82 M

B-Plan 153 M

siehe B-Plan Nr. 82M 2. Änd.

1. Änd. 82 M

1. Ausschluß von Ausnahmen in den WA-Gebieten (§ 1 Abs. 6 BauNVO)

In den WA 1- bis WA 21-Gebieten sind die Ausnahmen des § 4 Abs. 3 BauNVO nicht zulässig.

2. Ausschluß von Nebenanlagen (§§ 14 Abs. 1, 23 Abs. 5 BauNVO)

In den WA 1 - WA 16-Gebieten sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sowie alle übrigen Anlagen, die nach dem Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, ausgeschlossen. Hiervon ausgenommen sind Balkone, Terrassen, Einfriedungen, Kinderspielplätze, Stellplätze für Abfallcontainer (Mülltonnen) und Gartenhäuser (max. 7,5 qm Grundfläche).

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

3.1 Gebäudeseiten mit besonderen Vorkehrungen zum Schutz gegen Sportlärm

Entsprechend der schalltechnischen Untersuchung der Akustikberatung Peutz GmbH vom 13.01.1995 (AL 5570-1) und 16.08.1996 (AA 5526-1) ist aufgrund des auftretenden Sportlärms in den Wohngebieten innerhalb der Ruhezeiten für die zum Sportplatz orientierten Fassadenflächen ein Beurteilungspegel von 50 dB (A) einzuhalten; an diesen Flächen sind Gebäudeöffnungen wie Türen, Fenster etc. nur bis zur angegebenen Höhe zulässig (Bezugspunkt: Fußbodenfläche 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 Sportlärmimmissionen ergebenden Ausbaubeschränkungen.

3.2 Schutzvorkehrungen am Pumphebewerk

(Schalltechnische Untersuchung der Akustikberatung Peutz GmbH vom 25.10.1995 (F 5201-1))

Das offene Hebebecken ist mit Stahlblechen von mindestens 3 mm Dicke abzudecken, bzw. und abzudichten (Schalldämmmaß von Rw = 30 dB).

Die Lärmschutzwand ist zur Seite des Hebewerkes hin schallabsorbierend herzustellen (Schalldämmung Rw = 25 dB).

4. Höhenfestsetzungen der baulichen Anlagen (§ 18 BauNVO)

In den Allgemeinen Wohngebieten darf die Fertigfußbodenhöhe des Erdgeschosses maximal 40 cm – bezogen auf die Rasenkantensteinoberkante 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 a BauGB)

Auf der Grundlage des landschaftspflegerischen Begleitplanes des Büros für Umweltplanung und Landschaftsökologie S. Finke, Monheim am Rhein, vom November 1996 sind die Pflanzungen und sonstigen landschaftspflegerischen Maßnahmen durchzuführen. (Nr.51 - 58)

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 großflächigen Außenwandflächen der Gebäude mit Fassadenbegrünung zu a. Efeu, Waldrebe, Wein, Knöterich zu versehen.
Die Lärmschutzwände südlich des Sportplatzes und südlich des Pumphebewerkes sind analog zu bepflanzen.

5.3 Der Lärmschutzwall südlich des Sportplatzes ist mit standortgerechten, heimischen Gehölzen zweiter und dritter Ordnung zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

5.4 Auf den öffentlichen Straßen- und Wegeflächen sind folgende Maßnahmen durchzuführen:
- Anpflanzung von Gehölzen erster und zweiter Ordnung (Feldahorn und Winterlinde)
- Anpflanzungen von Gehölzen dritter Ordnung (Sträucher). Blatt 2: Landschaftspflegerischer Begleitplan

5.5 Die Zu- und Ausgangsbereiche des gesamten Wohngebietes sind mit sogenannten "grünen Toren" (Baumtore, berankte Gitterstabkonstruktionen) auszustatten.

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

5.7 Die Anlagen des Mulden-Rigolen-Systems sind zusätzlich mit einer Saatgutmischung "Extensiv-Rasen-Spezial" einzusäen.

Die Entwässerungsanlagen auf den privaten Grundstücksflächen sind zusätzlich mit flachwurzelnden Gehölzen dritter Ordnung (Sträuchern, Stauden) zu bepflanzen.

5.8 Die Bereich der Dränageanlage östlich des Heerweges (Lr 5) ist ausschließlich mit flachwurzelnden Gehölzen dritter Ordnung (Sträuchern) zu bepflanzen.

6. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Auf den öffentl. Grünflächen östlich der Wohngebiete sind zur Anlage einer landschaftsgerechten Ausgleichsfläche mit differenzierten Biotopstrukturen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB folgende Maßnahmen durchzuführen (Nr. 2 und 3):
- Einsaat mit Wildkräutermischungen
- Anlage von strukturreichen Gehölzstreifen unterschiedlicher Breite mit halbhohen bis hohen Gehölzen sowie Anpflanzung von Einzelbäumen (Stieleiche und Hainbuche)
- Naturnahe Gestaltung eines flachmuldenförmigen, ephemeren Feuchtbereiches
- Initialpflanzung (Mülltonnenüberlicht) im Randbereich des Kleingewässers
- Anlage von flächigen Kiesschüttungen für Reptilienhabitate

Punkt 5 Satz 1 und 2 gelten entsprechend.

7. Gestalterische Festsetzungen gem. (§ 86 BauO NW in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB)

7.1 Dachformen, Dachneigungen

In den Allgemeinen Wohngebieten sind Satteldächer mit einer Neigung von 25° bis 40° zulässig.

7.2 Dachaufbauten, Dacheinschnitte

Je Hauseinheit sind Dachaufbauten und Dacheinschnitte zulässig nach folgenden Maßgaben:
a) horizontale Gliederung: je Dachseite bis zu ⅓ der Firstlänge
b) vertikale Gliederung: maximal 40 % zwischen Trauf- und Firstlinie.

7.3 Einfriedungen

7.3.1 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.

7.3.2 Wohngärten

An den Grundstücksgrenzen der Wohngärten sind als Einfriedungen Zäune und Hecken bis zu 1,20 m Höhe zulässig.
Ausnahmsweise sind bei Wohngärten, die an Erschließungsflächen grenzen, Einfriedungen von Zäunen und Hecken bis zu 1,80 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.

7.4 Abgrabungen

Abgrabungen in Vorgärten sind nicht zulässig.

8. Hinweis: Umgrenzung von Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen erforderlich sind (§ 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB)

Im gesamten Plangebiet sind unterirdische Baumaßnahmen wie Keller, Tiefgarage etc. wasserdichte Wannen auszubilden.

Schutz-Streifen 20,0

Ausgleichsfläche: Wohngebiete

Ausgleichsfläche: Öffentl. Verkehrsflächen

Flur 14

110 kV Hochspannungsleitung RWE

Lärmschutzwand/-wall H = 5,0 m (begrünt)

Heinrich-Häck-Stadion

Planstraße

Albert-Einstein-Straße

Im Pfingsterfeld

Zaunswinkelstr.

Heerweg

Eibinger Str.

Kohlgraben

Flur 5

Radweg

Fund R

Fund K

Lr 4 Lr 5

Baugebiete

WA 1	II o 0,4 FH ≤ 9,0 m	WA 11	II 0,4 FH ≤ 11,5 m
WA 2	I o 0,4 FH ≤ 9,0 m	WA 12	II o 0,4 FH ≤ 11,5 m
WA 3	I o 0,4 FH ≤ 9,0 m	WA 13	II o 0,4 FH ≤ 11,5 m
WA 4	II o 0,4 FH ≤ 11,5 m	WA 14	II o 0,4 FH ≤ 11,5 m
WA 5	II o 0,4 FH ≤ 11,5 m	WA 15	III 0,4 FH ≤ 11,5 m
WA 6	II o 0,4 FH ≤ 11,5 m	WA 16	II 0,4 FH ≤ 11,5 m
WA 7	III o TGB 0,4 FH ≤ 14,0 m	WA 17	I 0,3 FH ≤ 9,0 m
WA 8	II o 0,4 FH ≤ 11,5 m	WA 18	I 0,25 FH ≤ 9,0 m
WA 9	II 0,4 FH ≤ 11,5 m	WA 19	II 0,4 FH ≤ 11,5 m
WA 10	III o TGa 0,4 FH ≤ 14,0 m	WA 20	II 0,4 FH ≤ 11,5 m
		WA 21	II 0,4 FH ≤ 11,5 m

Übersichtsplan 1:10.000

82M

Zaunswinkel

Berliner Viertel

Albert-Einstein-Str.

