

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1 Festsetzungen gem. § 9 BauGB und BauNVO i.V.m. PlanZV90

1.1 Art der baulichen Nutzung gem. § 9(1) Nr.1 BauGB

Im Plangebiet wird für alle Gebiete (WA1 - WA4) Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO festgesetzt.

Zulässig sind gem. § 4(2) BauNVO:

a. Wohngebäude

b. die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe

c. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Unzulässig sind gem. § 4(3) BauNVO i.V.m. § 1(6) BauNVO:

a. Betriebe des Beherbergungsgewerbes

b. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe

c. Anlagen für Verwaltungen sowie sportliche Zwecke

d. Gartenbaubetriebe

e. Tankstellen

Im Baugebiet sind neben dem gem. § 4 BauNVO grundsätzlich zulässigen Nutzungen keine weiteren Nutzungen ausnahmsweise zulässig.

1.2 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen, Baugrenzen gem. § 9(1) Nr.2 BauGB

WA1 - Gebiet:

Garagen und Stellplätze sind auf den dafür ausgewiesenen Flächen zulässig.

Den Grundstücksflächen im Sinne des § 19 Abs.3 BauNVO können die Flächenanteile an außerhalb des Baugrundsstücks liegenden Garagen und Stellplätzen hinzugerechnet werden.

WA2 und WA3 - Gebiet:

Nebenanlagen sind im Bereich der Vorgärten (Grundstücksflächen zwischen Verkehrsfläche und strassenseitiger Gebäudeaußenwand) mit Ausnahme von Mülltonnenbehältern zulässig. Auf den rückwärtigen nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind nur Nebenanlagen zulässig, die dem Charakter des Baugebietes dienen und der Eigenart nicht widersprechen.

WA3 - Gebiet:

Definition der Wandhöhe:

Die Wandhöhe ist die Differenz zwischen dem oberen Bezugspunkt (Schnittpunkt Vorderkante Außenwand / Dachhaut) und dem unteren Bezugspunkt (Schnittpunkt Grundstück / öffentliche Strassenverkehrsfläche), welcher in diesem Bereich einheitlich auf 38,30 m ü.NN festgesetzt wird.

Ortlicher Bezugspunkt: Kanaldeckel Ecke Bleer Straße / Hofstraße mit einer Höhe von 38,37 m ü.NN.

Garagen und Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

1.3 Fläche, die gem. § 9(1) Nr.21 BauGB mit einem Geh-, Fahr-, bzw. Leitungsrecht zu belasten ist

Die Fläche des geplanten Geh-, Fahr-, bzw. Leitungsrechts (GFL) ist gemäß Altstadtsatzung der Stadt Monheim am Rhein mit Natursteinpflaster bzw. Betonpflaster wasserdurchlässig zu befestigen.

2 Örtliche Bauvorschriften gem. § 9(4) BauGB i. V. m. § 86(4) BauO NRW

Dächer:

WA1 - Gebiet: Es sind allein Satteldächer zulässig, wobei die Dachflächen nur im gleichen Neigungswinkel von 35 bis 45 Grad ausgebaut werden dürfen. Abwalmungen im oberen Drittel des Gebäudes sind zulässig.

WA3 - Gebiet: Auf der Westseite der Dächer sind lediglich liegende Fenster zulässig.

Allgemein gilt im Plangebiet:

Garagen, Anbauten und Nebengebäude bis zu einer Dachfläche -horizontal gemessen- von 40 qm können auch mit abweichenden Dachformen ausgeführt werden.

Im Plangebiet werden Hauptfirstrichtungen vorgeschrieben.

Weiterhin hat § 7 (Dachformen) der Gestaltungssatzung für das Altstadgebiet der Stadt Monheim am Rhein vom 21.05.1982 Bestand.

Gestaltung der Gebäude:

Im gesamten Plangebiet gilt die Gestaltungssatzung für das Altstadgebiet der Stadt Monheim am Rhein vom 21.05.1982.

Einfriedrungen:

Vorgärten, die an Erschließungsflächen grenzen, sind offen zu gestalten.

Als Einfriedungen innerhalb der Vorgärten sind nur Hecken bis zu einer maximalen Höhe von 0,80 m über der angrenzenden Verkehrsfläche zulässig.

Abgrabungen in Vorgärten sind nicht zulässig.

Müllboxen:

Stellplätze für bewegliche Müllbehälter sind so anzulegen bzw. abzupflanzen, dass sie von der öffentlichen Verkehrsfläche nicht eingesehen werden können.

Garagen:

Die Dachflächen der neu entstehenden Garagen sind zu begrünen.

