89 M

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 89 M

(Par.: Paragraph)

1. **Ausschluß von Ausnahmen in den WA-Gebieten**
(Par.1 Abs.6 BauNVO)
In den WA 1- bis WA 3-Gebieten sind die Ausnahmen des Par.4 Abs.3 BauNVO nicht zulässig.

2. **Ausschluß von Nebenanlagen**
(Par.14 Abs.1, 23 Abs.5 BauNVO)
In den WA 1- bis WA 3-Gebieten sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Nebenanlagen im Sinne des Par.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 Abfalleimer(Mülltonnen) u. Gartenhäuser(max.7,5qm Grundfläche).

3. **Anrechnung von Garagen- und Stellplatzanlagen**
(Par.21a Abs.2 und 5 BauNVO)
3.1 Die anteiligen Grundstücksflächen der außerhalb der Baugrundstücke festgesetzten Gemeinschaftsanlagen (GGa/GSt) können den Baugrundstücken in den Allgemeinen Wohngebiet WA2 hinzugerechnet werden (Par.21a Abs.2 BauNVO)

3.2 Die zulässige Geschoßfläche im Allgemeinen Wohngebiet WA3 darf um die Fläche notwendiger Garagen, die unter der Geländeoberfläche hergestellt werden, erhöht werden. Der Erhöhungsfaktor beträgt pro Garagenstellplatz 25qm (Par.21a Abs.5 BauNVO)

4. **Grundflächenzahl**
(Par.19 Abs.4 BauNVO)
Bei der Ermittlung der versiegelten Grundfläche im WA3-Gebiet ist im Ergebnis eine Grundflächenzahl von 0,8 als Höchstwert zulässig.

5. **Lärmschutzmaßnahmen**
(Par.9 Abs.1 Nr.24 BauGB)
In den Allgemeinen Wohngebieten WA 2 und WA 3 sind an den mit einer Raute gekennzeichneten Gebäudeseiten Schallschutzmaßnahmen zu treffen (Richtlinien für bauliche Maßnahmen zum Schutz gegen Außenlärm, DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau"-II/89).

Abschätzung der Schalldämmwerte der Außenbauteile bei einer Wohnnutzung mit maximal 40% Fensterfläche

Lärmpegelbereich (Wohnraum)	erf. R'w (res) dB (A)	R'w (Wand) dB (A)	R'w (Fenster) dB (A)	Schallschutzklasse (Fenster)
1	40 dB	45 dB	35 dB	3

6. **Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**
(Par.9 Abs.1 Nr.25a BauGB)
6.1 Die festgesetzten Flächen für Anpflanzungen sowie mindestens 30% der nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind mit standortgerechten Bäumen, Sträuchern und sonstigen Gehölzen fachgerecht zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

6.2 Garagen- und Stellplatzanlagen sind zu begrünen. Die Anlagen sind allseitig mit Sträuchern bis 1,5m Höhe abzupflanzen und zu unterhalten. Nach je 3 Stellplätzen ist die Anpflanzung in einer Breite von mind. 1,0m bis zur Fahrbahn des Stellplatzes hineinzuziehen. Auf dieser Fläche sind zusätzlich hochstämmige Bäume zu pflanzen.

6.3 Die Dächer aller Garagen und -anlagen sind mit extensiver Begrünung auszustatten.

6.4 In den Allgemeinen Wohngebieten sind die Garagen und Garagenanlagen sowie mind. 25% der großflächigen Außenwandflächen der Gebäude mit Fassadenbegrünung (u.a. Efeu, Waldrebe, Wein, Knöterich) zu versehen.

7. **Gestalterische Festsetzungen**
(Par.86 BauO NW in Verbindung mit Par.9 Abs.4 BauGB)
7.1 Dachformen, Dachneigungen
In den Allgemeinen Wohngebieten sind Sattel- u. Walmdächer mit einer Neigung von 35° bis 45° zulässig.

7.2 Dachaufbauten, Dacheinschnitte
Je Dachseite sind Dachaufbauten und Dacheinschnitte bis zu 60% der Firstlänge zulässig.

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 60cm ausgenommen.

7.3.2 Wohngärten
In den Allgemeinen Wohngebieten (WA1,2) sind an den Grundstücksgrenzen der Wohngärten als Einfriedungen Zäune und Hecken bis zu 1,20m Höhe zulässig. Ausnahmsweise sind bei Wohngärten, die an Erschließungsflächen grenzen, Einfriedungen von Zäunen und Hecken bis zu 1,80m Höhe zulässig. Bei Doppel- u. Reihenhäusern sind an den angebauten Nachbargrenzen eine bis zu 2m hohe Trennwand zulässig, deren Länge die rückwärtige Gebäudeflucht um nicht mehr als 4m überschreiten darf.

