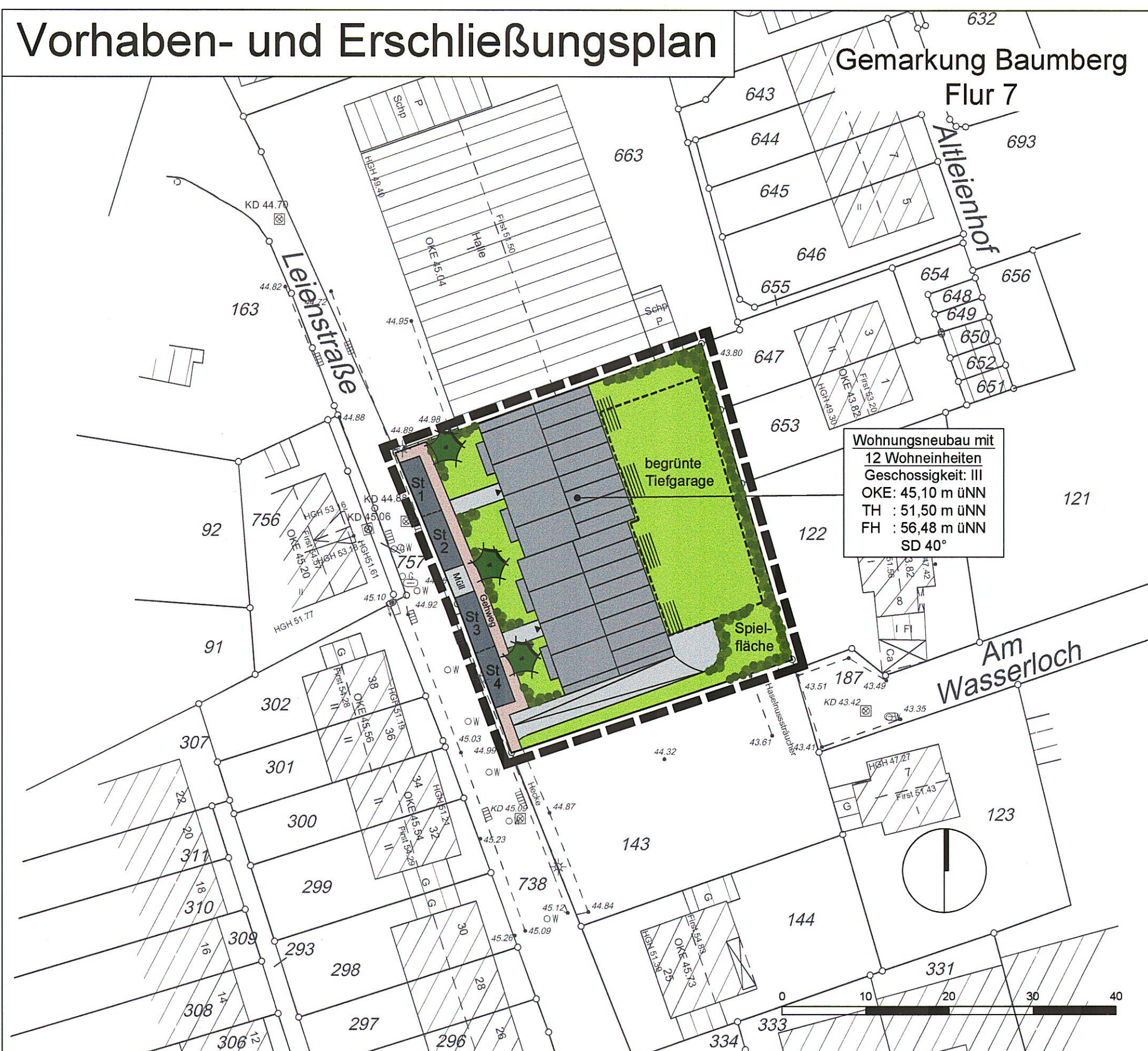
