

66 M 4 Änd.



#### TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

##### A) Planungsrechtliche Festsetzungen

###### 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

Die mit WA gekennzeichneten Gebiete werden gem. § 4 BauNVO als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Anlagen für Verwaltung, Gartenbaubetriebe, Tankstellen sind nicht zulässig. Die Festsetzung erfolgt auf Grundlage von § 1 Abs. 6 Nr. 1 i.V.m. § 4 Abs. 3 BauNVO.

###### 2. Maß der baulichen Nutzung, Höhe der baulichen Anlage (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 16 (4), § 18 und § 19 BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung wird mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4, einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,6, der maximalen Zahl der Vollgeschosse (IV) und der maximalen Gebäudehöhe 56,0m (GH) über NN gemäß Eintrag im Plan festgesetzt. Als Gebäudehöhe gilt der Schnittpunkt Fassade mit der Dachfläche.

###### 3. Garagen, Carports (§ 9 (1) Nr. 4 und § 22 BauNVO)

Garagen, Stellplätze und Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen sowie in den dafür ausgewiesenen Flächen zulässig.

###### 4. Nebenanlagen (§ 9 (1) Nr. 4, § 14 (1) und § 23 (5) BauNVO)

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind nur Nebenanlagen zulässig, die dem Charakter des Baugebietes dienen und dessen Eigenart nicht widersprechen. Nebenanlagen dürfen insgesamt je Baugrundstück 30 m² Grundfläche und 3,0 m Höhe nicht überschreiten.

Anlagen, die der Versorgung der Baugebiete mit Elektrizität, Wärme, Wasser sowie der Ableitung von Abwasser dienen, sind ebenso wie fernmeldetechnische Nebenanlagen ausnahmsweise zulässig.

###### 5. Festsetzungen zum Lärmschutz gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

Nach außen abschließende Bauteile von Aufenthaltsräumen sind so auszuführen, dass sie den Anforderungen der im Plan gekennzeichneten Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109 genügen. Die Bauteile müssen hierzu abhängig vom jeweiligen Lärmpegelbereich mindestens die folgenden resultierenden Schalldämm-Maße aufweisen:

| Lärmpegelbereich | Maßgeblicher Außenlärmpegel | Erforderliches Schalldämm-Maß R <sub>w, res</sub> in dB |                |
|------------------|-----------------------------|---------------------------------------------------------|----------------|
|                  |                             | Wohnräume, Übernachtungsräume, Unterrichtsräume         | Büroräume u.ä. |
| III              | 61 bis 65                   | 35                                                      | 30             |
| IV               | 66 bis 70                   | 40                                                      | 35             |
| V                | 71 bis 75                   | 45                                                      | 40             |
| VI               | 76 bis 80                   | 50                                                      | 45             |

Aufgrund der Überschreitungen der schalltechnischen Orientierungswerte zur Nachtzeit sind in Schlaf- und Übernachtungsräumen schalldämmte Lüftungen vorzusehen, um eine ausreichende Belüftung der Räume auch bei geschlossenen Fenstern sicherzustellen. Dabei ist zu gewährleisten, dass das geforderte Schalldämm-Maß auch mit Lüftung eingehalten wird.

###### 6. Dächer, Dachgauben, Dachaufbauten, Dacheinschnitte, Dacheindeckung

Die Hauptbaukörper sind mit Flachdächern oder flachgeneigten Dächern mit einer Neigung bis zu 7° auszuführen. Anlagen zur Nutzung der Solarenergie sind zulässig.

###### 7. Außenwände

Für die Gestaltung der Außenwände sind geputzte Flächen oder Verblend- / Werksteinmauern sowie Plattenbekleidungen zulässig.

##### B) Hinweise

###### 1. Bodendenkmäler / Kampfmittel

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.

Sind bei der Durchführung des Bauvorhabens beim Erdaushub außergewöhnliche Verfabrungen 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 Erlass des Ministeriums für Bauen und Wohnen vom 29.10.1997 II A 3 - 100/85 zur Anwendung der Nr.16.122 W BauO NW sind zu beachten.

###### 2. Angrenzende Bebauungspläne

Mit Rechtskraft des vorliegenden Bebauungsplans treten die entsprechenden Teile des Bebauungsplans Nr. 66 M außer Kraft.

###### 3. Planverfahren

Die 4. Änderung des Bebauungsplanes 66M erfolgt im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB. Die Erstellung eines Umweltberichtes ist somit nicht erforderlich.

##### C) Ergänzungen nach Offenlage

###### Lärmschutz:

Die unter 5. aufgeführten Lärmpegelbereiche wurden im Plan eingetragen (z.B. LPB IV) Als Mindestanforderung wird der Lärmpegelbereich III festgelegt.

