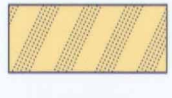
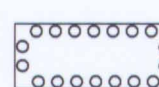
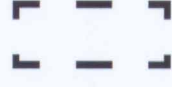
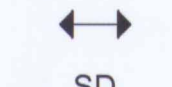
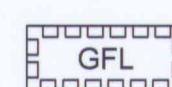
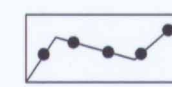


BEBAUUNGSPLAN NR. 82 M, 2. ÄNDERUNG



ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN, PLANZEICHEN

1. Art der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1-11 BauNVO	 V F + R	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung Verkehrsberuhigter Bereich Fuß- und Radweg	 P1	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) und Abs. 6 BauGB Pflanzgebot siehe Textliche Festsetzung C) 1.2
2. Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 16 BauNVO	II 0,4 0,8 FH max. 2 Wo	max. 2 Vollgeschosse Grundflächenzahl Geschoßflächenzahl max. Firsthöhe max. 2 Wohneinheiten zulässig	 Ga/Cp/St	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches § 9 Abs. 7 BauGB
3. Bauweise, Baugrenzen § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und §§ 22, 23 BauNVO	 ED o	Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig offene Bauweise Baugrenzen	 SD PD z.B. 35° - 45°	Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen Garagen / Carport / Stellplätze
4. Verkehrsflächen § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB	 	Straßenverkehrsfläche Straßenbegrenzungslinie	 GFL L A V R  L	mit Geh-, Fahr- oder Leitungsrecht zu belastende Fläche zu Gunsten der § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB Anlieger Versorgungsträger Rhenag Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung § 9 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO

TEXTLICHE FESTSETZUNG

A) PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)
Die mit VA gekennzeichneten Gebiete werden gem. § 4 BauNVO als allgemeine Wohngebiete festgesetzt.

Es wird festgesetzt, dass die in allgemeinen Wohngebieten (VA) ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplans sind.
Die Festsetzung erfolgt auf Grundlage von § 1 Abs. 5 Nr. 1 IV m. § 4 Abs. 3 BauNVO.

2 Maß der baulichen Nutzung, Höhe der baulichen Anlage (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 16 (4) BauNVO, §§ 18 - 20 BauNVO)
Das Maß der baulichen Nutzung wird mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4, einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,8, der maximalen Zahl der Vollgeschosse gemäß Eintrag im Plan und der maximalen Firsthöhe (FH) gemäß Eintrag im Plan festgesetzt.

Die Festsetzung der Firsthöhe bezieht sich auf die Achse der nächstgelegenen Erschließungsstraße. Als Oberkante First gilt die Oberkante Schnittpunkt Dachhaut der Dachflächen.

3 Garagen, Carports, Stellplätze (§ 9 (1) Nr. 4 und 22 BauGB)
Garagen, Carports und Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen sowie in den dafür ausgewiesenen Flächen zulässig. Garagen und Carports auf den Baugrundstücken sind mit einem Mindestabstand von 5 m zur öffentlichen Verkehrsfläche zu errichten.

4 Nebenanlagen (§ 14 Abs. 1 und § 23 Abs. 5 BauNVO)
Nebenanlagen sind im Bereich der Vorgärten (Grundstückflächen kleiner 3 m Breite zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und straßenanliegender Gebäuderückwand) mit Ausnahme von Mülltonnenbehältern unzulässig. Auf den sonstigen Grundstückflächen sind nur Nebenanlagen zulässig, die dem Charakter des Baugebietes dienen und dessen Eigenart nicht widersprechen. Nebenanlagen dürfen insgesamt je Baugrundstück 15 m² umbauten Raum und 2,3 m Höhe nicht überschreiten.

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

5 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen / Immissionschutz (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)

Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Geräuschimmissionen), verursacht durch die örtlich angrenzende Hofstelle, werden folgende Maßnahmen festgesetzt:
Im VA 8 - Gebiet sind längs des Fußweges die Lücken zwischen den Wohngebäuden bzw. die Anschlüsse an das VA 1 - Gebiet und an die Straße „Im Pfingsterfeld“ mit Mauer, die eine Höhe von mind. 4,2 m ü. NN und max. 4,5 m ü. NN haben, zu schließen. Die Mauer ist an die Grenze des Fußweges zu bauen.