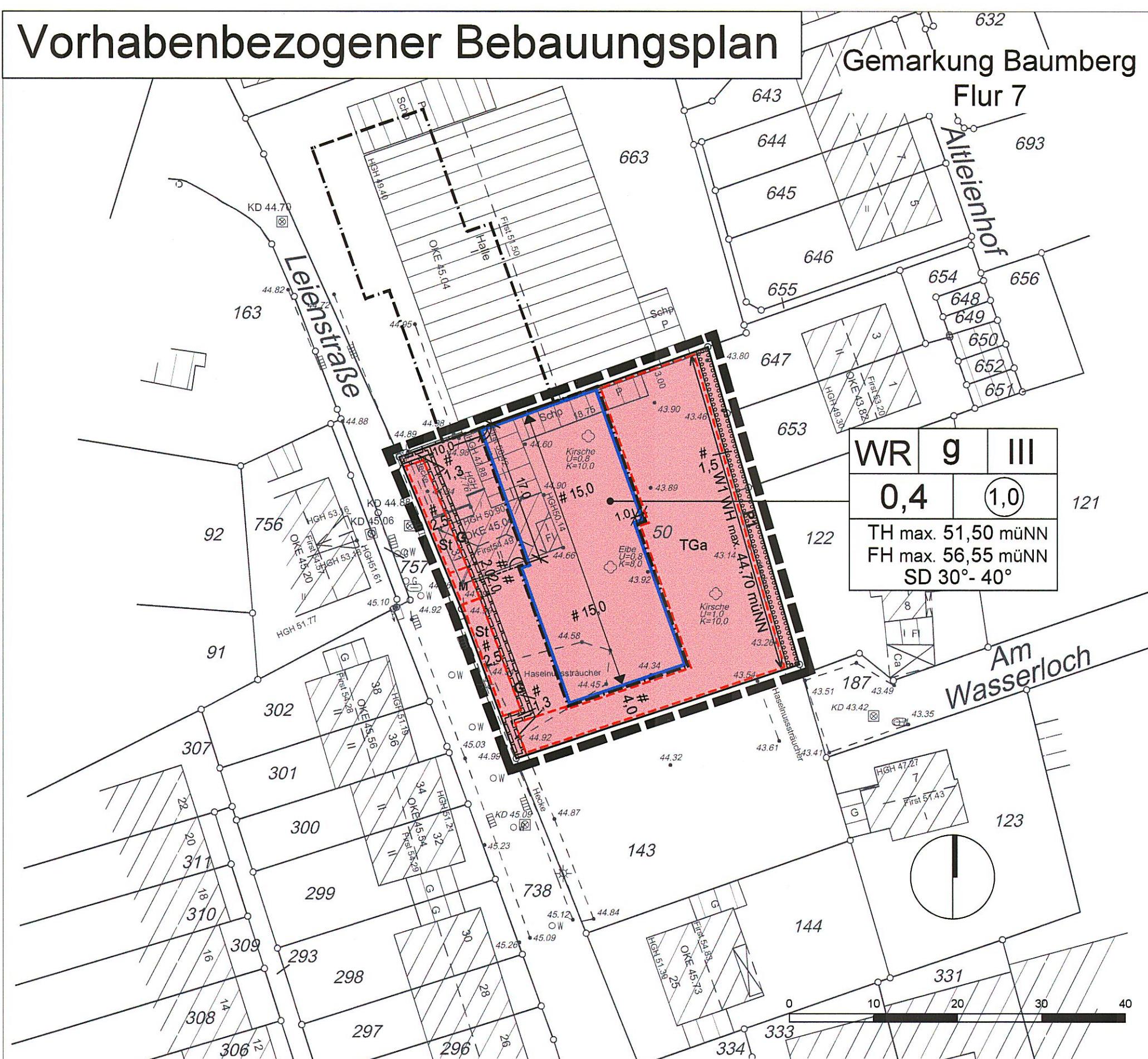


