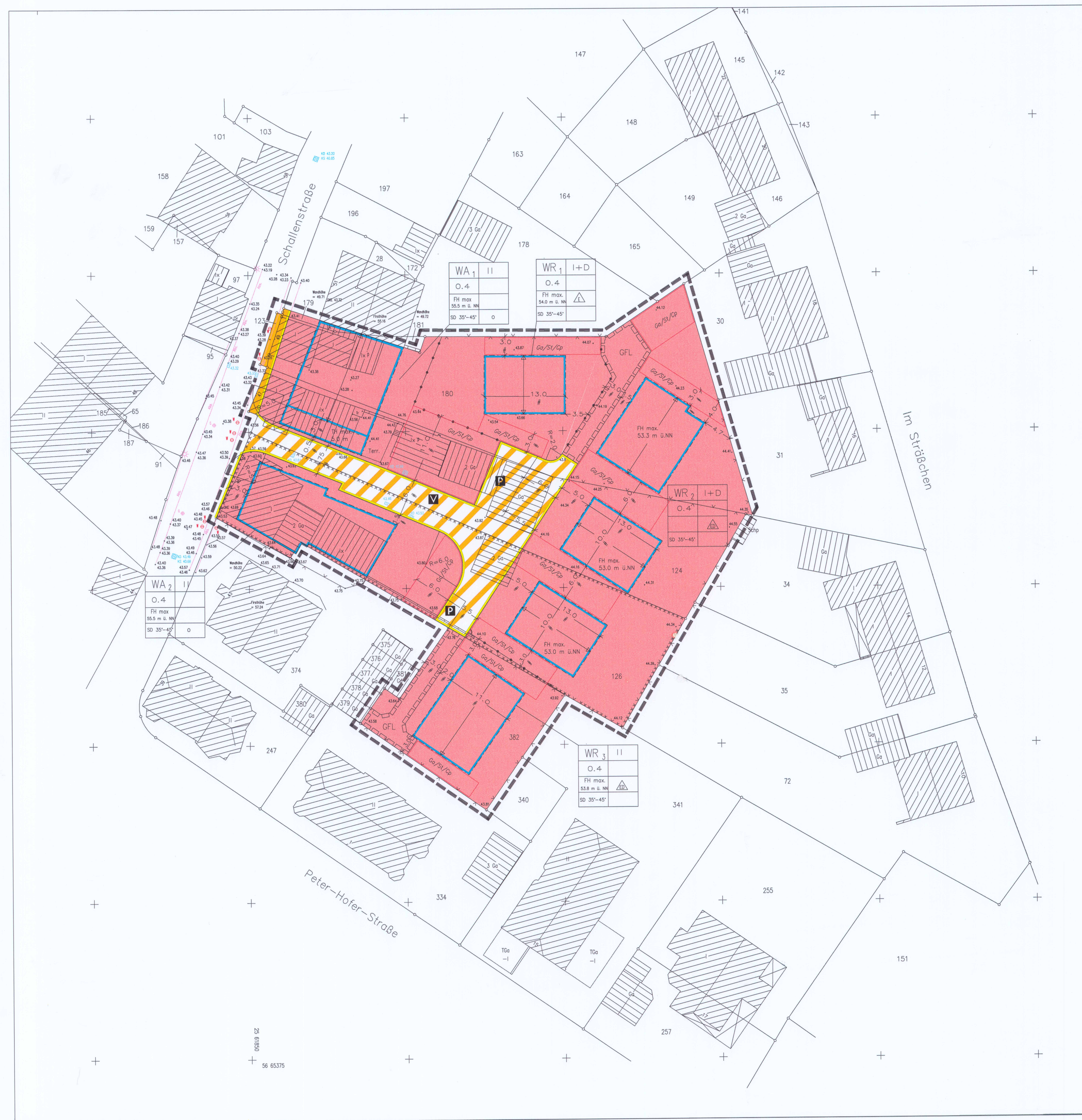




TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Planungsrechtlicher Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 BauGB

1.1 Art der baulichen Nutzung und Bauweise

Für die Grundstücke entlang der Schallenstraße wird allgemeine Wohngebiete (WA1, WA2) gemäß § 4 BauGB in der ersten Bauweise festgesetzt. Die gemäß § 4 Abs. 3 BauGB ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind in den WR-Gebieten untersagt.

