



LEGENDE

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

Allgemeines Wohngebiet
- 2. Maß der baulichen Nutzung**
(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

0,8 Geschossflächenzahl
0,4 Grundflächenzahl
II Zahl der Vollgeschosse
- 3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**
(§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)

Baugrenze
- 4. Verkehrsfläche**
(§ 9 (1) Nr. 11 und (6) BauGB)

Straßenverkehrsfläche
 Straßenbegrenzungslinie
 Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- 5. Sonstige Planzeichen**

 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
(§ 9 (7) BauGB)

Flurgrenze
 Flurstücksgrenze
14.3 Flurstücksnummer
 Vorhandene Bäume
+40.31 Höhenangabe über NHN
38 Wohngebäude mit Hausnummer
 Wirtschaftsgebäude, Garagen und Schuppen
II Geschossigkeit
- 6. Topografischer Bestand**

Flurgrenze
 Flurstücksgrenze
14.3 Flurstücksnummer
 Vorhandene Bäume
+40.31 Höhenangabe über NHN
38 Wohngebäude mit Hausnummer
 Wirtschaftsgebäude, Garagen und Schuppen
II Geschossigkeit
- 7. Sonstige Festsetzungen**

5 Lärmpegelbereich, z.B. V gem. DIN 4109
- 8. Sonstige Festsetzungen**

Firststrichtung
 Kanalschacht
 Mauer
 Böschung
 Laterne

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

I. Planungsrechtliche textliche Festsetzungen

1 Art der baulichen Nutzung
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO)

Allgemeines Wohngebiet

1.1 Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind die gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 1 und 4 bis 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Gartenbaubetriebe sowie Tankstellen nicht zulässig.

2 Maß der baulichen Nutzung
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 und 3 BauNVO)

2.1 Das Maß der baulichen Nutzung wird gemäß Eintrag im Plan durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Geschossflächenzahl (GFZ) sowie die maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse festgesetzt.

2.2 Die festgesetzte Grundfläche darf im Bereich des allgemeinen Wohngebietes durch die Grundfläche der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen einschließlich der an Gebäude angrenzenden Terrassen bis zu 50 % überschritten werden.

3 Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen gem. § 12 und 14 BauNVO sind allgemein zulässig.

4 Vorkehrung zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

4.1 Passive Schallschutzmaßnahmen

4.1.1 Gemäß Eintrag im Plan sind Lärmpegelbereiche (LPB) nach DIN 4109 festgesetzt. Als Mindestanforderung wird im Plangebiet Lärmpegelbereich III gemäß DIN 4109 festgesetzt. Darüber hinaus sind gemäß Eintrag im Plan für Teilbereiche höhere Lärmpegelbereiche festgesetzt.

Erforderliche Schalldämmmaße R_w,res gemäß DIN 4109, Tab. 7

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel	Erforderliches Schalldämmmaß R _w ,res in dB
III	61 bis 65	35 für Wohngebäude 30 für Büroräume u.ä.
IV	66 bis 70	40
V	71 bis 75	45

4.1.2 Für die allgemeinen Wohngebiete gilt, dass Schlaf- und Kinderzimmer ab einem Beurteilungspegel von 45 dB(A) nachts mit schallgedämmten und fensterunabhängigen Lüftungsanlagen gem. VDI 2719 auszustatten sind.

4.1.3 Es können im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens Abweichungen von den festgesetzten passiven Schallschutzmaßnahmen zugelassen werden, soweit durch einen anerkannten Sachverständigen für Schallschutz nachgewiesen wird, dass geringere Maßnahmen ausreichen.

II. Landesrechtliche Festsetzung (§ 9 Abs. 4 BauGB)

Gestalterische Festsetzungen gem. § 86 Abs. 1 Nr. 1 und 4 BauO NRW

Einfriedungen

Einfriedungen sind nur bis zu einer Höhe von maximal 1,80 m zulässig.

III. Hinweise

1 Bodendenkmäler/Kampfmittel

Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde und Befunde sind die Stadt Monheim am Rhein 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 Entdeckungsorte sind zunächst unverändert zu erhalten.

Sind bei der Durchführung des Bauvorhabens beim Erdausgrab außergewöhnliche Verfablungen 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 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 Geologische Gegebenheiten

Die Stadt Monheim befindet sich in der Erdbebenzone 1 und der Untergrundklasse T. Gemäß der Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen der Bundesrepublik Deutschland 1: 350.000, Bundesland NRW (Juni 2006). Karte zu DIN 4149 (Fassung April 2005). In der genannten DIN 4149 (Geltung seit 2005) sind die entsprechenden bautechnischen Maßnahmen aufgeführt.

VERFAHRENSHINWEISE

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS
Die Planungsunterlagen entsprechen den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung. Angefertigt nach Katastergrundlagen und örtlicher Aufmessung.
Haar, den 27.9.2017
Öffentlich bestellter Verm.-Ing.
Bürgermeister
FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG
Die frühzeitige Unterrichtung und Erörterung gem. § 3 (1) BauGB wurde durch Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung, Umwelt, Bauen und Verkehr vom 01.12.2016 in Form einer Bürgerversammlung am 21.03.2017 durchgeführt.
Monheim am Rhein, den 28.09.2017
Bereich 61
Stadtplanung und Bauaufsicht
ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG
Nach der ortsüblichen Bekanntmachung am 09.06.2017 ist der Bebauungsplanentwurf mit der Begründung gem. § 3 (2) i. V. m. § 13 BauGB in der Zeit vom 26.06.2017 bis 28.07.2017 öffentlich ausgelegt worden.
Monheim am Rhein, den 28.09.2017
Bereich 61
Stadtplanung und Bauaufsicht
ORTSÜBLICHE BEKANNTMACHUNG
Der Satzungsbeschluss des Rates der Stadt Monheim am Rhein vom 27.09.2017 ist gem. § 10 (3) BauGB am 29.09.2017 ortsüblich bekannt gemacht worden.
Monheim am Rhein, den 09.10.2017
Bürgermeister

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. 132) in der zur Zeit des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung.

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

(GÜ 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.

BEBAUUNGSPLAN 69B

"Grazer Straße"

Stand: SATZUNGSBESCHLUSS

Maßstab: 1 : 500

Datum: 08.05.2017

1. Ausfertigung 27.09.2017 vom Satzungsbeschluss

Monheim am Rhein

G:\Programme\StadtCAD\Projekte\B_Plan_69B\Planung\2017-05-08 Satzung 69B.DWG