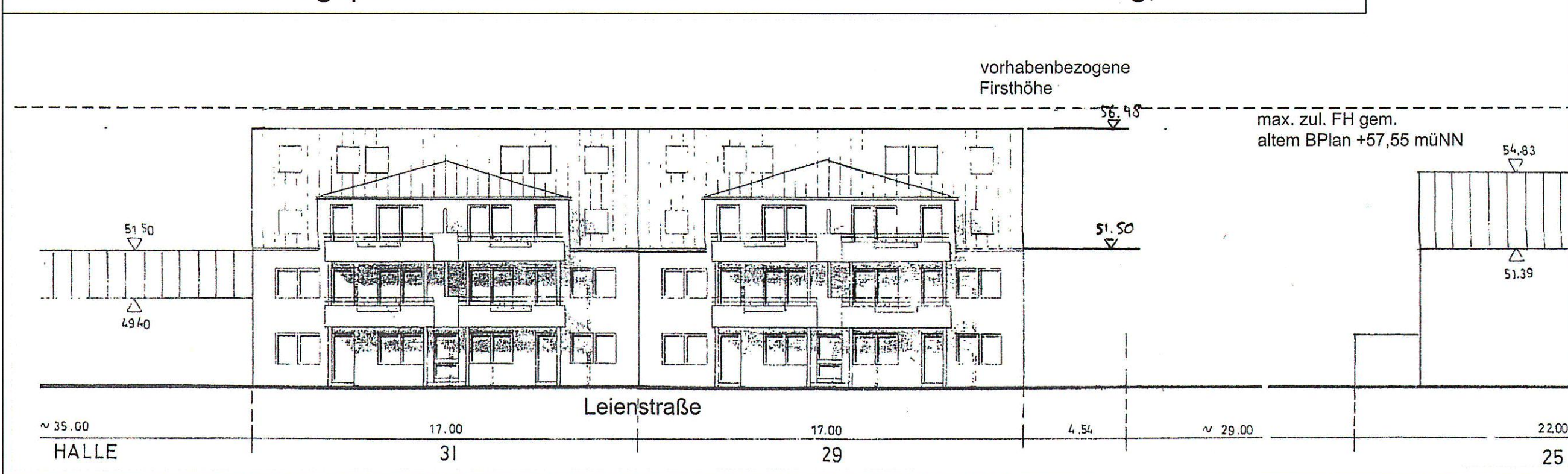
Vorhaben- und Erschließungsplan



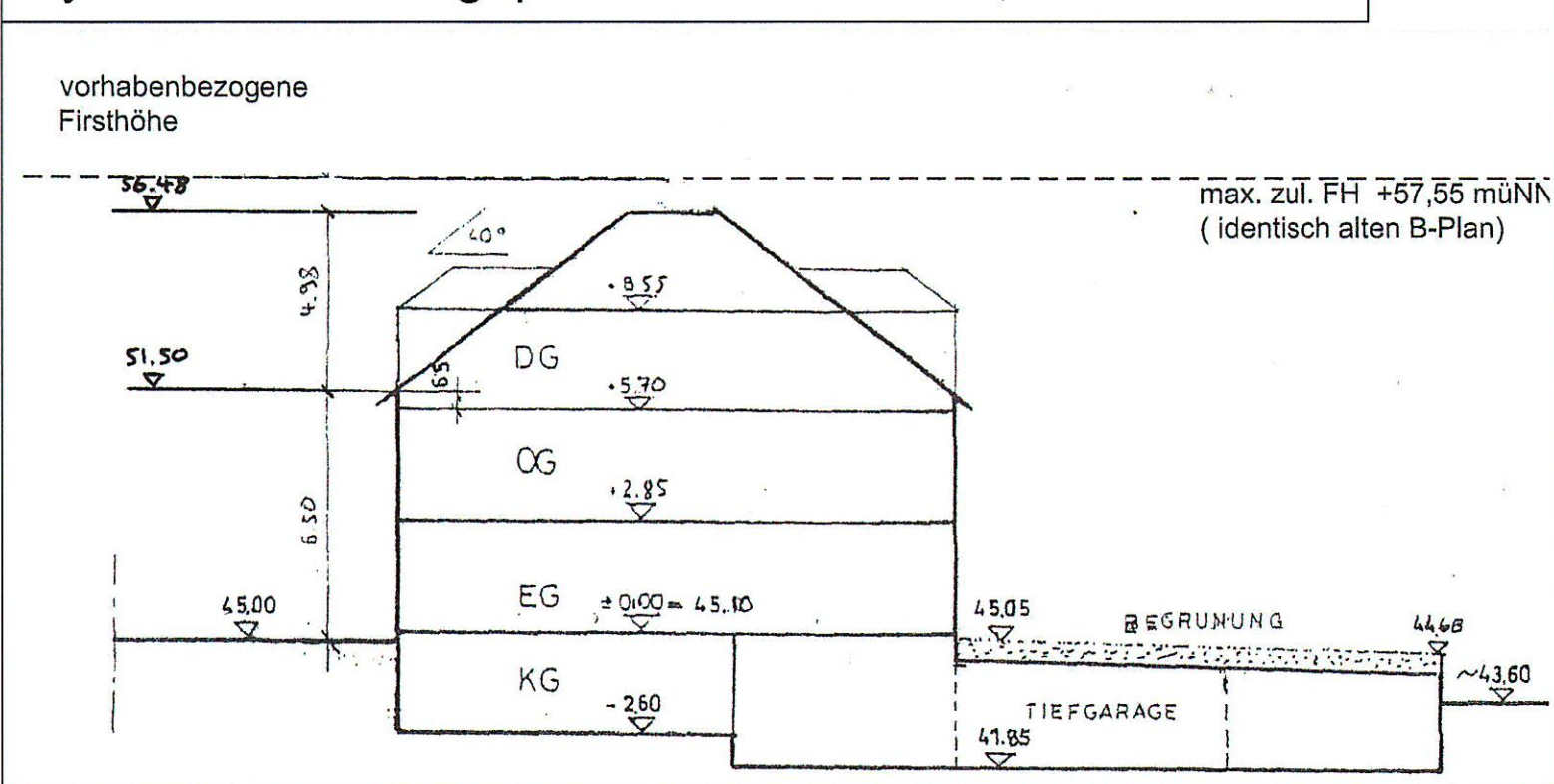
Vorhabenbezogener Bebauungsplan



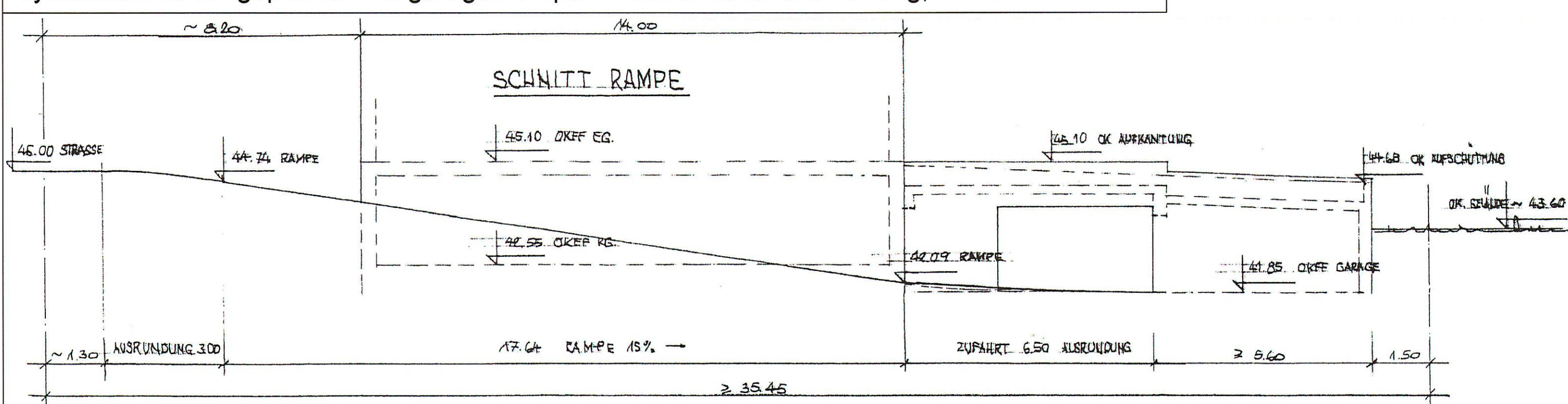
Südwest-Ansicht der geplanten Wohnhäuser mit vorhandener Nachbarbebauung, M. ca. 1 : 200



Systemschnitt der geplanten Wohnhäuser, M. ca. 1 : 200



Systemschnitt der geplanten Tiefgaragenrampe inklusive Höhenentwicklung, M. ca. 1 : 100



RECHTSGRUNDLAGEN

(BauGB) Baugesetzbuch vom 23.09.2004 (BGBl. I S.2414) in der zur Zeit des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung,

(BauNVO) Baunutzungsverordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke vom 23.01.1990 (BGBl. I S.133) in der zur Zeit des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung,

(PlanZ 90) Planzeichenverordnung 1990: Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes vom 18.12.1990 (BGBl. I S.58),

(GO NRW) Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen laut Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NW S. 666) in der zur Zeit des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung,

(BauO NRW) Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen laut Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV NRW S.256) in der zur Zeit des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung,

ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN, PLANZEICHEN

1. Art der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB	g geschlossene Bauweise
Reines Wohngebiet	Baugrenze
2. Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 16 BauNVO	4. Maßnahmen zur Entwicklung von Natur- und Landschaft § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB
0,4 Grundflächenzahl	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) und Abs. 6 BauGB
1,0 Geschossflächenzahl	5. Sonstige Planzeichen
III Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß	Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Tiefgaragen
TH max. Traufhöhe in m über NN	Stellplätze
FH max. Firsthöhe in m über NN	Tiefgarage
WH max. Wandhöhe in m über NN	Müllstandort
	Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

