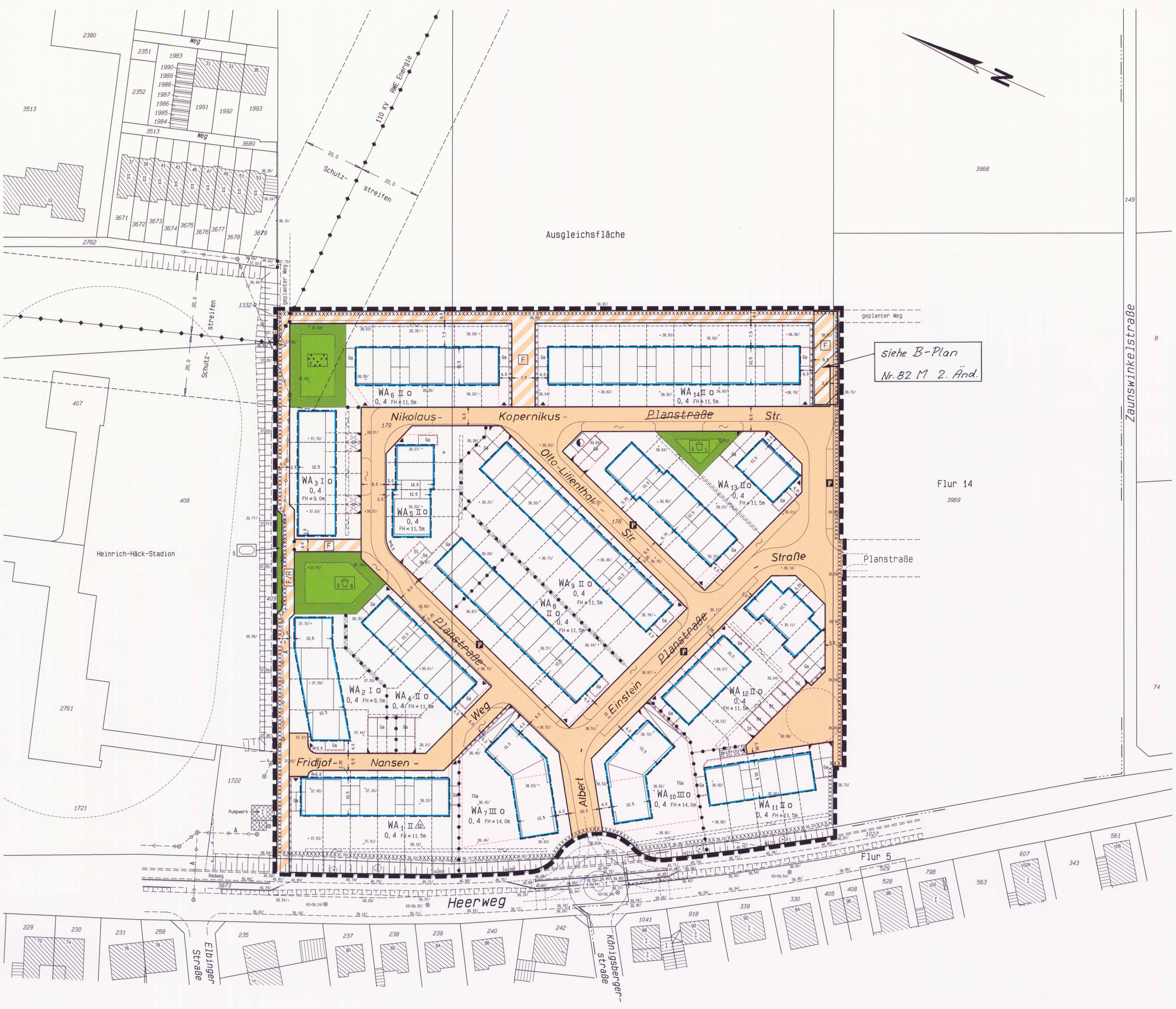




Textliche Festsetzungen

1. Ausschluss von Ausnahmen in den WA-Gebieten (§ 1 Abs. 6 BauVO)

In den WA 1 bis WA 14 Gebieten sind die Ausnahmen des § 4 Abs. 3 BauVO nicht zulässig.