Für den Innenbereich wird Reines Wohngebiet (WR1, WR2, WR3) gemäß § 3 BauGB festgesetzt. Die gemäß § 3 Abs. 3 BauGB ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind in den WR-Gebieten untersagt. In den WR-Gebieten sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig; die Bauweise ist in der Planzeichnung festgesetzt.

1.2 Maß der baulichen Nutzung / Zahl der Vollgeschosse

Die Grundflächenzahl (GFZ) wird gemäß § 17 Abs. 2 BauGB mit 0,4 festgesetzt. Die zulässige Grundfläche gemäß § 15 Abs. 4 BauGB darf 60 % der Grundstücksfläche nicht überschreiten.

Die in der Planzeichnung festgesetzte maximale Firsthöhe (FH) bezieht sich auf NN.

Die in der Planzeichnung festgesetzte maximale Traufhöhe (TH) bezieht sich auf NN.

Als Traufhöhe gilt das Maß von der Geländeoberfläche bis zur Schnittlinie der Außenfläche der Wand mit der Dachhaut.

Im WR1- und WR2-Gebiet ist gemäß § 16 Abs. 6 BauGB das Dachgeschoss als Vollgeschoss (V+1) zulässig.

1.3 Geh- Fahr- und Leitungsrechte

Die gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB festgesetzten Flächen (GFL-Fächen) sind mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Anlieger sowie mit einem Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgung zu belegen.

1.4 Garagen / Carports / Stellplätze

Garagen, Carports und Stellplätze sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche nur auf den gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 festgesetzten Flächen zulässig.

1.5 Nebenanlagen

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauGB sind im Bereich der Vorgärten (Grundstücksflächen zwischen straßenbegleitender bzw. städtebaulicher Gebäudengruppe und angrenzender Grundstücksfläche) mit Ausnahme von Mülltonnenstellplätzen untersagt.

Auf den rückwärtigen und seitlichen nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind nur Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauGB zulässig, die dem Charakter des Baugebietes dienen und dessen Eigentum nicht widersprechen. Nebenanlagen dürfen insgesamt je Baugrundstück 15 dem unbauten Raum und 2,5 m Höhe nicht überschreiten.

1.6 Versickerung von Niederschlagswasser

Das Niederschlagswasser der Dachflächen ist sowohl im WR1-Gebiet als auch im WR2-Gebiet gemäß § 12a LW auf dem Baugrundstück zur Versickerung zu bringen. Für unterirdische bauliche Anlagen, wie z.B. Kellergeschosse, wird eine wasserundurchlässige Bauwerkabdichtung empfohlen.

2. örtliche Bauvorschriften gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 Abs. 4 BauO NRW

2.1 Begrenzung der Bodenversiegelung

Um der zunehmenden Bodenversiegelung entgegen zu wirken, sind bei der Befestigung der Verkehrsflächen, Wohnwege, Hauszugänge und Zufahrten sowie der Stellplätze wasserundurchlässige Materialien zu verwenden.

2.2 Gestaltung der baulichen Anlagen, Dächer und Dachneigung

Die Hauptausrichtung der Dächerflächen ist im WR1-Gebiet mit einer Neigung von 35° - 45° auszuführen. Dachgauben und Dachanschnitte sind zulässig. Die Ein- und Gesamtlänge der Giebeln darf maximal 50 % der Traufhöhe betragen. Der Abstand von Dachbühnen von den Gebäuden muß mindestens 1,50 m betragen.

Die Hauptmaterialien der Fassaden und Dachneigungen baulich miteinander verbundener Gebäude sind zueinander abzustimmen. Giebel- und Giebelmaterialien sind für die Außengestaltung unzulässig.

2.3 Bepflanzung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen

Die nicht versiegelten Grundstücksflächen sind gärtnerisch zu gestalten und dauerhaft zu unterhalten.

2.4 Müllboxen

Stellplätze für bewegliche Müllbehälter sind so anzulegen und einzuräumen, daß sie von der öffentlichen Verkehrsfläche nicht eingesehen werden können.

2.5 Sichtschutzblenden

Bei den Doppelhäusern sind an der angebauten Nachbargrenze Sichtschutzblenden bis zu einer Länge von 3,0 m, gemessen ab rückwärtiger Gebäudewand, und in einer Höhe von maximal 2,0 m zulässig. Sie sind dem Material der Gebäudewand anzupassen oder in naturforbilden Holz herzustellen.