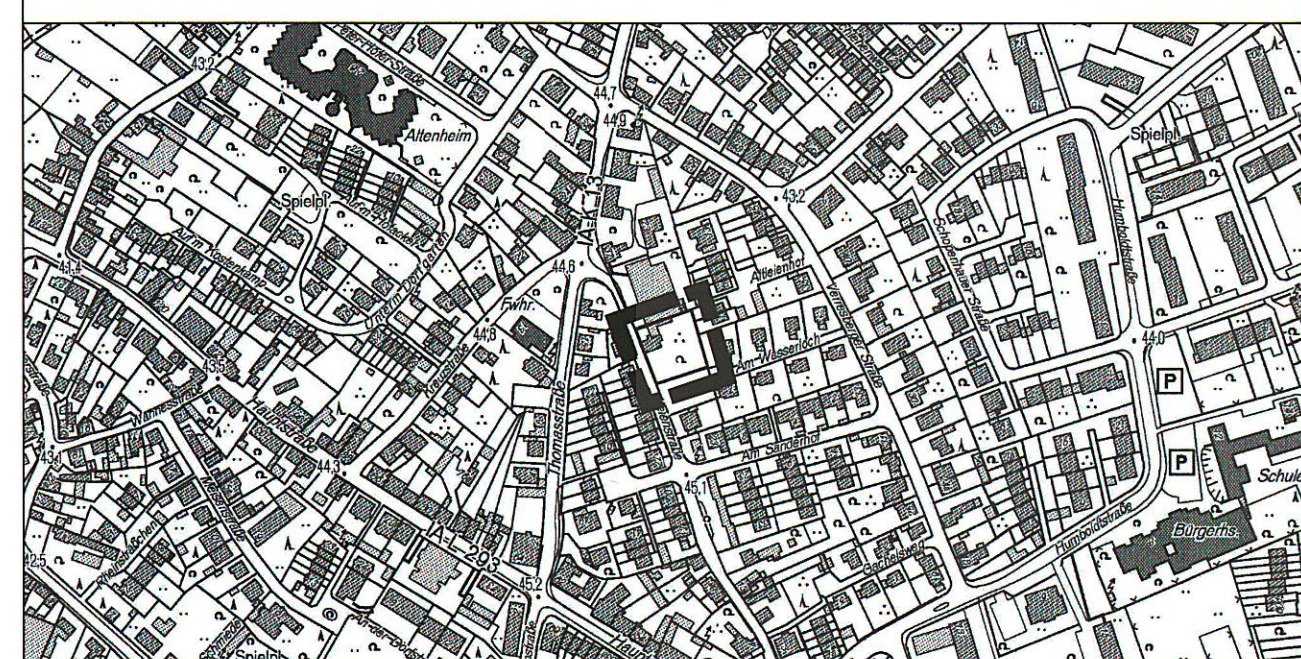
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans und zugleich des Vorhaben- und Erschließungsplans § 9 Abs. 7 BauGB	6. Gestaltung der baulichen Anlagen
SD	Satteldach
30° - 40° zulässige Dachneigung	Firstrichtung
7. Topografischer Bestand	
Flurstücksgrenze	
Flurstücksnummer	148
Vorhandene Bäume	
Höhenangabe über NN	+ 42.15
Kanalschacht	
Wohn- und Verwaltungsgebäude mit Hausnummer	
Wirtschafts- und Industriegebäude	
Garage	
Arkade, Durchfahrt, offene Halle	
Geschossigkeit	II
Firstrichtung	