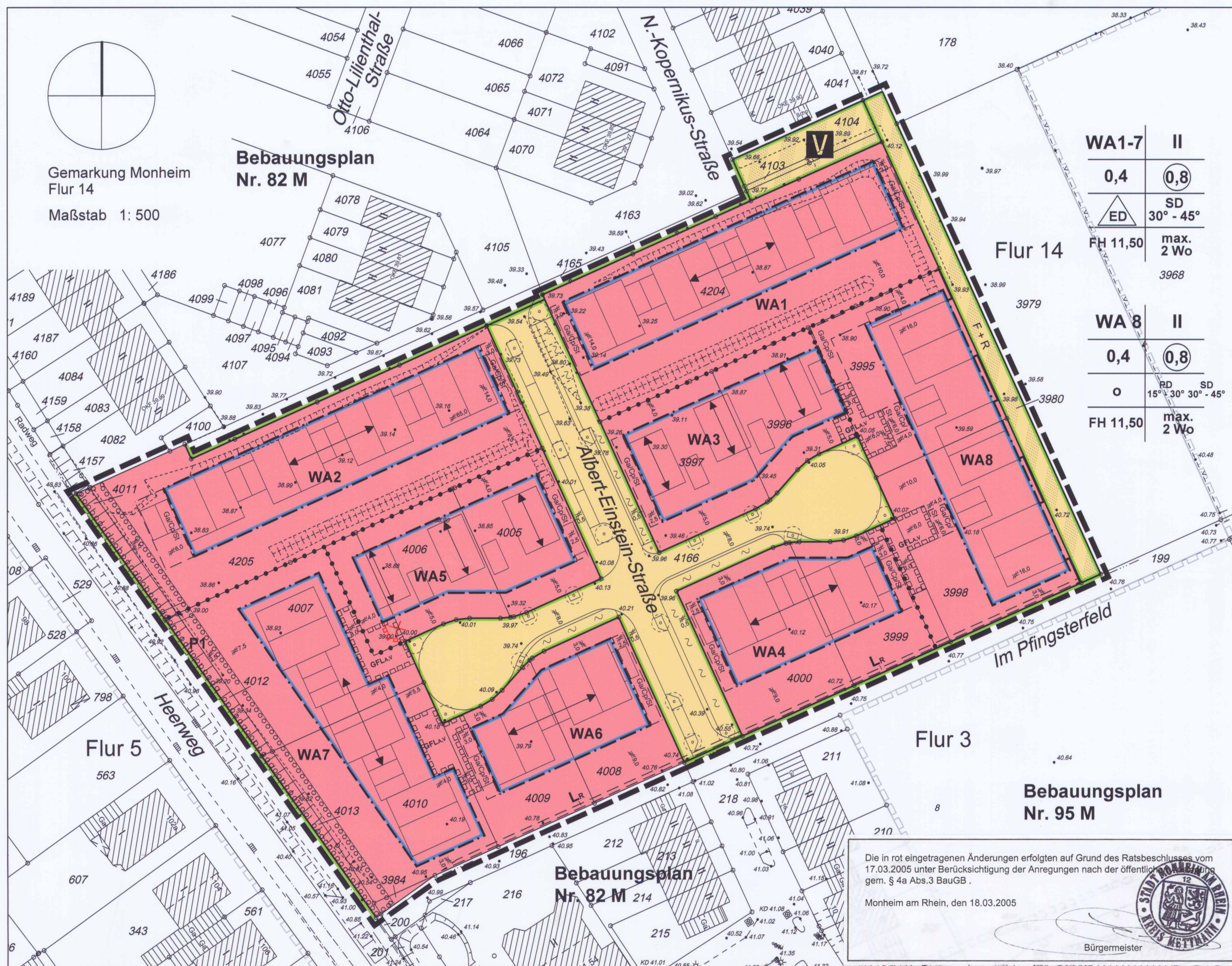
Im VA 8 - Gebiet sind auf der Ost-, Nord- und Südseite zu öffnende Fensteröffnungen zu schallschützenden Räumen nicht zulässig. Wenn durch die an der Ostseite des Grundstückes zu errichtende Schallschutzwand ein ausreichender Schallschutz gesichert ist, sind zu öffnende Fensteröffnungen auf der Nord- und Südseite ausnahmsweise zulässig.