2.6 Einfriedigungen

Als Einfriedigung innerhalb der Vorgärten (Grundstücksfläche zwischen Verkehrsfläche und straßenbegleitender Gebäudengruppe) sind nur Hecken und Zäune bis zu einer maximalen Höhe von 80 cm über angrenzender Verkehrsfläche zulässig.

Abgrabungen in Vorgärten sind nicht zulässig.

3. Kennzeichnungen gemäß § 9 Abs. 5 BauGB

Im Plangebiet befindet sich ein Altstandort bei dem ein Altlast-Anfangsverdacht besteht. Der Altstandort wird beim Kreis Mönchengladbach, Untere Bodenrichtungsstelle, unter der Bezeichnung Key-Fläche Nr.: 51003 geführt. Der Altstandort ist in der Planzeichnung gekennzeichnet.

Die erforderlichen Bodenuntersuchungen sind soweit bei der Baufeldarbeit als auch bei der Bebauung in Abstimmung mit der Unteren Bodenrichtungsstelle durchzuführen. Die Untere Bodenrichtungsstelle ist in baulastrechtlichen Genehmigungsverfahren die den Altstandort betreffen, zu belegen.

4. Hinweise und Empfehlungen

4.1 Bodenkennzeichen

Beim Auftragen archaischer Bodenkunde oder Befunde ist die Gemeinde als untere Denkmalbehörde oder das Rheinische Amt für Bodenkunde und Bodenkunde zu informieren. Bodenkunde und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten.

4.2 Kampfmittelrändendienst

Werden bei der Durchführung des Vorhabens außergewöhnliche Verhältnisse festgestellt, sind diese dem Kampfmittelrändendienst zu melden.

Werden bei der Durchführung des Vorhabens außergewöhnliche Verhältnisse festgestellt, sind diese dem Kampfmittelrändendienst zu melden.

Werden bei der Durchführung des Vorhabens außergewöhnliche Verhältnisse festgestellt, sind diese dem Kampfmittelrändendienst zu melden.

Werden bei der Durchführung des Vorhabens außergewöhnliche Verhältnisse festgestellt, sind diese dem Kampfmittelrändendienst zu melden.

Werden bei der Durchführung des Vorhabens außergewöhnliche Verhältnisse festgestellt, sind diese dem Kampfmittelrändendienst zu melden.

Werden bei der Durchführung des Vorhabens außergewöhnliche Verhältnisse festgestellt, sind diese dem Kampfmittelrändendienst zu melden.

Werden bei der Durchführung des Vorhabens außergewöhnliche Verhältnisse festgestellt, sind diese dem Kampfmittelrändendienst zu melden.

Werden bei der Durchführung des Vorhabens außergewöhnliche Verhältnisse festgestellt, sind diese dem Kampfmittelrändendienst zu melden.

Werden bei der Durchführung des Vorhabens außergewöhnliche Verhältnisse festgestellt, sind diese dem Kampfmittelrändendienst zu melden.

Werden bei der Durchführung des Vorhabens außergewöhnliche Verhältnisse festgestellt, sind diese dem Kampfmittelrändendienst zu melden.

Werden bei der Durchführung des Vorhabens außergewöhnliche Verhältnisse festgestellt, sind diese dem Kampfmittelrändendienst zu melden.

Werden bei der Durchführung des Vorhabens außergewöhnliche Verhältnisse festgestellt, sind diese dem Kampfmittelrändendienst zu melden.

Werden bei der Durchführung des Vorhabens außergewöhnliche Verhältnisse festgestellt, sind diese dem Kampfmittelrändendienst zu melden.

Werden bei der Durchführung des Vorhabens außergewöhnliche Verhältnisse festgestellt, sind diese dem Kampfmittelrändendienst zu melden.

Werden bei der Durchführung des Vorhabens außergewöhnliche Verhältnisse festgestellt, sind diese dem Kampfmittelrändendienst zu melden.

Werden bei der Durchführung des Vorhabens außergewöhnliche Verhältnisse festgestellt, sind diese dem Kampfmittelrändendienst zu melden.

Werden bei der Durchführung des Vorhabens außergewöhnliche Verhältnisse festgestellt, sind diese dem Kampfmittelrändendienst zu melden.