2. Ausschluss von Nebenanlagen (§§ 14 Abs. 1, 23 Abs. 5 BauVO)

In den WA 1 bis WA 14 Gebieten sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauVO sowie alle übrigen Anlagen, die nach dem Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, ausgeschlossen. Hiervon ausgenommen sind Balkone, Terrassen, Einfriedungen, Kinderspielflächen, Stellplätze für Abfallfahrzeuge (Mülltonnen) und Gartenhäuser (max. 7,5 qm Grundfläche).

3. Lärmschutzmaßnahmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauVO)

3.1 Gebäudeseiten mit besonderen Vorkehrungen zum Schutz gegen Sportlärm

Entsprechend der schalltechnischen Untersuchung der Akustikberatung Peutz GmbH vom 12.01.1995 (VL 5520-1) und 18.08.1996 (VA 5520-1) und 24.03.1999 (F 5413-1) ist aufgrund des auftretenden Sportlärms in den Wohngebieten innerhalb der Ruhezeiten für die zum Sportplatz orientierten Fassadenflächen ein Beurteilungspiegel von 50 dB (A) einzuhalten; an diesen Flächen sind Gebäudeöffnungen wie Türen, Fenster etc. nur bis zur angegebenen Höhe zulässig (Bezugspunkt: Erschließungsfläche im Eingangsbereich).

In den einzelnen Wohngebieten gelten sodann folgende Bauweisen:

- WA 2, 3 (max. 3,1 m): eingeschossig ohne Fenster im Dachgeschoss
- WA 1, 4 - 6 (max. 5,9 m): zweigeschossig ohne Fenster im Dachgeschoss oder eingeschossig mit Fenster im Dachgeschoss
- WA 7, 8 (max. 8,7 m): dreigeschossig ohne Fenster im Dachgeschoss oder zweigeschossig mit Fenster im Dachgeschoss

Für die weiteren Allgemeinen Wohngebiete gelten keine sich aus den auftretenden Sportlärmmissionen ergebenden Ausbaubeschränkungen.

4. Höhenfestsetzungen der baulichen Anlagen (§ 18 BauVO)

In den Allgemeinen Wohngebieten darf die Fertigfußbodenhöhe des Erdgeschosses maximal 40 cm - bezogen auf die Raakartensteinmarkante zwischen Gehweg und Privatgrundstück im Eingangsbereich nicht überschreiten. Die Firsthöhen der Bebauung sind in den einzelnen Wohngebieten festgesetzt; Bezugspunkt wie Satz 1.

5. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauVO)

Auf der Grundlage des landschaftspflegerischen Begleitplanes des Büros für Umwelplanung und Landschaftsökologie S. Finke, Monheim am Rhein, vom Mai 1999 sind die Pflanzungen und sonstigen landschaftspflegerischen Maßnahmen durchzuführen (Nr. 5.1 - 5.6).

5.1 Die festgesetzten Flächen für Anpflanzungen sowie mindestens 30 % der nicht überbauten Grundstücksflächen sind mit standortgerechten Bäumen, Sträuchern und sonstigen Gehölzen fachgerecht zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

5.2 In den Allgemeinen Wohngebieten sind die Einzelgaragen und Garagenanlagen sowie mindestens 25 % der ungedeckelten Außenwände der Gebäude mit Fassadenbegrünung (u. a. Efeu, Waldrebe, Wein, Kletterisch) zu versehen.

5.3 Auf den öffentlichen Straßen- und Wegeflächen sind folgende Maßnahmen durchzuführen: Blatt 2: Landschaftspflegerischer Begleitplan

- Anpflanzung von Gehölzen erster und zweiter Ordnung (Feldahorn und Winterlinde)
- Anpflanzungen von Gehölzen dritter Ordnung (Sträucher); Blatt 2: Landschaftspflegerischer Begleitplan

5.4 Die Zu- und Ausgangsbereiche des gesamten Wohngebietes sind mit sogenannten "grünen Toren" (Baumtore, benannte Gitterstabskonstruktionen) auszustatten.

5.5 Die Dächer aller Garagenanlagen sind durch eine extensive Begrünung in Form eines Sedum-Kräuter-Grases-Daches auszustatten.

5.6 Die Anlagen des Mulden-Rigolen-Systems sind zusätzlich mit einer Saatgutnischung "Extensiv-Rasen-Spezial" einzusäen. Die Entwässerungsanlagen auf den privaten Grundstücksflächen sind zusätzlich mit flachwurzelnden Gehölzen dritter Ordnung (Sträucher, Stauden) zu bepflanzen.