6 Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen (§ 9 Abs. 5 Nr. 1 und Abs. 6 BauGB)

Im gesamten Plangebiet sind unterirdische Baumaßnahmen als wasserdichte Wannen auszubilden.

7 Sichtflächen an Straßeneinmündungen

Sichtflächen an Straßeneinmündungen sind von jeder sich behindernden Nutzung, wie bauliche Anlagen und Bepflanzungen über 0,80 m Höhe, gemessen von der Straßeneinmündung in der Straßennutze, freizuhalten. Ausgenommen hiervon sind einzeln stehende hochstämmige in Sichthöhe unbelaubte Bäume mit einem Astansatz nicht unter 2,50 m Höhe.

WA1-7 II**0,4****ED****SD****30° - 45°****FH 11,50****max. 2 Wo****3968****WA 8 II****0,4****ED****SD****30° - 45°****FH 11,50****max. 2 Wo****3980****o****RD****16° - 30° - 45°****max. 2 Wo****3979****3979****3979****3979****3979****3979****3979****3979****3979****3979****3979****3979****3979****3979****3979**

Rechtsgrundlagen

(BauGB) Baugesetzbuch
in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141, 1998 I S. 137),
in der zur Zeit gültigen Fassung.

(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.

(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.

(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.

(GO NW) 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

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

Haan, den 23.09.2003
Leinfelder
Örtlich best. Vermessungsingenieur
Franz Leinfelder
Örtlich bestellter Verm.-Ing.
Wilhelmstraße 33
42781 Haan
Tel. 02129/9343-0 Fax 9343-30

Für die städtebauliche Erarbeitung des Planentwurfs

Haan, den 08.08.2003
Joche, Füge
Stadtplaner AKW
Mentel Str. 19
42781 Haan
Tel. 02129-34 44 Fax 34 44 47
www.sr-haan.de, mail@sr-haan.de

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes wurde mit Beschluss des Ausschusses für
Stadtplanung, Umwelt, Bau- und Verkehrswesen der Stadt Monheim am Rhein vom
17.03.2005 aufgestellt.

Monheim am Rhein, den 23.09.2003

Der Ausschuss für Stadtplanung, Umwelt, Bau- und Verkehrswesen der
Stadt Monheim am Rhein hat am 23.09.2003... die öffentliche
Auslegung beschlossen.

Monheim am Rhein, den 23.09.2003

Nach ortsüblicher Bekanntmachung am 20.10.2003 ist die 2. Änderung
des Bebauungsplanes mit der Begründung gem. § 3 (2) BauGB in der Zeit
vom 20.10.2003 bis (einschließlich) 26.11.2003 öffentlich ausgelegt worden.

Monheim am Rhein, den 13.01.2004

Der Rat der Stadt Monheim am Rhein hat die 2. Änderung des Bebauungsplanes
gem. § 10 BauGB in Verbindung mit §§ 2 und 41 der Gemeindeordnung für
das Land Nordrhein-Westfalen am 17.03.2005... als Satzung beschlossen.

Monheim am Rhein, den 17.03.2005

Der Satzungsbeschluss des Rates der Stadt Monheim am Rhein vom
17.03.2005... ist gem. § 10 (3) BauGB am 14.4.2005... ortsüblich
bekannt gemacht worden.

Monheim am Rhein, den 20.4.2005



Bebauungsplan Nr. 82 M
2. Änderung
Gemarkung Monheim
Flur 14
Maßstab 1:500
Ausfertigung