Werden bei der Durchführung des Vorhabens außergewöhnliche Verhältnisse festgestellt, sind diese dem Kampfmittelrändendienst zu melden.

Werden bei der Durchführung des Vorhabens außergewöhnliche Verhältnisse festgestellt, sind diese dem Kampfmittelrändendienst zu melden.

Werden bei der Durchführung des Vorhabens außergewöhnliche Verhältnisse festgestellt, sind diese dem Kampfmittelrändendienst zu melden.

Werden bei der Durchführung des Vorhabens außergewöhnliche Verhältnisse festgestellt, sind diese dem Kampfmittelrändendienst zu melden.

Werden bei der Durchführung des Vorhabens außergewöhnliche Verhältnisse festgestellt, sind diese dem Kampfmittelrändendienst zu melden.

Werden bei der Durchführung des Vorhabens außergewöhnliche Verhältnisse festgestellt, sind diese dem Kampfmittelrändendienst zu melden.

Werden bei der Durchführung des Vorhabens außergewöhnliche Verhältnisse festgestellt, sind diese dem Kampfmittelrändendienst zu melden.

Werden bei der Durchführung des Vorhabens außergewöhnliche Verhältnisse festgestellt, sind diese dem Kampfmittelrändendienst zu melden.

Werden bei der Durchführung des Vorhabens außergewöhnliche Verhältnisse festgestellt, sind diese dem Kampfmittelrändendienst zu melden.

Werden bei der Durchführung des Vorhabens außergewöhnliche Verhältnisse festgestellt, sind diese dem Kampfmittelrändendienst zu melden.

Werden bei der Durchführung des Vorhabens außergewöhnliche Verhältnisse festgestellt, sind diese dem Kampfmittelrändendienst zu melden.

Werden bei der Durchführung des Vorhabens außergewöhnliche Verhältnisse festgestellt, sind diese dem Kampfmittelrändendienst zu melden.

Werden bei der Durchführung des Vorhabens außergewöhnliche Verhältnisse festgestellt, sind diese dem Kampfmittelrändendienst zu melden.

Werden bei der Durchführung des Vorhabens außergewöhnliche Verhältnisse festgestellt, sind diese dem Kampfmittelrändendienst zu melden.

Werden bei der Durchführung des Vorhabens außergewöhnliche Verhältnisse festgestellt, sind diese dem Kampfmittelrändendienst zu melden.

Werden bei der Durchführung des Vorhabens außergewöhnliche Verhältnisse festgestellt, sind diese dem Kampfmittelrändendienst zu melden.

Werden bei der Durchführung des Vorhabens außergewöhnliche Verhältnisse festgestellt, sind diese dem Kampfmittelrändendienst zu melden.

Werden bei der Durchführung des Vorhabens außergewöhnliche Verhältnisse festgestellt, sind diese dem Kampfmittelrändendienst zu melden.

Werden bei der Durchführung des Vorhabens außergewöhnliche Verhältnisse festgestellt, sind diese dem Kampfmittelrändendienst zu melden.

Werden bei der Durchführung des Vorhabens außergewöhnliche Verhältnisse festgestellt, sind diese dem Kampfmittelrändendienst zu melden.

Werden bei der Durchführung des Vorhabens außergewöhnliche Verhältnisse festgestellt, sind diese dem Kampfmittelrändendienst zu melden.

Werden bei der Durchführung des Vorhabens außergewöhnliche Verhältnisse festgestellt, sind diese dem Kampfmittelrändendienst zu melden.

Werden bei der Durchführung des Vorhabens außergewöhnliche Verhältnisse festgestellt, sind diese dem Kampfmittelrändendienst zu melden.

Werden bei der Durchführung des Vorhabens außergewöhnliche Verhältnisse festgestellt, sind diese dem Kampfmittelrändendienst zu melden.

Werden bei der Durchführung des Vorhabens außergewöhnliche Verhältnisse festgestellt, sind diese dem Kampfmittelrändendienst zu melden.

Werden bei der Durchführung des Vorhabens außergewöhnliche Verhältnisse festgestellt, sind diese dem Kampfmittelrändendienst zu melden.

Werden bei der Durchführung des Vorhabens außergewöhnliche Verhältnisse festgestellt, sind diese dem Kampfmittelrändendienst zu melden.

Werden bei der Durchführung des Vorhabens außergewöhnliche Verhältnisse festgestellt, sind diese dem Kampfmittelrändendienst zu melden.

