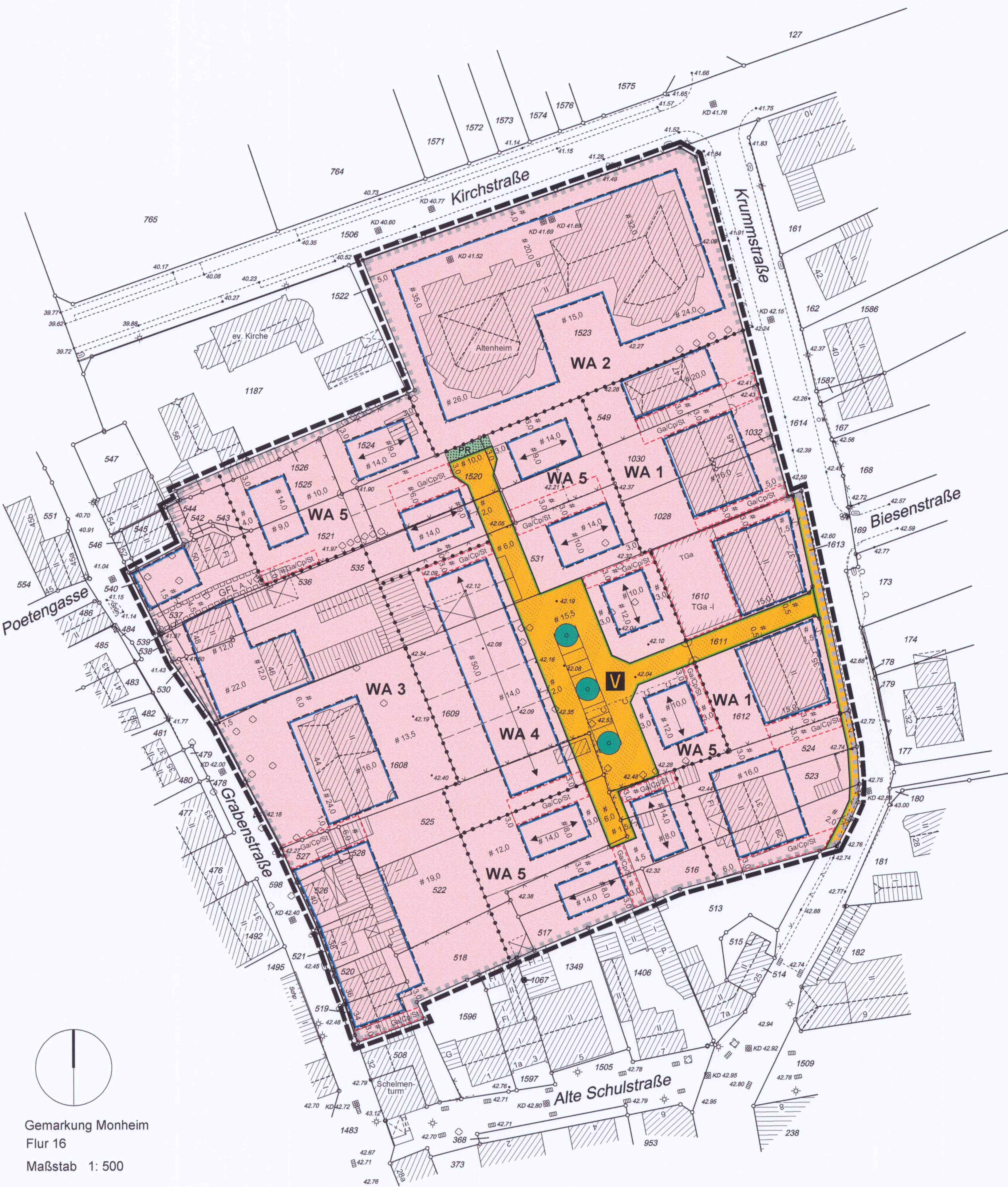


BEBAUUNGSPLAN NR. 96 M

WA 1	II	WA 2	II	WA 3	II	WA 4	II	WA 5	II
0,4	0,8	0,4	0,8	0,4	0,8	0,4	0,8	0,4	0,8
o	SD	g		SD		SD		SD	
	40° - 50°								

WA 1	II	WA 2	II	WA 3	II	WA 4	II	WA 5	II
0,4	0,8	0,4	0,8	0,4	0,8	0,4	0,8	0,4	0,8
o	SD	g		SD		SD		SD	
	40° - 50°								



Gemarkung Monheim
Flur 16
Maßstab 1:500

ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN,
PLANZEICHEN

1. Art der baulichen Nutzung § 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1-11 BauNVO

WA 1	Allgemeines Wohngebiet mit fortlaufender Nummerierung § 4 BauNVO
0,4	Grundflächenzahl
0,8	Geschossflächenzahl
II	max. 2 Vollgeschosse
FH	max. Firsthöhe in Metern