7.4 Abgrabungen
Abgrabungen in Vorgärten sind nicht zulässig.

8. Entgegenstehende Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 3 M werden mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes aufgehoben.

Bestand Gebäude und Signaturen

Wohngebäude; Wirtschaftsgebäude; öffentl. Gebäude; II Geschossigkeit; First; Schacht-, Kanaldeckel; Gully; x 40,32 Höhe über NN; Mauer; Zaun; Hecke, Strauch; Baum; Lichtmast; Bordstein; P Park-, Stellplatz

Art der baulichen Nutzung
(§1 - 11 BauNVO sowie §9 Abs.1 Nr.1 und 6 BauGB)

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

Mass der baulichen Nutzung
(§9 Abs.1 Nr.1 BauGB, sowie §16 BauNVO)

Zahl der Vollgeschosse als; II Höchstgrenze; (II) zwingend; III/V Mindest- und Höchstgrenze
0,4 Grundflächenzahl; (0,7) Geschoßfl.zahl; 3,0 Baumassenzahl; TH Traufhöhe (max.) in Meter über; FH Firsthöhe (max.) in Meter über; OK Oberkante (max.) in Meter über

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(§9 Abs.1 Nr.2 BauGB u.§§22, 23 BauNVO)

E nur Einzelhäuser zulässig; D nur Doppelhäuser zulässig; H nur Hausgruppen zulässig; ED nur Einzel- u. Doppelhäuser zulässig; o offene Bauweise; g geschlossene Bauweise; a abweichende Bauweise

Baugrenze; Baulinie; Baugrenze, bzw - linie mit Nutzungsgrenze

Ver- und Entsorgungsleitungen
(§9 Abs.1 Nr.13 BauGB)

oberirdisch; unterirdisch; FW Fernwärme

Flächen für den Gemeinbedarf
(§9 Abs.1 Nr.5 BauGB)

Flächen für den Gemeinbedarf; Öffentliche Verwaltungen; Schule; Kirchen und kirchl. Zwecken dienende Einrichtungen; Sozialen Zwecken dienende Einrichtungen; Kulturellen Zwecken dienende Einrichtungen; Sportlichen Zwecken dienende Einrichtungen; F Feuerwehr

Flächen für Versorgungsanlagen
(§9 Abs.1 Nr.12 und 14 BauGB)

Flächen für Versorgungsanlagen; Elektrizität; Abwasser; Wasser

Verkehrsflächen
(§9 Abs.1 Nr.4 und 11 BauGB)

Verkehrsflächen; Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung; P Öffentliche Parkflächen; F Fußweg; R Radweg; Straßenbegrenzungslinie; Einfahrt; Einfahrtsbereich; Bereich ohne Aus- u. Einfahrt

Grünflächen
(§9 Abs.1 Nr.15 BauGB)

Grünflächen ö öffentlich p privat; Parkanlage; Friedhof; Dauerkleingärten; Spielplatz; Sportplatz

Flächen für Landwirtschaft und Wald
(§9 Abs.1 Nr.18 BauGB)

Landwirtschaft; Wald

Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen
(§9 Abs.1 Nr.17 BauGB)

Aufschüttungen; Abgrabungen

Wasserflächen u. Flächen f. d. Wasserwirtsch.
(§9 Abs.1 Nr.16 BauGB)

Wasserflächen; Umgrenzungen der Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen; W IIIa Wasserschutzgebiet mit Schutzzone

Sonstige Darstellungen und Festsetzungen

Flächen für Stellplätze, Garagen, Neben- und Gemeinschaftsanlagen (§9 Abs.1 Nr.4 u. Nr.22 BauGB)
St Stellplätze; Ga Garagen; GSt Gemeinschaftsstellplätze; GGa Gemeinschaftsgaragen; TGa Tiefgaragen; Zuordnung der GGa u. GSt z.B. Ⓐ zu Ⓐ

Mit Geh, Fahr, u. Leitungsrechten zu belastende Flächen (§9 Abs.1 Nr.21 BauGB)
Gr Gehrecht; Fr Fahrrecht; Lr Leitungsrecht; 1 Anlieger; 2 Allgemeinheit; 3 Versorgungsträger; 4 Esso-Favorit

Bereiche für Verkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen (§9 Abs.1 Nr.24 BauGB)

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§9 Abs.1 Nr.25a BauGB)
Sträucher; Bäume

Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und Gewässern (§9 Abs.1 Nr.25b BauGB)
Sträucher; Bäume

Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft (§9 Abs.1 Nr.20 BauGB)