Werden bei der Durchführung des Vorhabens außergewöhnliche Verhältnisse festgestellt, sind diese dem Kampfmittelrändendienst zu melden.

Werden bei der Durchführung des Vorhabens außergewöhnliche Verhältnisse festgestellt, sind diese dem Kampfmittelrändendienst zu melden.

Werden bei der Durchführung des Vorhabens außergewöhnliche Verhältnisse festgestellt, sind diese dem Kampfmittelrändendienst zu melden.

Werden bei der Durchführung des Vorhabens außergewöhnliche Verhältnisse festgestellt, sind diese dem Kampfmittelrändendienst zu melden.

Werden bei der Durchführung des Vorhabens außergewöhnliche Verhältnisse festgestellt, sind diese dem Kampfmittelrändendienst zu melden.

Werden bei der Durchführung des Vorhabens außergewöhnliche Verhältnisse festgestellt, sind diese dem Kampfmittelrändendienst zu melden.

Werden bei der Durchführung des Vorhabens außergewöhnliche Verhältnisse festgestellt, sind diese dem Kampfmittelrändendienst zu melden.

LEGENDE

Topographischer Bestand

Wohngebäude

Wirtschafts- und Industriegebäude

Geschossigkeit

Firstrichtung

Kanndeckel mit Höhen

Goschleier

Wasserschleier

Latene

Gully

Mauer

Zaun

Flurstücksnummer

Flurstücksgrenze und Grenzpunkt

Höhenangabe über NN

Art der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches - BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 des Baugesetzbuches - BauGB

Reine Wohngebiete - WR

§ 3 BauGB

Allgemeine Wohngebiete - WA

§ 4 BauGB

Maß der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauGB

II Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

O,4 Grundflächenzahl (GRZ)

FH max. maximale Firsthöhe

TH max. maximale Traufhöhe

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

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

Baugrenze

nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

offene Bauweise

Verkehrsflächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Straßenbegrenzungslinie