3. Bauweise, Baugrenzen § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO

o	Offene Bauweise
E	nur Einzelhäuser zulässig
ED	nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
g	Geschlossene Bauweise
Baugrenzen	Baugrenzen

4. Verkehrsflächen § 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB

Strassenverkehrsfläche	Strassenverkehrsfläche
Strassenbegrenzungslinie	Strassenbegrenzungslinie
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
Zweckbestimmung: Verkehrsberuhigter Bereich	Zweckbestimmung: Verkehrsberuhigter Bereich

5. Grünflächen § 5 Abs. 5 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB

PR	Private Grünfläche
----	--------------------

6. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft § 5 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB

Anpflanzungen von Bäumen (Standorte längs der Straßenachse verschiebbar) § 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB

7. Sonstige Planzeichen

Umgrünung von Flächen für Nebenanlagen § 9 Abs. 1 Nr. 1 und 22 BauGB	Umgrünung von Flächen für Nebenanlagen § 9 Abs. 1 Nr. 1 und 22 BauGB
Zweckbestimmung: Garagen / Carports / Stellplätze Tiefgarage	Zweckbestimmung: Garagen / Carports / Stellplätze Tiefgarage
Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu beplanten Flächen § 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB zu Gunsten der Anlieger zu Gunsten der Versorgungsträger	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu beplanten Flächen § 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB zu Gunsten der Anlieger zu Gunsten der Versorgungsträger
Umgrünung der Flächen, bei denen Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind § 9 Abs. 5 Nr. 1 und Abs. 6 BauGB	Umgrünung der Flächen, bei denen Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind § 9 Abs. 5 Nr. 1 und Abs. 6 BauGB
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans § 9 Abs. 7 BauGB	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans § 9 Abs. 7 BauGB
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes z.B. § 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes z.B. § 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO

8. Gestaltung der baulichen Anlagen

SD	Satteldach
40° - 50°	Dachneigung (hier: 40° - 50°)

9. Bestand Gebäude und Signaturen

Wohngebäude	Wohngebäude
Wirtschaftsgebäude	Wirtschaftsgebäude
Bordstein, Fahrbahnrand	Bordstein, Fahrbahnrand
vorhandener Kanal	vorhandener Kanal
Kanalschacht	Kanalschacht
Höhe über NN	Höhe über NN
Zaun	Zaun
Hecke	Hecke

10. Hinweisende Darstellung (keine Festsetzungen)

Aufteilung der Verkehrsfläche	Aufteilung der Verkehrsfläche
geplante Bebauung	geplante Bebauung
geplante Grundstücksteilung	geplante Grundstücksteilung

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A) PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

- Art der baulichen Nutzung (§§ 1 Nr. 1 BauGB iVm. § 4 BauNVO, § 6 Nr. 1 BauNVO)**
Die mit WA gekennzeichneten Gebiete werden gem. § 4 BauNVO als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Die nach § 4 Abs. 3 Nr. 3-5 ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Anlagen für Verwaltung, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
- Maß der baulichen Nutzung, Höhe der baulichen Anlage (§§ 1 Nr. 1 BauGB, § 16 (4) BauNVO, § 18 BauNVO, § 19 BauNVO)**
Die max. zulässige Grundflächenzahl (GRZ) darf 0,4 nicht überschreiten. Im Allgemeinen Wohngebiet wird die Geschossflächenzahl (GFZ) mit 0,8 festgesetzt.
Die Zahl der Vollgeschosse wird als Höchstmaß II festgesetzt. Die Firsthöhe wird gem. Eintrag im Plan festgesetzt. Die Festsetzung der Firsthöhe bezieht sich auf die Achse der nächstgelegenen Erschließungsstraße.
- Verkehrsflächen (§§ 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)**
Die Verkehrsflächen sind als verkehrsberuhigte Mischverkehrsfläche auszubilden. Die Anlage von Baumpflanzungen, Stellplatzflächen, Grünflächen und Sitzgelegenheiten ist zulässig.
- Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§§ 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)**
Das im Plan dargestellte Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (GLF) ist zu Gunsten der Anlieger und der Versorgungsträger festgesetzt.
- Garagen, Carports, Stellplätze, Tiefgaragen (§§ 1 Nr. 4 und 22 BauGB)**
Garagen (Ga), Carports (Cp), Stellplätze (St) und Tiefgaragen (TGA) sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen sowie in den dafür ausgewiesenen Flächen zulässig. Garagen und Carports auf den Baugrundstücken sind mit einem Mindestabstand von 5m zur öffentlichen Verkehrsfläche zu errichten.
- Versickerung des unbelasteten Niederschlagswassers (gem. § 9 (1) 14 BauGB iVm. § 51a LWG)**
Das innerhalb des Plangebietes anfallende unbelastete Oberflächenwasser der versiegelten Flächen sowie der Dachflächen ist auf den jeweiligen privaten Grundstückskassen zur Versickerung zu bringen.
- Nebenanlagen (§§ 14 (1) und § 23 (5) BauNVO)**
Nebenanlagen sind im WA 4 und WA 5 nicht zulässig.
Anlagen, die der Versorgung der Baugebiete mit Elektrizität, Wärme, Wasser sowie der Ableitung von Abwasser dienen, sind ebenso wie fernmeldetechnische Nebenanlagen ausnahmsweise zulässig.
- Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen (§§ 5 Nr. 1 und Abs. 6 BauGB)**
Im gesamten Plangebiet sind unterirdische Baumaßnahmen als wasserdichte Wannen auszubilden.

B) GESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGEN, DÄCHER, DACHNEIGUNG GEM. § 86 BauO NRW iVm. § 9 (4) BauGB

- Dächer, Dachgauben, Dachaufbauten, Dachschneitten, Dacheindeckung**
Die Hauptbaurichter sind mit Satteldächern mit einer Neigung von 40° - 50° auszuführen. Unzulässig sind asymmetrische Dächer mit unterschiedlichen Dachneigungen und Traufhöhen.
Die Breite von Dachgauben, Dachaufbauten und Dachschneitten darf einzeln oder in der Summe die Hälfte der Länge der zugehörigen Traufe nicht überschreiten. Gauben dürfen nicht unmittelbar an den First anschließen, sondern müssen innerhalb der Dachflächen liegen.
Die Dächer von Garagen und Nebenanlagen sind als begrünte Flachdächer oder als geneigte Dächer mit einer Neigung bis max. 25° auszubilden. Als Farbe der Dacheindeckung ist Schwarz, Grau oder Anthrazit festgesetzt. Anlagen zur Nutzung der Solarenergie sind zulässig. Verzinnte oder kupferne Stahlschweißbleche sind in untergeordneten Bauteilen zulässig. Die Dächer baulich verbundener Gebäude (Doppelhäuser) sind in gleicher Neigung, gleichem Material und Farbe auszubilden.

- Außenwände**
Für die Gestaltung der Außenwände sind geputzte Flächen oder Verblend- / Werksteinmauern in den Farben Weiß oder Rot zulässig. Für Strohputz ist die Verwendung folgender Materialien auch zulässig: Putzfläche in dunkler Farbe, Ziegelmauerwerk, Sichtbott, Fassaden baulich verbundener Gebäude (Doppelhäuser) sind in gleichem Material und Farbe auszubilden.
Im WA 3 ist für die Gestaltung der Fassaden (Außenwände) von Neubauten Putz, Sichtmauerwerk oder Fachwerk zulässig. Putz ist handwerklich auszuführen. Strukturierte Oberflächen sind unzulässig. Der Putz darf gestrichen werden. Sichtmauerwerk ist mit Ziegeln auszuführen, die keine künstliche strukturierte oder gestrichelte Oberflächen haben.

- Einfriedigungen**
Einfriedigungen sind nur in Form von standortgerechten, heimischen Heckenbepflanzungen zulässig. Mauern sind nicht zulässig. Zäune sind nur in Verbindung mit Hecken zulässig. Bei Doppelhäusern sind an der angrenzenden Nachbargrenze Sichtschutzblenden außerhalb der überbaubaren Flächen bis zu einer Länge von maximal 3 m, gemessen ab rückwärtiger Gebäudewand und in einer Höhe von maximal 2 m zulässig. Sie sind dem Material der Gebäudeaußenwand anzupassen oder in naturfarbenem Holz herzustellen.

- Vorgärten**
Die Vorgärten sind im WA 4 und WA 5 unversiegelt anzulegen und gärtnerisch zu gestalten. Davon ausgenommen sind die notwendigen Zuwegungen und Zufahrten. Die befestigten Flächen dürfen insgesamt 50 % der Vorgartenfläche nicht überschreiten.