6. Gestalterische Festsetzungen gem. § 66 BauD NW in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauVO

6.1 Dachformen, Dachneigungen

In den Allgemeinen Wohngebieten sind Sattel- und Walmdächer mit einer Neigung von 25° bis 40° zulässig.

6.2 Dachaufbauten, Dachanschnitte

Je Hauseinheit sind Dachaufbauten und Dachanschnitte zulässig nach folgenden Maßgaben:

- a) horizontale Gliederung: je Dachseite bis zu 1/2 der Firstlänge
- b) vertikale Gliederung: maximal 40 % zwischen Trauf- und Firstlinie.

6.3 Einfriedungen

6.3.1 Vorgärten

Vorgärten, die an Erschließungsflächen grenzen, sind offen zu gestalten. Einfriedungen sind nicht zulässig. Hiervon sind Hecken bis zu einer Höhe von 60 cm ausgenommen.

6.3.2 Wohnhöfen

An den Grundstücksgrenzen der Wohnhöfe sind als Einfriedungen Zäune und Hecken bis zu 1,20 m Höhe zulässig. Ausnahme: sind bei Wohnhöfen, die an Erschließungsflächen grenzen, Einfriedungen von Zäunen und Hecken bis zu 1,60 m Höhe zulässig. Bei Reihenhäusern ist an der angebauten Nachbargrenze eine bis zu 2 m hohe Trennwand zulässig, deren Länge die rückwärtige Gebäudeflucht um nicht mehr als 4 m überschreiten darf.

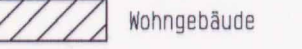
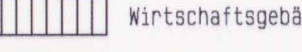
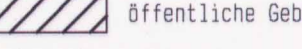
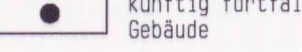
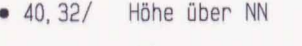
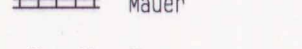
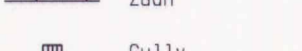
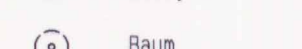
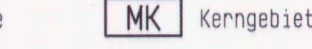
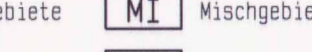
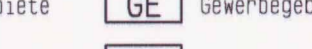
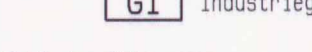
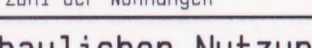
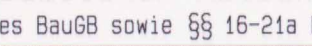
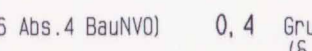
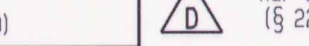
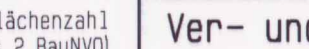
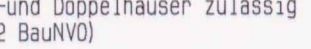
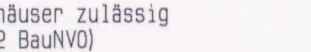
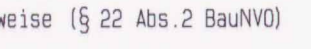
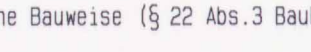
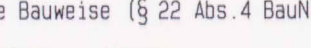
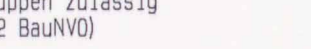
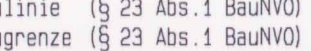
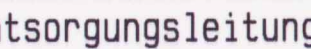
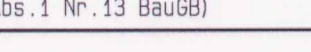
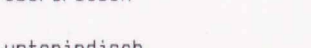
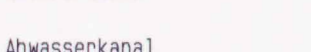
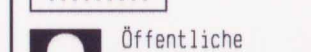
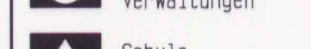
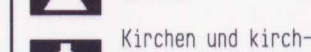
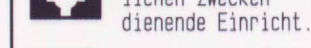
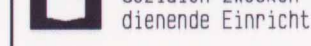
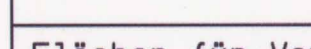
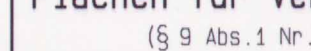
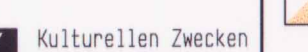
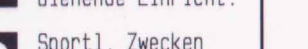
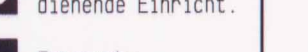
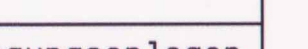
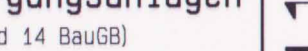
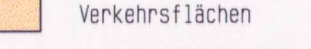
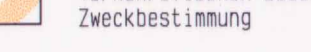
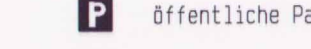
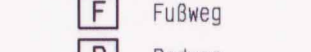
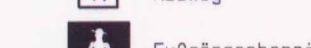
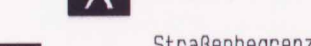
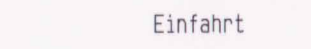
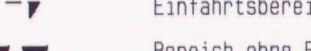
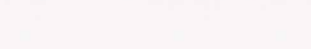
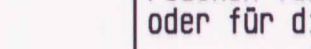
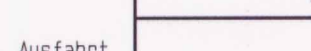
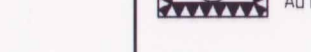
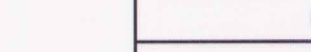
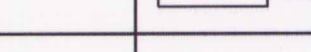
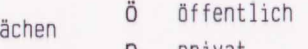
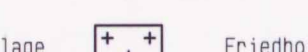
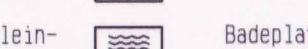
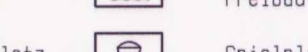
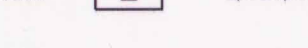
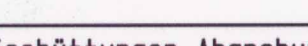
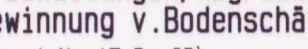
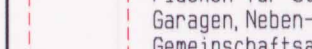
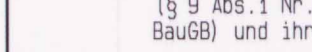
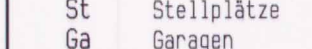
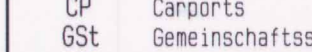
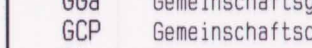
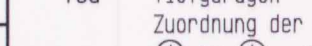
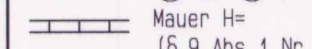
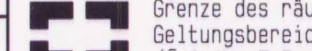
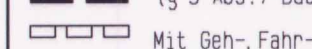
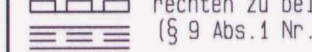
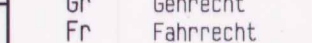
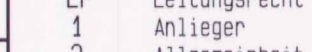
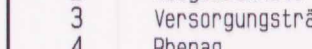
6.4 Abgrabungen