Straßenverkehrsflächen

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

öffentliche Parkfläche

Verkehrsberuhigter Bereich

Sonstige Planzeichen

Umgrenzung von Flächen für Garagen, Stellplätze und Carports

§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB

Stellplätze

Garagen

Carport

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 Ver- und Entsorgung

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

§ 9 Abs. 7 BauGB

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

z.B. § 1 Abs. 4 § 16 Abs. 5 BauGB

Umgrenzung der Flächen, bei dem ein Altlast-Anfangsverdacht besteht

§ 9 Abs. 5 BauGB

Gestaltung der baulichen Anlagen

§ 88 BauO NRW in Verb. mit § 9 Abs. 4 BauGB

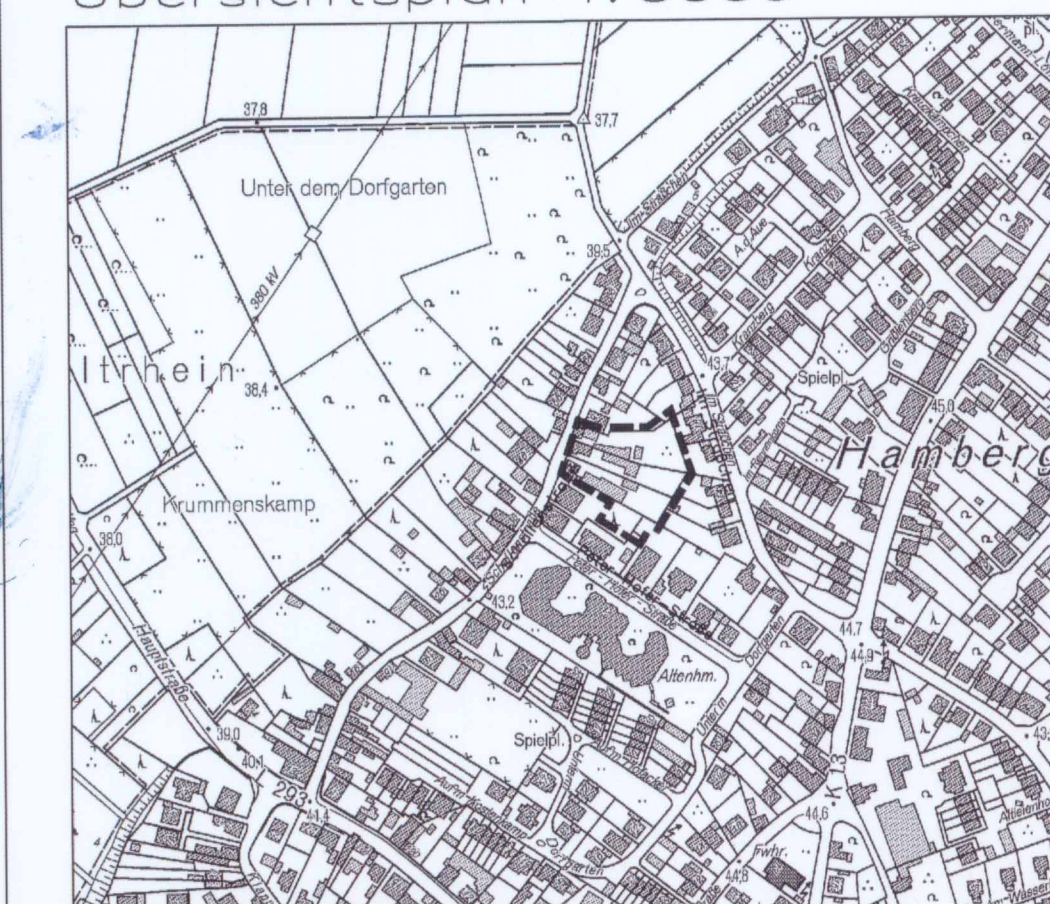
Firstrichtung

Satteldach

35°-45° Dachneigung

STADT MÖNCHHEIM AM RHEIN

Übersichtsplan 1:5000

Bebauungsplan Nr. 51 B
Stichweg Schallenstraße

Gemarkung : Baumberg
Flur: 14

Maßstab: 1 : 250

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1987 (BGBl. I S. 2141, 1988 I S. 137), zuletzt geändert durch Artikel 4 Abs. 10 des Gesetzes vom 5. Mai 2004 (BGBl. I S. 716)

Baumzonenverordnung (BauZV) - Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 486)

Planzonenverordnung 1990 (PlanZV 90) - Verordnung über die Ausarbeitung der Baulinien und die Darstellung des Planmaterials vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58)

Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1984 (GV NRW S. 668), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 3. Februar 2004 (GV NRW S. 90)

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) vom 1. März 2000 (GV NRW S. 56), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 4. Mai 2004 (GV NRW S. 259)

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 25. März 2002 (BGBl. I S. 1193), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 24. Juni 2004 (BGBl. I S. 1359)

VERFAHRENSVERMERKE

Die Planungsunterlagen entsprechen den Anforderungen des § 1 der Planzonenverordnung 1990.

Angemeldet nach Katastergrundrissen und örtlicher Aufmessung.

Hilden, den 1.10.2004

öffentlich bestellter Verm.-Ing.

Bürgermeister

Bürgerbeteiligung:

Die Unterrichtung und Erörterung gem. § 3 (1) BauGB wurde durch Beschluss des Ausschusses für die Planung, Umwelt und Verkehr vom 18.3.2004 am 7.7.2004 durchgeführt.

Monheim am Rhein, den 02.07.2004

Fachbereich 4 Stadtplanung

Nach ortsüblichen Bekanntmachung am 04.11.2004 ist dieser Plan mit der Begründung gem. § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 12.11.2004 bis 12.12.2004 öffentlich ausgelegt worden.

Monheim am Rhein, den 14.12.2004

Fachbereich 4 Stadtplanung

Der Satzungsbeschluss des Rates der Stadt Monheim am Rhein vom 17.3.2005 ist gem. § 10 (3) BauGB am ortsüblich bekannt gemacht worden.

Monheim am Rhein, den 17.3.2005

Bürgermeister

Der Ausschuss für Stadtplanung, Umwelt, Bau- u. Verkehrswesen hat die öffentliche Auslegung dieses Planes gem. § 3 (2) BauGB beschlossen am 02.11.2004.

Monheim am Rhein, den 03.11.2004

Bürgermeister

Der Rat der Stadt Monheim am Rhein hat diesen Plan gem. § 10 BauGB in Verbindung mit §§ 7 und 41 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen am 17.3.2005 die Satzung beschlossen.

Monheim am Rhein, den 17.3.2005

Bürgermeister