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
- 1.) Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 auNVO)
- Reines Wohngebiet nach § 3 Abs. 1 BauNVO.
- Das mit WR gekennzeichnete Gebiet ist gem. § 3 BauNVO als Reines Wohngebiet festgesetzt.
- Die nach § 3 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für soziale Zwecke) sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
- 2.) Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16, 18, 19, 20 BauNVO)
- Das Maß der baulichen Nutzung wird gemäß Eintrag im Plan über die Grundflächenzahl (GRZ), die Geschossflächenzahl (GFZ), die maximale Anzahl der Vollgeschosse (III), die maximale Firsthöhe (FH = 56,55) und die maximale Traufhöhe (TH = 51,50) in m über Normalnull (NN) festgesetzt.
- Für die mit WI gekennzeichnete Tiefgaragenaußenwände, die die Geländeoberfläche überragt, wird die maximale Wandhöhe (WH = 44,70) in m über Normalnull (NN) festgesetzt.
- Die Grundflächenzahl (GRZ) darf durch die Tiefgarage und dessen Zufahrten gem. § 19 Abs. 4 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von maximal 0,8 überschritten werden.
- 3.) Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 3 BauNVO)
- Die Überschreitung der westlichen und östlichen Baugrenze durch Balkone ist im Reinen Wohngebiet bis zu maximal 2,00 m und in der Summe auf höchstens zweifach der jeweiligen Gebäudebreite zulässig.
- 4.) Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 Abs. 3 BauNVO)
- Im Reinen Wohngebiet (WR) sind gemäß § 22 Abs. 3 BauNVO nur Gebäude in geschlossener Bauweise (g) zulässig.
- 5.) Vom Bauordnungsrecht abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB)
- Abweichend von § 6 Abs. 5 Satz 5 BauO NRW wird für die mit WI gekennzeichnete Tiefgaragenaußenwände, die die Geländeoberfläche überragt, die Tiefe der Abstandsfläche auf mindestens 1,5 m festgesetzt.
- 6.) Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 BauNVO)
- Stellplätze (St) und Tiefgaragen (Tga) sowie dessen Zufahrten sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und den entsprechend festgesetzten Flächen und Bereichen zulässig.
- 7.) Gehrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
- Die mit einem G gekennzeichneten festgesetzten Flächen sind mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.
- 8.) Nebenanlagen (§ 14 Abs. 1 BauNVO)
- Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen i.S. des § 14 Abs. 1 BauNVO sowie alle übrigen Anlagen, die nach dem Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, ausgeschlossen.
- Stellplätze für bewegliche Müllcontainer/ Abfallbehälter sind nur in den dafür gekennzeichneten Flächen „M“ zulässig.
- 9.) Vorhaben und Erschließungsplan (§ 12 Abs. 3a BauGB)
- Im Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet. Änderungen des Durchführungsvertrages oder der Abschluss eines neuen Durchführungsvertrages sind zulässig.
- 10.) Grünordnerische Festsetzungen (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
- Innerhalb der im Plan gekennzeichneten Flächen für Tiefgaragen (Tga) sind Tiefgaragen mit einer Überdeckung von mind. 30 cm oberhalb der Tiefgaragenabdeckung mit durchwurzelbarem Substrat vorzusehen und zu begrünen. Die Begrünung ist dauerhaft zu unterhalten und zu pflegen.
- In den der Leienstraße zugewandenen Grundstücksbereichen sind mit einem Abstand von min. 1,00 m zu den mit einem Gehrecht belasteten Flächen, mindestens drei säulenförmige, standortgerechte Laubbäume der Pflanzliste zu pflanzen und dauerhaft zu pflegen. Abgehende Bäume sind durch gleichartige Bäume in der gleichen Mindestqualität zu ersetzen.
- Mindest-Pflanzqualität: HOE 200-250, mit Drahtballen oder Container C 50
- Pflanzliste
- | | |
|---------------------------------------|--------------------------|
| Fagus sylvatica 'Dawky Gold' | Säulen-Goldbuche |
| Sorbus aria 'Maestosa' | Grünflügel-Mehlbere |
| Sorbus aucuparia 'Fastigiata' | Säulen-Eberesche |
| Sorbus aucuparia 'Sheenwater Seeding' | Säulen-Eberesche |
| Ulmus hollandica 'Lobel' | Schmalblättrige Stadulme |
- Auf der mit einem Pflanzgebot (P1) gekennzeichneten Fläche ist eine naturnahe, freiwachsende Feldgehölzhecke mindestens 2-reihig anzupflanzen. Pflanzqualität: 2 x verpflanzt, Höhe: 100-125 cm, Heckenpflanzen, ohne Ballen
- Pflanzliste
- | | |
|-------------------|-------------------------|
| Cornus mas | Kornelkirsche |
| Cornus sanguinea | Hartnagel |
| Corylus avellana | Hesselnuss |
| Ligustrum vulgare | Rainweide |
| Viburnum opulus | Gewöhnlicher Schneeball |
- B GESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGEN, DÄCHER, STELLPLÄTZE UND ZUFahrTEN (§ 9 Abs. 4 BauGB)
- Dächer
- Die Hauptbaukörper in dem Reinen Wohngebiet sind mit Satteldächern mit einer Dachneigung von 30° - 40° auszuführen. Anlagen zur Nutzung der Solarenergie sind zulässig.