- Antennenanlagen**
Antennen in Form von Satellitenanlagen dürfen nicht auf der Dachfläche oder an einer von der Straße her einsehbaren Stelle der Fassade angebracht werden.

- Warenautomaten**
Warenautomaten sind unzulässig.

C) GRÜNDORNDUNG, MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT

- Anpflanzung von Bäumen im öffentlichen Raum (Erschließungsstraßen)**
Innerhalb des öffentlichen Straßenraums sind auf den festgesetzten Standorten 3 mittel- bis kleinkronige Bäume zu pflanzen. Die Standorte sind längs der Straßenachse verschiebbar. Der Stammumfang der Bäume sollte beim Pflanzen min. 25 cm gemessen in 1 m Stammhöhe betragen.
- Garagenwände, Müllboxen**
Garagenwände, die zu öffentlichen Verkehrsflächen ausgerichtet sind, sind dauerhaft mit Rankgewächsen oder Stäuchen zu bepflanzen. Stellplätze für bewegliche Müllbehälter sind so anzulegen und abzufassen, dass sie von der öffentlichen Verkehrsfläche nicht eingesehen werden können.
- Minimierung der Versiegelung**
Die Deckenaufbauten und der Oberbau der Terrassen, Einfahrten und der Fußwege sind unter Verwendung wasserdurchlässiger Materialien herzustellen.

D) HINWEISE

- Bodendenkmäler / Kampfmittel**
Bei den Bodenerhebungen auftretende archaische Bodenfunde und -befunde oder Zeugnisse tierischen und pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit sind gemäß Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler im Lande Nordrhein-Westfalen (Denkmalschutzgesetz DSGNW) vom 11.03.1980 (GV NW, S. 227) GG NW 224) dem Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Overath, Gut Eichtal, An der B 484, 51491 Overath bzw. der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde unmittelbar zu melden. Deren Weisung für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

- Sind bei der Durchführung des Bauvorhabens beim Erdauflauf außergewöhnliche Verfestigungen festzustellen oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Stadt Monheim am Rhein und / oder die Bezirksregierung Düsseldorf - Statistischer 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 - 10085 zur Anwendung der Nr. 16.122 W BauO NW sind zu beachten.**

- Gestaltungssatzung der Stadt Monheim am Rhein**

- Für die Bebauung entlang der Grabenstraße besteht eine Gestaltungssatzung gem. § 86 BauO NRW.**

- Anlagen**
- Landschaftspflegerischer Fachbeitrag, ISR Stadt und Raum, Han Jan 2005

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) Bauordnungsverordnung
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

(BNatSchG) Bundesnaturschutzgesetz
in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.09.1998 (BGBl. I S. 2994), in der zur Zeit gültigen Fassung

(PlanZVO) Planzeichenverordnung 1999
Verordnung über die Ausarbeitung der Baupläne und die Darstellung des Planinhaltes
vom 18.11.1999 (BGBl. I S. 58)

(BauO NRW) Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen
in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV. NRW. Nr. 18 vom 13.04.2000, S. 256),
in der zur Zeit gültigen Fassung

(OO NRW) Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen
in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. Nr. 8.666), in der zur Zeit gültigen Fassung

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

Haan, den 26.04.2005

Ing. Franz Leinfelder
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

Für die städtebauliche Erarbeitung des Planentwurfs

Haan, den 26.04.2005

ISR Stadt und Raum
Hans-Joachim
Tel. 02129-34 44 40 Fax: 34 44 47
www.isr-haas.de mail@isr-haas.de

Der Bebauungsplan Nr. 96 M wurde gemäß § 2 (1) BauGB mit Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung, Umwelt, Bau- und Verkehrswesen der Stadt Monheim am Rhein vom 09.10.2002 aufgestellt.

Monheim am Rhein, den 16.10.2002

Bürgermeister

Nach der ortsüblichen Bekanntmachung am 28.10.2004 wurde gem. § 3 (1) BauGB die frühzeitige Bürgerbeteiligung am 15.11.2004 durchgeführt.

Monheim am Rhein, den 16.11.2004

Fachbereich 4
Stadtplanung und Bauwesen

Der Ausschuss für Stadtplanung, Umwelt, Bau- und Verkehrswesen der Stadt Monheim am Rhein hat gemäß § 3 (2) BauGB am 25.05.2005 die öffentliche Auslegung beschlossen.

Monheim am Rhein, den 30.05.2005

Bürgermeister

Nach ortsüblicher Bekanntmachung am 02.06.2005 ist der Bebauungsplan mit der Begründung gem. § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 14.06.05 bis (einschließlich) 14.07.05 öffentlich ausgelegt worden.