Bestand

Gebäude und Signaturen siehe auch DIN 3020

- Wohngebäude
- Wirtschaftsgebäude
- öffentl. Gebäude
- künftig fortfallende Gebäude
- Schachtdeckel
- x 40,32 Höhe über NN
- Mauer
- Zaun
- Gully
- ausgebautes Dach
- nicht ausgebautes Dach

Art der baulichen Nutzung

(§ 1 Abs. 2 und 3 der BauNVO sowie § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

WR reine Wohngebiete – MK Kerngebiete
WA Allgemeine Wohngebiete – MI Mischgebiete
WB Besondere Wohngebiete – GE Gewerbegebiete
SO Sondergebiete – GI Industriegebiete
WR/WA Beschränkung der Zahl der Wohnungen

Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des BauGB sowie §§ 16-21a BauNVO)

Zahl der Vollgeschosse als
- II Höchstgrenze (§ 16 Abs. 4 BauNVO)
- (II) zwingend (§ 16 Abs. 4 BauNVO)

0,4 Grundflächenzahl (§ 16 Abs. 2 BauNVO)
0,7 Geschoßflächenzahl (§ 16 Abs. 2 BauNVO)
3,0 Baumassenzahl (§ 16 Abs. 2 BauNVO)
TH Traufhöhe in Meter über Erschließungsfläche (§ 16 Abs. 2 BauNVO)
FH Firsthöhe in Meter über Erschließungsfläche (§ 16 Abs. 2 BauNVO)

III/V Mindest- und Höchstgrenze (§ 16 Abs. 4 BauNVO)

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und §§ 22 und 23 BauNVO)

- nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
- nur Einzelhäuser zulässig (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
- g geschlossene Bauweise (§ 22 Abs. 3 BauNVO)
- o offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
- a abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO)
- nur Doppelhäuser zulässig (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
- nur Hausgruppen zulässig (§ 22 Abs. 2 BauNVO)

Baugrenze (§ 23 Abs. 1 BauNVO)
Baulinie (§ 23 Abs. 1 BauNVO)

Ver- und Entsorgungsleitungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

- oberirdisch
- unterirdisch
- A Abwasserkanal
- G Gasleitung (Rhenag)

Bau-Anlagen und Einrichtungen f. d. Gemeinbedarf

(§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

- Öffentliche Verwaltungen
- Schule
- Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Einricht.
- Sozialen Zwecken dienende Einricht.
- Kulturellen Zwecken dienende Einricht.
- Sport. Zwecken dienende Einricht.
- F Feuerwehr

Flächen für Versorgungsanlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 12 und 14 BauGB)

Flächen für Versorgungsanlagen
- Elektrizität
- Wasser
- Abwasser
- Fernwärme

Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- Verkehrsflächen
- Verkehrsflächen besond. Zweckbestimmung
- öffentl. Parkflächen
- F Fußweg
- R Radweg
- Fußgängerbereich
- Straßenbegrenzungslinie
- Einfahrt
- Einfahrtbereich
- Bereich ohne Ein- u. Ausfahrt

Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- Grünflächen – ö öffentlich, p privat
- Parkanlage
- Dauerkleingärten
- Friedhof
- Badeplatz, Freibad
- Sportplatz
- Spielplatz

Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen oder für die Gewinnung von Bodenschätzen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB)

- Flächen für Aufschüttungen
- Flächen für Abgrabungen oder für die Gewinnung von Bodenschätzen

Flächen für die Landwirtschaft und Wald

(§ 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB)

- Flächen für die Landwirtschaft
- Flächen für Wald

Sonstige Darstellungen und Festsetzungen

- Flächen für Stellplätze, überdachte Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsgaragen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. Verb. mit § 12 BauNVO)
- Gr Stellplätze
- überdachte Stellplätze
- GSt Gemeinschaftsgaragen
- Ga Garagen
- Fläche für Gemeinschaftsanlagen für Kinderspielplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. Verb. mit § 12 BauNVO)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
- Fahrrecht
- Fahrt-Leitungsrecht
- Anlieger
- Allgemeinheit
- Versorgungsträger
- L Rhenag
- S Drainage
- Bereiche für Verkehrsregelungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
- Bäume
- Sträucher
- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)
- Bäume
- Sträucher
- Umgrenzung v. Flächen f. Maßnahmen z. Schutz, z. Pflege u. z. Entwicklung d. Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen

(§ 9 Abs. 1 u. 6 BauGB und Wasserflächen)

- Umgrenzung der Flächen die den Nachweis des Lärmschutzes unter landschaftsschutz liegen (§ 9 Abs. 5 BauGB)
- N Denkmalschutz unterliegende Flächen
- NS Naturdenkmal
- Umgrenzung der Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen (§ 9 Abs. 6 BauGB)
- W Wasserschutzgebiet
- Schutzzone
- Wasserfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)
- Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft u. den Hochwasserschutz
- Überschwemmungsgebiet
- Richtfunkstrahl mit Bauhöhenbeschränkung in Meter über NN
- Flächen für Bahnanlagen (§ 9 Abs. 6 BauGB)
- Spielplatz Quelle: Runderlaß des Innenministers NW vom 11.11.1974, Nr. 314 und 23.3.1976 (SMBl. NW 2311)
- XXXX Umgrenzung von Flächen bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen erforderlich sind (§ 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB)

