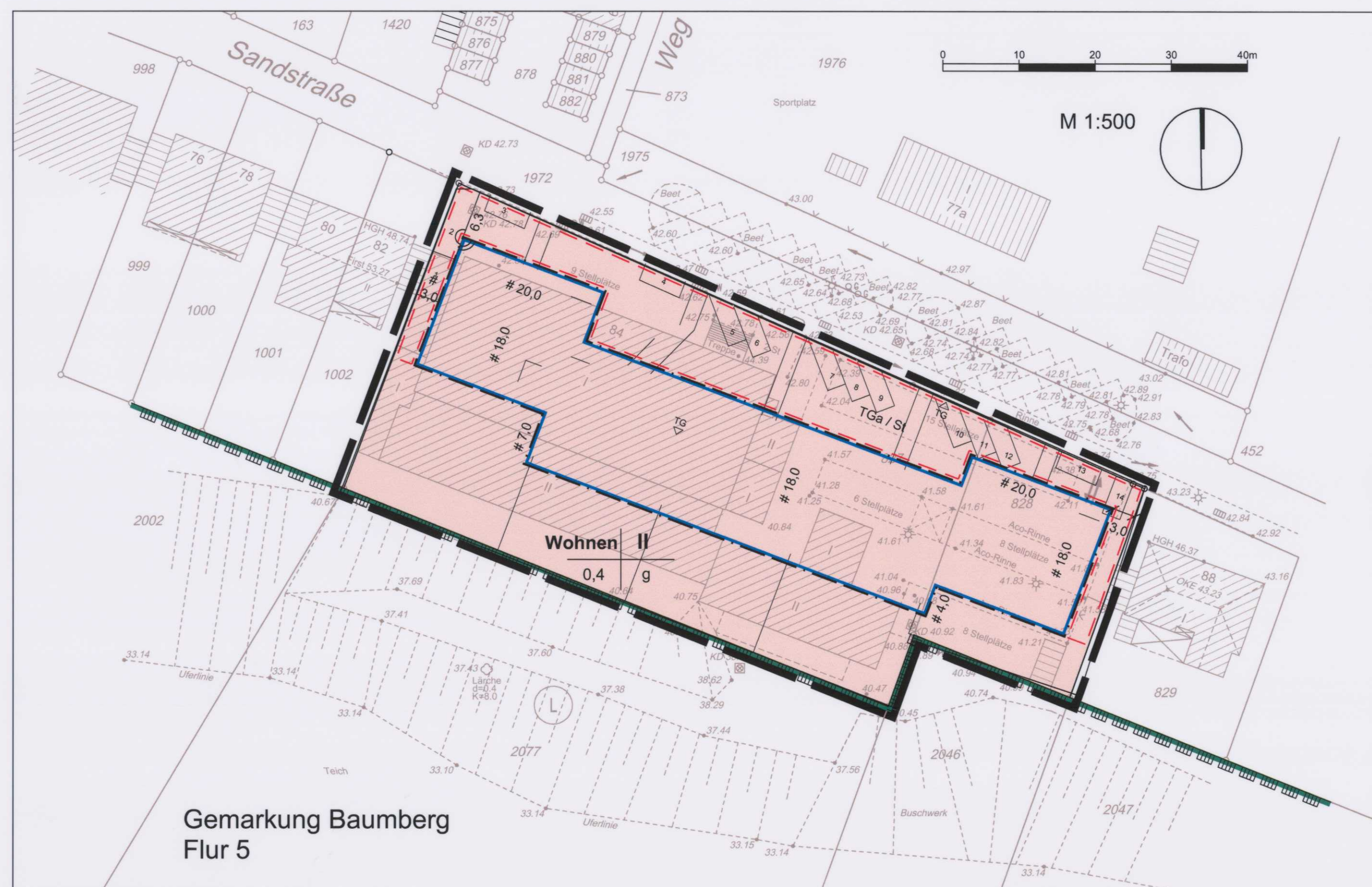


Vorhabenbezogener Bebauungsplan



ZEICHNERISCHE UND TEXTLICHE FESTSETZUNGEN ZUM VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLAN

- 0,4 Wohnen
- II Grundflächenzahl als Höchstmaß
- g Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- geschlossene Bauweise
- Baugrenze
- Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts
- Landschaftsschutzgebiet
- Umgrenzung von Flächen für Tiefgaragen und Stellplätzen. Außerhalb der gekennzeichneten Fläche sind Tiefgaragen/Stellplätze unzulässig.
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans

A) PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

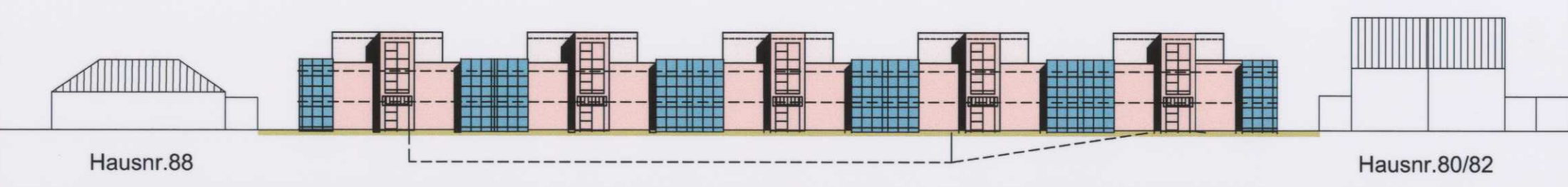
- Art der baulichen Nutzung**
Das Baugebiet wird als Wohngebiet festgesetzt. Zulässig sind in diesem Baugebiet nur Wohngebäude.
- Maß der baulichen Nutzung**
Überschreitungen der GRZ, die bedingt sind durch die gem. § 19 (4) BauNVO anzurechnende Grundfläche von Tiefgaragen und Stellplätzen, können im Baugebiet bis zu einer GRZ von 0,8 zugelassen werden.
- Garagen, Carports, Stellplätze, Tiefgaragen**
Garagen (Ga), Carports (Cp), Stellplätze (St) und Tiefgaragen (TGa) sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen sowie in den dafür ausgewiesenen Flächen zulässig. Tiefgaragen sind mit mindestens 0,4 m unbelastetem Boden zu überdecken.
- Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen / Immissionschutz**
Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Geräuschimmissionen), verursacht durch den angrenzenden Sportplatz, sind folgende Maßnahmen festgesetzt:
In den Fassaden, welche unmittelbar oder seitlich zum Sportplatz gerichtet sind, sind nur dann Fenster von Aufenthaltsräumen zulässig, wenn sie nicht zu öffnen sind und durch eine Lüftungsanlage, welche im Hinblick auf die Schallschutzanforderungen optimiert sein muss, ein ausreichender Luftwechsel sichergestellt ist oder wenn durch eine zweite Fassade gewährleistet wird, dass vor dem geöffneten Fenster die Anforderungen der Sportanlagenimmissionsverordnung und damit ein Beurteilungspegel von $L_r \leq 50$ dB (A) für ein allgemeines Wohngebiet sonntags in der Ruhezeit nicht überschritten wird.
- Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen**
Im gesamten Plangebiet sind unterirdische Baumaßnahmen gegen drückendes Wasser zu sichern.

- Höhenlage des Geländes**
Die Geländeoberfläche i.S.d. § 1 (4) BauO NRW im Plangebiet wird im Norden auf die Höhenlage der angrenzenden Verkehrsfläche in der Gebäudemitte sowie im Süden - 3,0 m unterhalb der Höhenlage der angrenzenden Verkehrsfläche in der Gebäudemitte festgesetzt.
- HINWEISE**
 - Bodendenkmäler / Kampfmittel**
Bei den Bodenbewegungen auftretende archaische Bodenfunde und -befunde oder Zeugnisse tierischen und pflanzlichen Lebens aus entgegengesetzter 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 Eichthal, An der B 484, 51491 Overath bzw. der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde unmittelbar zu melden. Deren Weisung für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.
Sind bei der Durchführung des Bauvorhabens beim Erdaustrich außergewöhnliche Verfabungen festzustellen oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Stadt Monheim am Rhein und / oder die Bezirksregierung Düsseldorf - Staatlicher 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.
 - Angrenzende Bebauungspläne**
Mit Rechtskraft des vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplans treten, soweit vom Plangebiet erfasst, die entsprechenden Teile des Bebauungsplan Nr. 36B, 1. Änderung außer Kraft.
 - Sportanlagenimmissionen**
Es wird auf die bestehende Immissionsvorbelastung (Sportlärm) durch die nördlich angrenzende Sportanlage hingewiesen.