#### LEGENDE

##### TOPOGRAFISCHER BESTAND

|                         |         |
|-------------------------|---------|
| Flurstücksgrenze        | —       |
| Flurgrenze              | —       |
| Flurstücksnummer        | 148     |
| Bundesstraße mit Nummer | B 326   |
| Landstraße mit Nummer   | L 228   |
| Kreisstraße mit Nummer  | K 7     |
| Vorhandene Bäume        | • 42.15 |
| Höhenangabe über NN     | • 42.15 |

|                                             |    |
|---------------------------------------------|----|
| Wohn- und Verwaltungsgebäude mit Hausnummer | 3  |
| Wirtschafts- und Industriegebäude           | x  |
| Garage                                      | G  |
| Arkade, Durchfahrt, offene Halle            | ⊠  |
| Geschossigkeit                              | II |
| Firsttrichtung                              | —  |

##### ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Allgemeines Wohngebiet WA

##### MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

|                                         |                 |
|-----------------------------------------|-----------------|
| Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze | z.B. II         |
| Grundflächenzahl                        | 0,4             |
| Geschossflächenzahl                     | 1,6             |
| max. Wandhöhe in m                      | z.B. WHmax 6,0  |
| max. Firsthöhe in m                     | z.B. FHmax 10,0 |

##### BAUWEISE

|                                                               |     |
|---------------------------------------------------------------|-----|
| Baugrenze                                                     | —   |
| nur Doppelhäuser, Hausgruppen und Mehrfamilienhäuser zulässig | Δ   |
| VERKEHRSFLÄCHEN                                               |     |
| Straßenbegrenzungslinie                                       | —   |
| Straßenverkehrsfläche                                         | —   |
| Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung                     | —   |
| Zweckbestimmung Rad- und Fußweg                               | F/R |
| Einfahrtbereich                                               | —   |
| Bereich ohne Ein- und Ausfahrt                                | —   |

##### GRÜNFLÄCHEN

|                                                                                          |   |
|------------------------------------------------------------------------------------------|---|
| Öffentliche Grünfläche                                                                   | δ |
| Zweckbestimmung Parkanlage                                                               | — |
| Spielplatz                                                                               | — |
| Kategorie                                                                                | C |
| Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen | — |
| Zu erhaltender Baum                                                                      | — |

##### SONSTIGE PLANZEICHEN

|                                                           |       |
|-----------------------------------------------------------|-------|
| Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans | —     |
| Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen                    | —     |
| Geh-, Fahr- und Leitungsrecht                             | —     |
| Stellplätze                                               | St    |
| Garagen                                                   | Ga    |
| Gemeinschaftsstellplätze                                  | GSt   |
| Gemeinschaftsgaragen                                      | GGa   |
| GESTALTUNG                                                |       |
| Satteldach/Pultdach                                       | SD/PD |
| Firsttrichtung                                            | —     |



#### BEBAUUNGSPLAN NR. 66 M, 4. ÄNDERUNG "Opladener Straße/Berliner Platz"

Gemarkung: Monheim  
Flur: 14  
Flurstücke : 3066, 3067, 3585, 3586  
Maßstab 1:500  
Stand: 27.02.2007

#### RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S.2141) in der zurzeit geltenden Fassung

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S.132) in der zurzeit geltenden Fassung

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnungsverordnung 1990 - PlanVZ 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S.58) in der zurzeit geltenden Fassung

Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW) vom 14.07.1994 (GV. NRW. 1994 S.666) in der zurzeit geltenden Fassung

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung - (BauO NW) vom 07.03.1995 (GV. NRW. 1995 S.218) in der zurzeit geltenden Fassung

#### VERFAHRENSVERMERKE

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

Monheim, den 8.10.2007

Öffentlich bestellter Verm.-ing.

##### ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Nach der ortsüblichen Bekanntmachung ist der Bebauungsplan mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 15.03.2007 bis 05.04.2007 öffentlich ausgelegt worden.

Monheim am Rhein, den 16.04.2007

Waters  
Bereich 61  
Wirtschaftsförderung und Stadtplanung

#### AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Dieser Plan ist gemäß § 2 Abs. 1 des BauGB durch Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung, Umwelt, Bau- und Verkehrswesen vom 06.03.2007 aufgestellt worden.

Monheim am Rhein, den 12.03.2007

Dünchheim  
Bürgermeister

##### SATZUNGSBESCHLUSS

Der Rat der Stadt Monheim am Rhein hat den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB in Verbindung mit §§ 7 und 41 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen am 26.06.2007 als Satzung beschlossen.

Monheim am Rhein, den 27.06.2007

Bürgermeister

#### FRÜHZEITIGE BÜRGERBETEILIGUNG

Die Unterrichtung und Erörterung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde am 17.08.2006 durchgeführt.

Monheim am Rhein, den 12.03.2007

Waters  
Bereich 61  
Wirtschaftsförderung und Stadtplanung

##### ORTSÜBLICHE BEKANNTMACHUNG

Der Satzungsbeschluss des Rates der Stadt Monheim am Rhein vom 26.06.2007 ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 12.06.2007 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Monheim am Rhein, den 27.06.2007

Bürgermeister

#### OFFENLAGEBESCHLUSS

Der Ausschuss für Stadtplanung, Umwelt, Bau- und Verkehrswesen hat am 06.03.2007 die öffentliche Auslegung dieses Planes gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Monheim am Rhein, den 12.03.2007

Dünchheim  
Bürgermeister

architekturwerkstatt ac 27.02.2007