Monheim am Rhein, den 14.06.2005

Fachbereich 4
Stadtplanung und Bauwesen

Der Rat der Stadt Monheim am Rhein hat den Bebauungsplan gem. § 10 BauGB in Verbindung mit §§ 7 und 41 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen am 22.09.2005 als Satzung beschlossen.

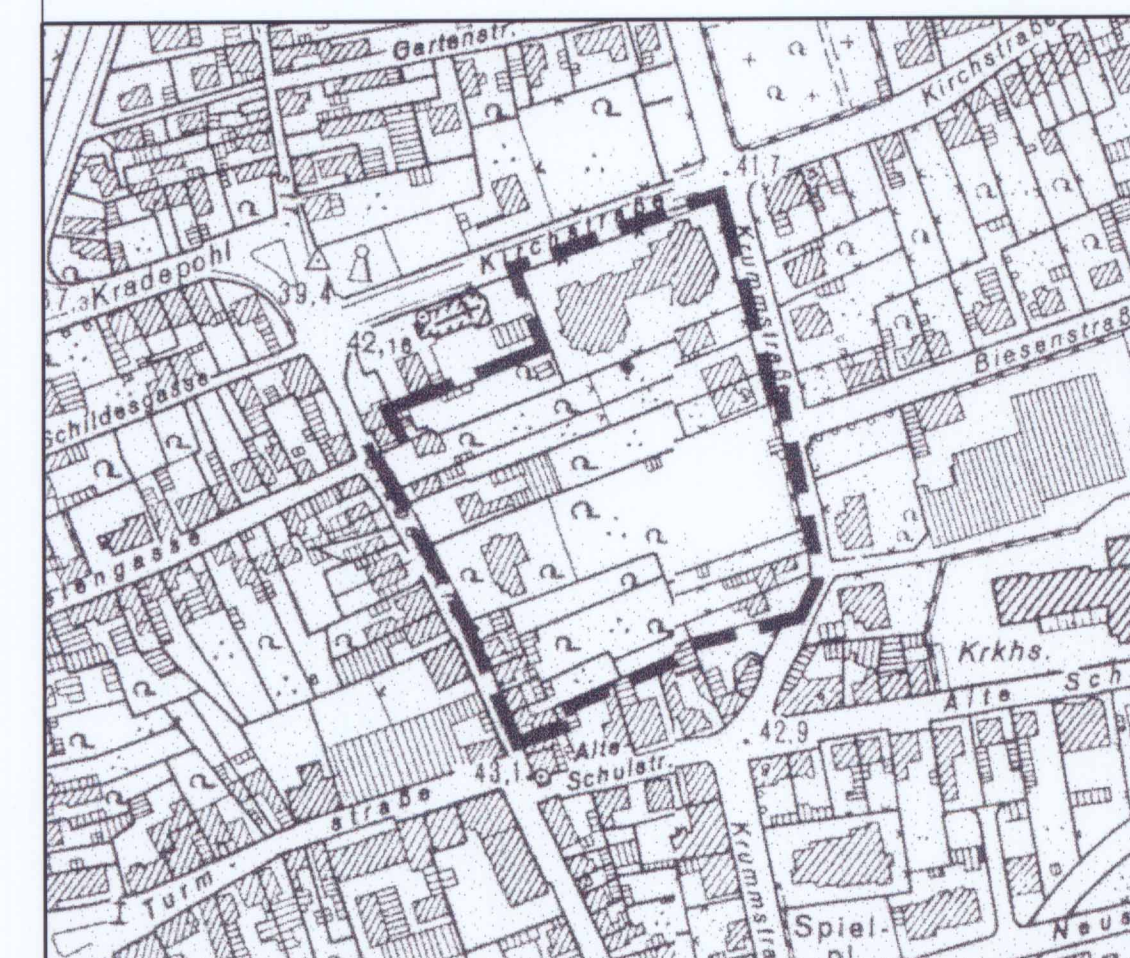
Monheim am Rhein, den 26.09.2005

Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss des Rates der Stadt Monheim am Rhein vom 22.09.2005 ist gem. § 10 (3) BauGB am 06.10.2005 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Monheim am Rhein, den 17.10.2005

Bürgermeister



Lageplan

Bebauungsplan Nr. 96 M

"Kirchstraße / Grabenstraße / Krummstraße"

Gemarkung Monheim
Flur 16

Maßstab 1:500
Stand: 26.04.2005