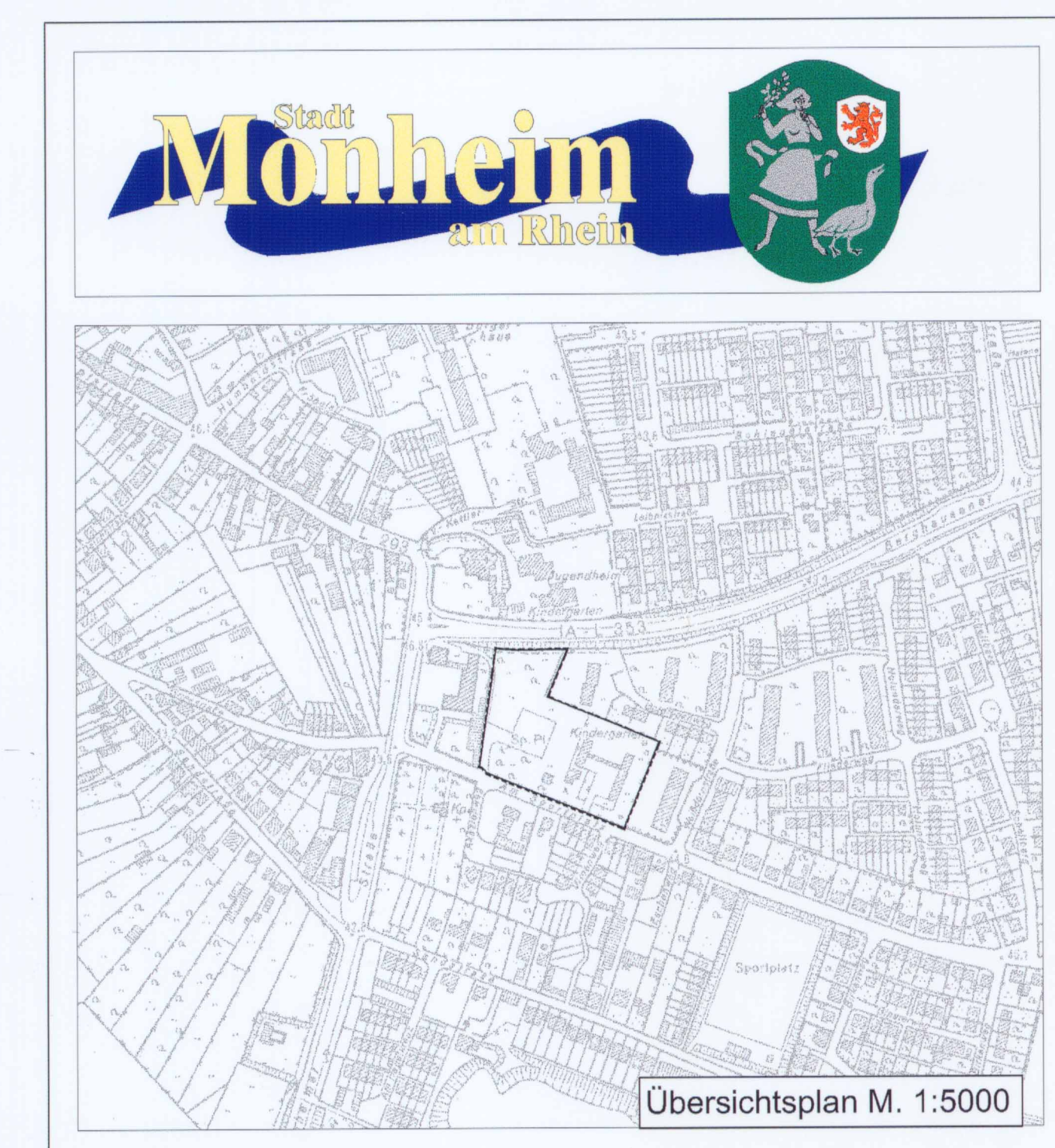
Der Erlass des Innenministeriums vom 21.01.1998 VC 3-5.115 und der Erlass des Ministeriums für Bau und Wohnen vom 29.10.1997 II A 3 - 100/85 zur Anwendung der Nr. 16.122 W BauO NW sind zu beachten.

VERFAHRENSVERMERKE

Die Planungsunterlagen entsprechen den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung.	Dieser Plan ist gemäß § 2 Abs. 1 des BauGB durch Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung, Umwelt, Bau- u. Verkehrswesen vom 31.01.2002 aufgestellt worden.
Öffentlich bestellter Verm.-Ing.	Monheim am Rhein, den 12.11.2002
Frühzeitige Bürgerbeteiligung: Die Unterrichtung und Erörterung gem. § 3(1) BauGB wurde durch Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung, Umwelt, Bau- u. Verkehrswesen vom 31.01.2002 am 07.03.2002 durchgeführt.	Monheim am Rhein, den 12.11.2002
Nach der ortsüblichen Bekanntmachung ist der Bebauungsplan mit der Begründung gem. § 3(2) BauGB in der Zeit vom 15.11.2002 bis 16.12.2002 öffentlich ausgelegt worden.	Monheim am Rhein, den 12.11.2002
Monheim am Rhein, den 17.01.2004	Monheim am Rhein, den 13.01.2004
Der Rat der Stadt Monheim am Rhein hat am 10.02.2003 den Satzungsbeschluss gem. § 10 (1) BauGB aufgehoben.	Nach der ortsüblichen Bekanntmachung gem. § 3(2) BauGB in der Zeit vom 28.10.03 bis 28.11.03 erneut öffentlich ausgelegt worden.
Monheim am Rhein, den 13.01.2004	Monheim am Rhein, den 13.01.2004
Der Rat hat den Bebauungsplan gem. § 10 BauGB in Verbindung mit §§ 7 und 41 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen am 26.02.04 als Satzung beschlossen.	Der Satzungsbeschluss des Rates der Stadt Monheim am Rhein vom 26.02.04 ist gem. § 10(3) BauGB am 22.04.04 bekannt gemacht worden.
Monheim am Rhein, den 17.06.2004	Monheim am Rhein, den 17.06.2004

RECHTSGRUNDLAGEN

(BauGB) Baugesetzbuch; in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.06.1997 (BGBl. I S.2141, ber. BGBl. 1998 I S.137), in der zur Zeit gültigen Fassung.
(BauNVO) BauNutzungsverordnung; 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.
(BauO NRW) Bundesbaugesetz; in der Fassung der Bekanntmachung vom 12.03.1987 (BGBl. I S. 889), in der zur Zeit gültigen Fassung.
(PlanZVO) Planzeichenverordnung; Verordnung über die Ausarbeitung der Bauplanzeile u. die Darstellung des Planinhaltes vom 15.12.1990 (BGBl. I S.98).
(GO NRW) Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1984 (GV NW 1984 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.



BEBAUUNGSPLAN NR. 48 B

Am Sportplatz / Berghausener Straße

Gemarkung: Baumberg
Flur: 5
Maßstab: 1 : 500
1. Ausfertigung