Abgrabungen in Vorgärten sind nicht zulässig.

7. Hinweis:

Umgrenzungen von Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen erforderlich sind (§ 9 Abs. 5 Nr. 1 BauVO)

Im gesamten Plangebiet sind unterirdische Baumaßnahmen wie Keller, Tiefgarage etc. mit wasserdichten Wänden auszubilden.

Bestand		Art der baulichen Nutzung		Bauweise, Baulinien, Baugrenzen		Baul. Anlagen u. Einrichtungen f.d. Gemeinbedarf		Verkehrsflächen		Grünflächen		Sonstige Darstellungen und Festsetzungen		Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen		Hinweisende Darstellungen					
Gebäude und Signaturen Erläut. nach DIN 3009		§ 1 Abs. 2 und 3 der BauVO sowie § 9 Abs. 1 Nr. 8 BauVO		§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauVO und §§ 22 und 23 BauVO		§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauVO		§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauVO		§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauVO		§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauVO		§ 9 Abs. 1 und 6 BauVO und Wasserflächen		(keine Festsetzungen)					
 Wohngebäude  Wirtschaftsgebäude  Öffentliche Gebäude  Künftig fortfallende Gebäude  Schachdeckel  Höhe über NN  Mauer  Zaun  Gully  Baum		 Reine Wohngebiete  Allgemeine Wohngebiete  Besondere Wohngebiete  Sondergebiete  Beschränkung der Zahl der Wohnungen  Höchstgrenze (§ 15 Abs. 4 BauVO)  zwingend (§ 15 Abs. 4 BauVO)  Mindest- und Höchstgrenze (§ 15 Abs. 4 BauVO)  Freizeitanlagen in Meter über Erdoberfläche (§ 15 Abs. 2 BauVO)  Freizeitanlagen in Meter über Erdoberfläche (§ 15 Abs. 2 BauVO)		 Kerngebiete  Mischgebiete  Schwergebiete  Industriegebiete  Beschränkung der Zahl der Wohnungen  Höchstgrenze (§ 15 Abs. 4 BauVO)  zwingend (§ 15 Abs. 4 BauVO)  Mindest- und Höchstgrenze (§ 15 Abs. 4 BauVO)  Freizeitanlagen in Meter über Erdoberfläche (§ 15 Abs. 2 BauVO)  Freizeitanlagen in Meter über Erdoberfläche (§ 15 Abs. 2 BauVO)		 nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig (§ 22 Abs. 2 BauVO)  nur Einzelhäuser zulässig (§ 22 Abs. 2 BauVO)  offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauVO)  geschlossene Bauweise (§ 22 Abs. 3 BauVO)  abwechselnde Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauVO)  nur Doppelhäuser zulässig (§ 22 Abs. 2 BauVO)  nur Hausgruppen zulässig (§ 22 Abs. 2 BauVO)  Baulinie (§ 23 Abs. 3 BauVO)  Baugrenze (§ 23 Abs. 1 BauVO)  oberirdisch  unterirdisch  Abwasserkanal  Gasleitung (Rheing)		 Flächen für den Gemeinbedarf  Öffentliche Einrichtungen  Schule  Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Einrichtungen  Sozialer Zweck dienende Einrichtungen  Flächen für Versorgungsanlagen  Elektrizität  Wasser  Abwasser  Fernwärme		 Verkehrsflächen  Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung  Öffentliche Parkflächen  Fußweg  Radweg  Fußgängerbereich  Straßenbegrenzungslinie  Einbahnverkehr  Bereich