- Dachaufbauten und Dacheinschnitte
- Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind in einer Gesamtlänge bis zu 2/3 der Traufwand je Dachseite zulässig.
- Dachgauben, Dachaufbauten und Dacheinschnitte in zweiter Ebene sind nicht zulässig.
- Die Verwendung glasierter Dachsteine und -pfannen bzw. sonstiger glänzender Dachdeckungen ist nicht zulässig.
- Von dieser Festsetzung nicht betroffen sind technische Anlagen wie Solaranlagen, Kaminabdeckungen etc.
- Drempel
- Im Reinen Wohngebiet sind Drempel bis maximal 0,65 m Höhe zulässig.
- Als Drempelhöhe gilt das Maß von der Oberkante Fertigfußboden des letzten Geschosses bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut.
- Gestaltung nicht überbaubarer Flächen
- Nicht überbaute Flächen sind gärtnerisch zu gestalten und dauerhaft zu unterhalten und zu pflegen. Abgrabungen in Vorgärten zum Zweck der Belichtung von Kellerräumen sind unzulässig.
- Einfriedung von Vorgärten
- Vorgärten die an Erschließungsflächen grenzen, sind im Reinen Wohngebiet offen zu gestalten. Einfriedungen mit Ausnahme von Hecken bis 0,60 m Höhe sind nicht zulässig. Erschließungsflächen sind die öffentlichen Verkehrsflächen.
- Einfriedung von Wohnhöfen
- An den Grundstücksgrenzen der Wohnhöfe sind als Einfriedungen Zäune und Hecken bis zu 1,20 m Höhe zulässig.
- Bei aneinandergrenzenden Wohnhöfen und aneinandergrenzenden Wohnhöfen ist an der angebaute Nachbargrenze eine bis zu 2,00 m Höhe Trennwand zulässig, deren Länge die rückwärtige Gebäudelänge um nicht mehr als 4,00 m überschreiten darf. Bei unterschiedlicher Tiefe der aneinandergrenzenden Gebäude ist von der größeren Gebäudetiefe auszugehen.
- Standplätze für bewegliche Müllcontainer/ Abfallbehälter
- Standplätze für bewegliche Abfallbehälter sind so anzulegen und mit heimischen Pflanzen zu begrünen, dass sie von der öffentlichen Verkehrsfläche nicht eingesehen werden können.
- C HINWEISE
1. Bodendenkmäler / Kampfmittel
- Beim Auftreten archäologischer Bodendenkmäler und Befunde sind die Stadt Monheim als Untere Denkmalbehörde oder das LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Overath, Gut Eichtal, An der B 484, 51491 Overath, Telefon 02206/9030-0, Fax 02206/9030-22, unverzüglich zu informieren. Bodendenkmal und Entdeckungsgelände sind zunächst unverändert zu erhalten. Sind bei der Durchführung des Bauvorhabens beim Erdaushub außergewöhnliche Verfestigungen 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 VG 3-5.115 und der Erlass des Ministeriums für Bauen und Wohnen vom 28.10.1997 II A 3 -100/98 zur Anwendung der Nr. 16.122 W-BauO NW sind zu beachten.
2. Bodenschutz / Geländeauffüllung
- Der zur Wiederverwendung vorgesehene Oberboden ist in gesonderter Form innerhalb des Eingriffsbereiches zu lagern. Er ist sachgerecht zu lagern und am Leben zu erhalten, ohne dass Fäulnisprozesse einsetzen. Verunreinigungen des Bodens durch Öl und andere Stoffe sind zu unterlassen. Verdrängter Boden muss bei Feststellung einer Kontamination ordnungsgemäß entsorgt werden. Das Ein- oder Ausbringen von Bauschutt oder verunreinigtem Boden ist untersagt. Bei Geländeauffüllungen ist der Oberboden vorher abzutragen. Bei Geländeauffüllungen sind geeignete und tragfähige Böden zu verwenden, die die Versickerung des Niederschlagswassers gewährleisten, die a R d T, sind zu beachten. Vor Auftrag von Oberboden ist der Untergrund tiefergründig zu lockern. Für alle Bodenarbeiten gilt die DIN 18 915, für bautechnische Bodenarbeiten gilt die DIN 18 300.
3. Hochwasserschutz
- Aufgrund der Hochwassergefahr des Rheins ist eine Unterkellerung im Plangebiet nur mit der Herstellung einer schützenden Abdeckung (weiße Wanne) durchführbar.
4. Sicherheitsmaßnahmen gegen Naturgefahren
- Das Stadtgebiet befindet sich in der Erdbebenzone 1 mit der Untergutklasse T gemäß der Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergutklassen der Bundesrepublik Deutschland 1 : 350.000, Bundesland Nordrhein-Westfalen (Juni 2006), Karte zu DIN 4149 (Fassung April 2005). In der genannten DIN 4149 sind die entsprechenden bautechnischen Maßnahmen aufgeführt. Das Stadtgebiet zählt zu den Flächen, bei denen besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgefahren erforderlich sind.
5. Tiefgaragenzufahrt
- Im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans sind Regenrinnen (Bodenrinnen) der Tiefgaragenzufahrt sowie das Garagentor nach dem aktuellen Stand der Lärmminderungsrichtlinien auszuführen.
6. Einsichtnahme in außerstädtische Regelungen
- Die außerstädtischen Regelungen (wie z.B. DIN-Normen oder sonstige Richtlinien), auf die in den Textlichen Festsetzungen Bezug genommen wird, können im Fachbereich Wirtschaftsförderung und Stadtplanung der Stadt Monheim, Rathausplatz 2 in 40789 Monheim am Rhein, eingesehen werden.