Vorhaben- und Erschließungsplan



Systemschnitt Ost-West (Straßenansicht)



ZEICHENERKLÄRUNG (BESTAND)

- Wohngebäude
- Wirtschaftsgebäude
- Grundstücksgrenze mit Grenzstein
- topographische Linien
- Zaun
- Böschung
- Baum
- Laternen
- Kanalschacht
- Geländehöhe in Meter über NHN

ZEICHENERKLÄRUNG ZUM VORHABEN- UND ERSCHLIEßUNGSPLAN

- geplante Wohnbebauung
- geplante Tiefgaragen - Zufahrt / Außenanlagen
- Umgrenzung der geplanten Tiefgarage
- geplante Stellplätze
- geplante Bäume
- privater Freibereich

Die Planungsunterlagen entsprechen den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung. Angefertigt nach Katasterunterlagen und örtlicher Aufmessung.

Haan, den 29.01.08

Leinfelder
Öffentl. best.
Vermessungsingenieur

Für die städtebauliche Erarbeitung des Planentwurfs

Haan, den 29.01.2008



ISR
INNOVATIVE
STADT
+ RAUM
PLANUNG
GmbH & Co. KG
Memeler Straße 30 42781 Haan
Tel: 02129/566 209-0 Fax: 566 209-16
www.isr-haan.de mail@isr-haan.de

Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 54 B wurde gemäß § 2 (1) BauGB mit Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung, Umwelt, Bau- und Verkehrswesen der Stadt Monheim am Rhein vom 20.06.2006 aufgestellt.

Monheim am Rhein, den 29.01.2008

Bürgermeister

Nach der ortsüblichen Bekanntmachung am 17.08.2006 wurde gem. § 3 (1) BauGB die frühzeitige Bürgerbeteiligung am 07.09.2006 durchgeführt.

Monheim am Rhein, den 29.01.2008



Fachbereich 61
Wirtschaftsförderung und
Stadtplanung

Der Ausschuss für Stadtplanung, Umwelt, Bau- und Verkehrswesen der Stadt Monheim am Rhein hat gemäß § 3 (2) BauGB am 16.08.2007 die öffentliche Auslegung beschlossen.

Monheim am Rhein, den 29.01.2008

Bürgermeister

Nach ortsüblicher Bekanntmachung am 27.08.2007 ist der Vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 54 B mit der Begründung gem. § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 04.09.2007 bis (einschließlich) 05.10.2007 öffentlich ausgelegt worden.

Monheim am Rhein, den 29.01.2008



Fachbereich 61
Wirtschaftsförderung und
Stadtplanung

Der Rat der Stadt Monheim am Rhein hat den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 54 B gem. § 10 BauGB in Verbindung mit §§ 7 und 41 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen am 18.12.2007 als Satzung beschlossen.

Monheim am Rhein, den 29.01.2008

Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss des Rates der Stadt Monheim am Rhein vom 18.12.2007 ist gem. § 10 (3) BauGB am 24.01.2008 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Monheim am Rhein, den 29.01.2008

Bürgermeister

Rechtsgrundlagen

(BauGB) Baugesetzbuch
in der Neufassung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414)
zuletzt geändert durch das Gesetz vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316)