Umgrenzung der Flächen, die den Natur- oder Landschaftsschutz unterliegen (§9 Abs.6 BauGB)
N Naturschutzgebiet; L Landschaftsschutzgebiet; D Einzelanlagen, die den Denkmalschutz unterliegen (§9 Abs.6 BauGB)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§9 Abs.7 BauGB)

Sonstige Planzeichen

Richtfunkstrahl mit Bauhöhenbeschränkung in Meter über NN

Spielplatz Quelle: RdErlaß d. Innenministers NW vom 31.7.1974, 27.8.1976 u. 29.3.1978 (SMBl. NW 2311)

passiver Schallschutz Kennzeichnung d. Lärmpegelbereiche L2 - L5 (siehe textl. Festsetzungen)

Hinweisende Darstellungen
(Keine Festsetzungen)

1. Die Unterteilung der Verkehrsflächen
2. Die geplanten Grundstücksgrenzen
3. Die innerhalb d. überbaubaren Grundstücksgrenzen eingetragenen geplanten Gebäude
4. Von der Bebauung freizuhaltene Sichtdreiecke

Gestaltung der baulichen Anlagen
§86 Abs.4 BauONW in Verb.m. §9 Abs.4 BauGB)

FD Flachdach; WD Walmdach; SD Satteldach; PD Pultdach

Dachneigung z.B. SD 20° - 35°

Firstrichtung

Die Planungsunterlage entspr. den Anforderungen des §1 der Planzeichenverordnung. Angefertigt nach Katasteruntertagen u. örtlicher Aufmessung.
Kataster- und Vermessungsamt Düsseldorf
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur
10.06.98
Öffentl. best. Verm.-Ing.

Dieser Plan ist gemäß §2 Abs.1 des BauGB durch Beschluß des Rates vom 15.09.1994 aufgestellt worden.
Monheim a. Rhein, den 02.06.98
Bürgermeister

Bürgerbeteiligung:
Unterrichtung u. Erörterung gem. §3 Abs.1 BauGB wurde durch Beschluß d. Ausschusses f. Planung, Umwelt u. Verkehr vom 12.06.1997 am 26.06.1997 durchgeführt.
Monheim a. Rhein, den 02.06.98
Fachbereich 5 Stadtplanung und Bauwesen

Der Rat hat am 26.03.1998 die öffentliche Auslegung dieses Planes gem. §3 Abs.2 BauGB beschlossen.
Monheim a. Rhein, den 02.06.98
Bürgermeister

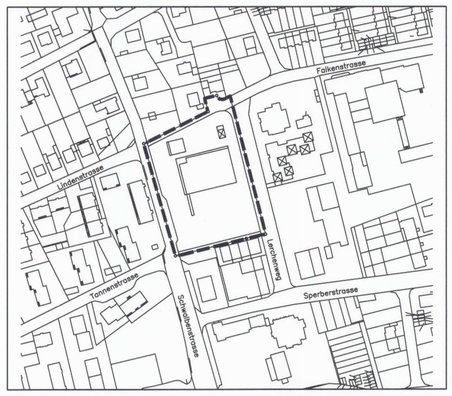
Nach ortsüblicher Bekanntmachung am ist dieser Plan m. Begründung gem. §3 Abs.2 BauGB in der Zeit vom 16.06.98 bis 22.07.98 öffentlich ausgelegt worden.
Monheim a. Rhein, den 28.07.98
Fachbereich 5 Stadtplanung und Bauwesen

Der Rat hat diesen Plan gem. §10 Abs.1 BauGB in Verbindung mit §§7 u. 41 der GO NW am 16.06.99 als Satzung beschlossen.
Monheim a. Rhein, den 01.07.99
Bürgermeister

Der Satzungsbeschluß des Rates der Stadt Monheim am Rhein vom 16.06.99 ist gemäß §10 Abs.3 BauGB am 02.11.99 ortsüblich bekanntgemacht worden.
Monheim a. Rhein, den 07.12.99
Bürgermeister

RECHTSGRUNDLAGEN (in der zur Zeit gültigen Fassung)
1. Baugesetzbuch (BauGB) in d. Fassung d. Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I S.2253) ab 01.01.1998: Neufassung des BauGB v. 27.08.1997
2. Verordnung über die baul. Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S.132)
3. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellungdes Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S.58)
4. Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung - BauO NW) vom 07.03.1995 (GV.NW. 1995, S.218)
5. Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NW S.666 NW 2023)

STADT MONHEIM AM RHEIN



BEBAUUNGSPLAN NR. 89 M
(altes Hallenbad)
Lerchenweg, Schwalbenstraße

GEMARKUNG : Monheim
FLUR : 9
MAßSTAB : 1 : 500

AUSFERTIGUNG