3 Hinweise

3.1 Bodendenkmäler

Bei den Bodenbewegungen 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 -DSchG) vom 11.03.1980 (GV NW. S.227/SGV 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.

3.2 Kompensationsmaßnahme

Der Eingriff in Natur und Landschaft auf dem Flurstück 756, Flur 16, Gemarkung Monheim ist gemäß Ausgleichsbalanzierung über das Okkupante-Konto der Stadt "Steinacker" auszugleichen.

RECHTSGRUNDLAGEN

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

(BauNutzungsverordnung-BauNVO) Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1980 (BGBl. I S.132), in der zur Zeit gültigen Fassung.

(BNatSchG) Bundesnaturschutzgesetz; in der Fassung der Bekanntmachung vom 12.03.1987 (BGBl. I S. 889), in der zur Zeit gültigen Fassung.

(PlanZV90) Planzeichenverordnung 1990; Verordnung über die Ausarbeitung der Bauplanlinie u. die Darstellung des Planraumes vom 18.12.1980 (BGBl. I S.58).

(GO NRW) 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.

(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.

|                                                                                                                                                                        |                                                                                                                                                                |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| VERFAHRENSVERMERKE                                                                                                                                                     |                                                                                                                                                                |
| Die Planungsunterlagen entsprechen den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung.                                                                                | Dieser Plan ist gemäß § 2 Abs. 1 des BauGB durch Beschluss des Rates vom 16.03.1999 aufgestellt worden.                                                        |
| Angefertigt nach Katastergrundlagen und örtlicher Aufmessung.                                                                                                          | Monheim am Rhein, den 26.07.2000                                                                                                                               |
| Wülfrath, den 24.05.2001                                                                                                                                               | Bürgermeister                                                                                                                                                  |
| Öffentlich bestellter Verm.-Ing.                                                                                                                                       |                                                                                                                                                                |
| Bürgerbeteiligung:                                                                                                                                                     | Der Ausschuss für Stadtplanung, Umwelt, Bau- u. Verkehrswesen hat am 03.05.2001 die öffentliche Auslegung dieses Planes gem § 3(2) BauGB beschlossen.          |
| Die Unterrichtung und Erörterung gem. § 3(1) BauGB wurde durch Beschluss des Ausschusses für Planung, Umwelt und Verkehr vom 04.02.1999 am 25.02.1999 durchgeführt.    | Monheim am Rhein, den 31.05.2001                                                                                                                               |
| Monheim am Rhein, den 26.07.2000                                                                                                                                       | Bürgermeister                                                                                                                                                  |
| Fachbereich 3 Stadtplanung                                                                                                                                             |                                                                                                                                                                |
| Nach der ortsüblichen Bekanntmachung am 31.05.2001 ist dieser Plan mit der Begründung gem. § 3(2) BauGB in der Zeit vom 06.07 bis 13.7.01 öffentlich ausgelegt worden. | Der Rat hat diesen Plan gem. § 10 BauGB in Verbindung mit §§ 7 und 41 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen am 4.10.01 als Satzung beschlossen. |
| Monheim am Rhein, den 7.8.2001                                                                                                                                         | Monheim am Rhein, den 5.10.01                                                                                                                                  |
| Fachbereich 3 Stadtplanung und Bauwesen                                                                                                                                | Bürgermeister                                                                                                                                                  |
| Der Satzungsbeschluss des Rates der Stadt Monheim am Rhein vom 04.10.01 ist gem. § 10(3) BauGB am 02.11.01 ortsüblich bekannt gemacht worden.                          |                                                                                                                                                                |
| Monheim am Rhein, den 13.02.02                                                                                                                                         |                                                                                                                                                                |
| Bürgermeister                                                                                                                                                          |                                                                                                                                                                |

LEGENDE

Topographischer Bestand

Wohngebäude

Geschossigkeit

Firstrichtung

Kanaldeckel mit Höhe

Lichtmast

vorhandene Bäume

Mauer

Flurstücksnummer

Flurstücksgrenze und Grenzpunkte

Höhenangabe über NN

Art der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches - BauGB - §§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung - BauNVO -

Allgemeine Wohngebiete § 4 BauNVO

Beschränkung der Zahl der Wohnungen § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB

Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 16 BauNVO

Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

Grundflächenzahl

Geschossflächenzahl

maximale Firsthöhe

maximale Wandhöhe

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

Baugrenze

nur Einzel- u. Doppelhäuser zulässig

offene Bauweise

Gestaltung der baulichen Anlagen § 86 BauONRW in Verb. mit § 9 Abs.4 BauGB

Firstrichtung

Satteldach

Dachneigung

Sonstige Planzeichen

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen § 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB

Stellplätze

Garagen

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen § 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB

Geh-, und Fahrrecht zu Gunsten der Anleger, Leitungsrecht zu Gunsten der Versorgungsträger.