Hinweisende Darstellungen

(Keine Festsetzungen)

1. Die Unterteilung der Verkehrsflächen (Fahrbahn, Fußweg, Parkplatz, Rigole)
2. Die geplanten Grundstücksgrenzen.
3. Die innerhalb der überbaubaren Grundstücksgrenzen eingetragenen geplanten Gebäude
4. Von der Bebauung freizuhaltende Sichtdreiecke
5. Versickerungsflächen (Rigolen)

Gestaltung der baulichen Anlagen

(gem. § 81 Abs. 4 BauGB NW in Verb. mit § 9 Abs. 4 BauGB)

- FD Flachdach
- SD Satteldach
- WD Walmdach
- PD Pultdach
- Dachneigung z.B. SD 20°-35°
- Arkaden
- Auskragung
- Firstrichtung

Rechtsgrundlagen

(BauGB) Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253) zul. geändert durch Investerleicht.- und Wohnbaulandges. vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)

(BauGB-Maßnahmen G) Maßnahmengesetz z. Baugesetzbuch in der Fassung vom 17.05.1990 (BGBl. I S. 926) zul. geändert durch Invest.erleicht.- und Wohnbaulandges., vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)

(BauNVO) Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 127) zul. geändert durch Artikel 3 des Invest.erleicht.- u. Wohnbaulandges. v. 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)

(PlanZVO) Planzeichenverordnung in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58)

(GO NW) Gemeindeordnung 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

(BauONW) Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 07.03.1995 (GV Bl. S. 218),

Ab 01.01.1998 (Bau RÖG) Bau- und Raumordnungsgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BG Bl. I S. 2141),

---

Die Planunterlage entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung.

Düsseldorf, den 18.12.1997

Dipl. Ing. B. Schäfer, Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur, Offenbach am Main

Dieser Plan ist gemäß § 2 Abs. 1 des BauGB durch Beschluß des Rates vom 17.09.1992 aufgestellt worden.

Monheim a. Rhein, den 23.12.1997

Bürgermeister

Bürgerbeteiligung: Unterrichtung und Erörterung gem. § 3 Abs. 1 BauGB wurde durch Beschluß des Ausschusses für Planung, Umwelt und Verkehr vom 11.02.1993 am 09.03.1993 durchgeführt.

Monheim a. Rhein, den 23.12.1997

Eichbaum b.3 Raumplanung und Umwelt

Der Rat hat am 18.12.1997 die öffentliche Auslegung dieses Planes gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Monheim a. Rhein, den 23.12.1997

Bürgermeister

Nach ortsüblicher Bekanntmachung am ist dieser Plan mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 05.01.1998 bis 06.02.1998 öffentlich ausgelegt worden.

Monheim a. Rhein, den 07.10.1998

Fachbereichsleiter

Der Rat hat diesen Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB in Verbindung mit § 7 und 41 der Gemeindeordnung, bzw. das Land Nordrhein-Westfalen am 14.05.1998 als Satzung beschlossen.

Monheim a. Rhein, den 07.10.1998

Bürgermeister

Mit Verfügung vom heutigen Tage ist die Anzeige verfügt gem. § 11 Abs. 3 BauGB abgeschlossen worden.

Düsseldorf, den

Die Bezirksregierung Düsseldorf
im Auftrage

Die Verletzung der Bezirksregierung Düsseldorf vom 14.05.1998 ist gemäß § 12 BauGB am 14.12.1998 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Monheim a. Rhein, den 18.10.1999

Bürgermeister

Vermerke über andere Satzungen und Verfahren die nicht Gegenstand dieser Satzung sind:

1. Umlegung nach § 46 BauGB angeordnet am
   Umlegungsbeschluß nach § 47 BauGB gefaßt am
   Das Umlegungsgebiet deckt sich – deckt sich nicht – mit dem räumlichen Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes.
2. Satzung für Kinderspielplätze für die Stadt Monheim vom 23.10.1974
   Gestaltungssatzung gemäß § 81 BauO NW vom
   Baumschutzsatzung gem. § 45 LG NW vom 27.12.1956

STADT MONHEIM AM RHEIN

Bebauungsplan Nr. 82 M

Gemarkung Monheim

Flur 3, 5, 14

Maßstab 1 : 500

Blatt 1: Rechtsplan
Blatt 2: Landschaftspfl. Begleitplan (Planung)

Düsseldorf, Barmagen, Langenfeld, Rhein, Leverkusen, Köln

1. Ausfertigung