VERFAHRENSVERMERKE

Die Planungsunterlagen entsprechen den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung. Angefertigt nach Katastergrundlagen und örtlicher Aufmessung. Haan, den 11.01.2013	Für die städtebauliche Erarbeitung des Planentwurfs ISRA STADT + RAUM Zur Partizipation 1 40781 Haan Tel. 02129-93 43-0 Fax. 02129-93 43-30 Haan, den 11.01.2013
AUFSTELLUNGSBESCHLUSS Dieser Plan ist gemäß § 2 (1) in Verbindung mit den §§ 12 und 13a des BauGB durch Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung, Umwelt, Bau- und Verkehrswesen vom 01.12.2011 aufgestellt worden. Monheim am Rhein, den 11.01.2013 Zimmermann Bürgermeister	FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG Nach der ortsüblichen Bekanntmachung am 07.02.2012 wurde gemäß § 3 (1) BauGB die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit durchgeführt. Monheim am Rhein, den 11.01.2013 Zimmermann Bürgermeister
1. OFFENLAGEBESCHLUSS Der Ausschuss für Stadtplanung, Umwelt, Bau- und Verkehrswesen der Stadt Monheim am Rhein hat die 2. öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB am 02.05.2012 beschlossen. Monheim am Rhein, den 11.01.2013 Zimmermann Bürgermeister	1. ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG Nach der ortsüblichen Bekanntmachung am 01.06.2012 ist der Vorhabenbezogene Bebauungsplan mit der Begründung gemäß § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 13.06.2012 bis 13.07.2012 zum ersten Mal öffentlich ausgelegt worden. Monheim am Rhein, den 11.01.2013 Zimmermann Bürgermeister
2. OFFENLAGEBESCHLUSS Der Ausschuss für Stadtplanung, Umwelt, Bau- und Verkehrswesen der Stadt Monheim am Rhein hat die 2. öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB am 12.09.2012 beschlossen. Monheim am Rhein, den 11.01.2013 Zimmermann Bürgermeister	2. ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG Nach der ortsüblichen Bekanntmachung am 17.09.2012 ist der Vorhabenbezogene Bebauungsplan mit der Begründung gemäß § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 25.09.2012 bis 29.10.2012 zum zweiten Mal öffentlich ausgelegt worden. Monheim am Rhein, den 11.01.2013 Zimmermann Bürgermeister
ÄNDERUNG NACH OFFENLAGE Die eingetragenen Änderungen erfolgten aufgrund des Ratsbeschlusses vom 19.12.2012 zur Berücksichtigung der Anregungen während der Offenlage. Monheim am Rhein, den 11.01.2013 Zimmermann Bürgermeister	SATZUNGSBESCHLUSS Der Rat der Stadt Monheim am Rhein hat den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB in Verbindung mit §§ 7 und 41 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der derzeit gültigen Fassung am 19.12.2012 als Satzung beschlossen. Monheim am Rhein, den 11.01.2013 Zimmermann Bürgermeister
ORTSÜBLICHE BEKANNTMACHUNG Der Satzungsbeschluss des Rates der Stadt Monheim am Rhein vom 19.12.2012 ist gemäß § 10 (3) BauGB am 21.12.2012 ortsüblich bekannt gemacht worden. Monheim am Rhein, den 11.01.2013 Zimmermann Bürgermeister	



Vorhabenbezogener Bebauungsplan
Nr. 62 B "Leienstraße" einschließlich
Vorhaben- und Erschließungsplan
Gemarkung Baumberg
Flur 7
Maßstab 1 : 500
Stand: Sitzung 03.12.2012