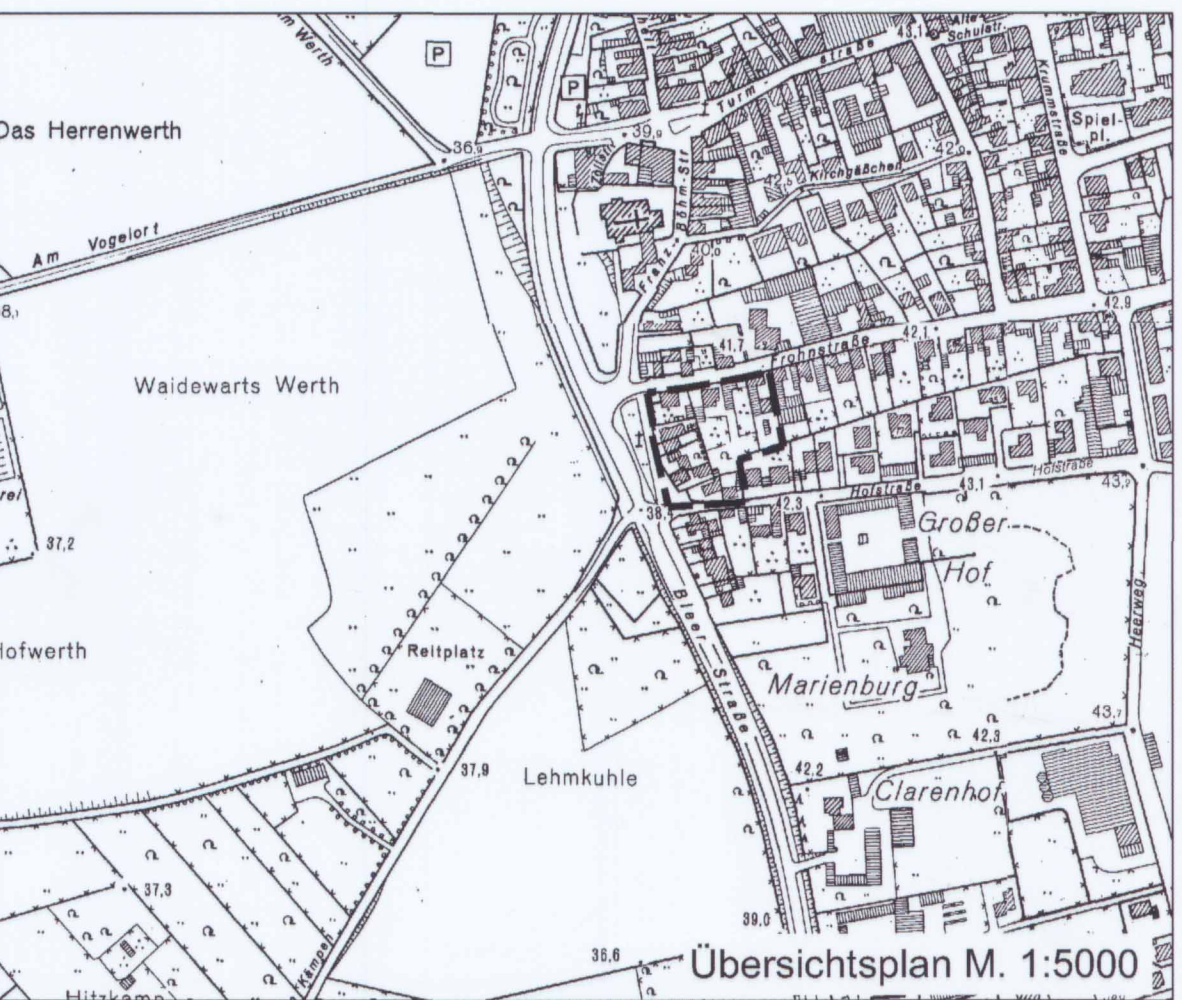
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans § 9 Abs. 7 BauGB

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung z.B. § 1 Abs. 4 § 16 Abs. 5 BauNVO

Umgrenzung der Flächen bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind § 5 Abs.3 Nr.1 und Abs.4, § 9 Abs.5 Nr.1 und Abs.6 BauGB

hier: unterirdische Baumaßnahmen wie Keller und Tiefgaragen etc. sind wasserdicht auszubilden.

STADT MONHEIM AM RHEIN



BEBAUUNGSPLAN NR. 97 M

Frohnstraße / Bleer Straße / Hofstraße

Gemarkung: Monheim  
Flur: 16  
Maßstab: 1 : 500

1. Ausfertigung