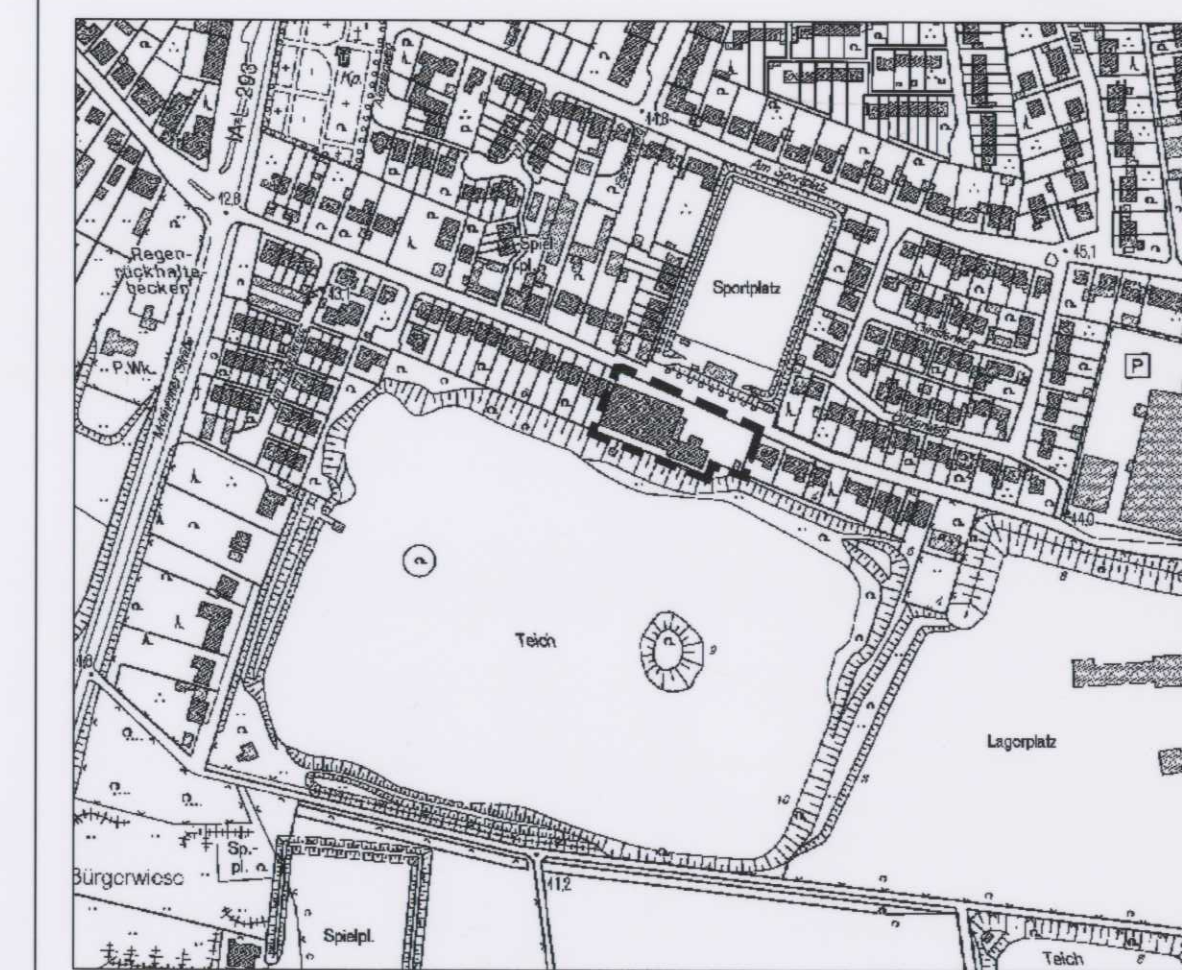
(BauNVO) Baunutzungsverordnung
Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), in der zur Zeit gültigen Fassung

(BNatSchG) Bundesnaturschutzgesetz
in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.09.1998 (BGBl. I S. 2994), in der zur Zeit gültigen Fassung

(PlanZVO) Planzeichenverordnung 1990
Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58)

(BauO NRW) Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen
vom 07.03.1995 (GV NW S. 216), geändert durch Gesetz vom 24.10.1996 (GV NRW S. 687), zuletzt geändert durch Gesetz vom 12.12.2006 (GV NRW S. 232)

(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

Vorhabenbezogener
Bebauungsplan Nr. 54 B

"Wohnen am Greisbachsee / Sandstr."

Gemarkung Baumberg
Flur 5

Maßstab 1:500
Stand: 02.07.2007