ohne Ein- u. Ausfahrt		 Grünflächen  Parkanlage  Friedhof  Dauerkulturland  Sportplatz  Spielplatz  Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen oder für die Gewinnung v. Bodenschätzen  Flächen für Landwirtschaft u. Wald  Flächen für die Landwirtschaft		 Stellplätze  Garagen, Höfen und Gemeinschaftsanlagen  Carports  Gemeinschaftsstellplätze  Gemeinschaftsgaragen  Tiefgaragen  Zuordnung der GSP und GSP zu (1) u. (2) etc.  Mauer in (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauVO)  Umgrenzung von Flächen mit Anlagen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern u. Gärten (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauVO)  Gehweg  Fahrrad- und Fußgängerweg  Leistungsweg  Alleingehweg  Versorgungsweg  Weg		 Naturschutz  Umgrenzung von Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen (§ 9 Abs. 6 BauVO)  Wasserschutzgebiet  Schutzzone  Wasserfläche  Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft und den Hochwasserschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauVO)  Überschnurungsgebiet		 1. Die Unterteilung der Verkehrsflächen (Fuhrweg, Parkstraße, Riegel)  2. Die geplanten Grundstücksgrenzen  3. Die innerhalb der überbaubaren Grundstücksgrenzen eingetragenen geplanten Gebäude  4. Von der Bebauung freizuhaltende Sichtdreiecke  5. Versickerungsflächen (Rigolen)  6. Überbaubare Grundstücksfläche  7. Nicht überbaubare Grundstücksfläche  Gestaltung der baulichen Anlagen (gem. § 61 Abs. 4 BauD NW in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauVO)  FD Flachdach  SD Satteldach  WD Walddach  PD Poltdach  Dachneigung z.B. 30° 20' - 35°  Rechtsgrundlagen (BauD) Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253) zuletzt geändert durch Invest. erleicht.- und Wohnbaulandges. vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 465) (BauD-Maßnahmen) Maßnahmen gesetzl. z. Baugesetzbuch in der Fassung vom 17.05.1990 (BGBl. I S. 582) zuletzt geändert durch Invest. erleicht.- und Wohnbaulandges. vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 465) (BauVO) Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 127) zuletzt geändert durch Invest. erleicht.- und Wohnbaulandges. vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 465) (PlanVO) Planungsverordnung in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 581) (LdV) Landesgesetz für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NW 1994 S. 666) zuletzt geändert durch Gesetz vom (GV NW) (BauDNL) Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 07.03.1995 (GV NW S. 218) Ab 01.01.1998 (BauDNL) Bau- und Raumordnungsgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2143)		 Monheim a. Rhein Bebauungsplan Nr. 82M 1. Änderung Gemarkung Monheim Flur 5, 14 Maßstab 1:500 Blatt 1: Rechtsplan Blatt 2: Landschaftspfl. Begleitplan (Planung) Düsseldorf Langenfeld Leverkusen Köln 1. Ausfertigung	