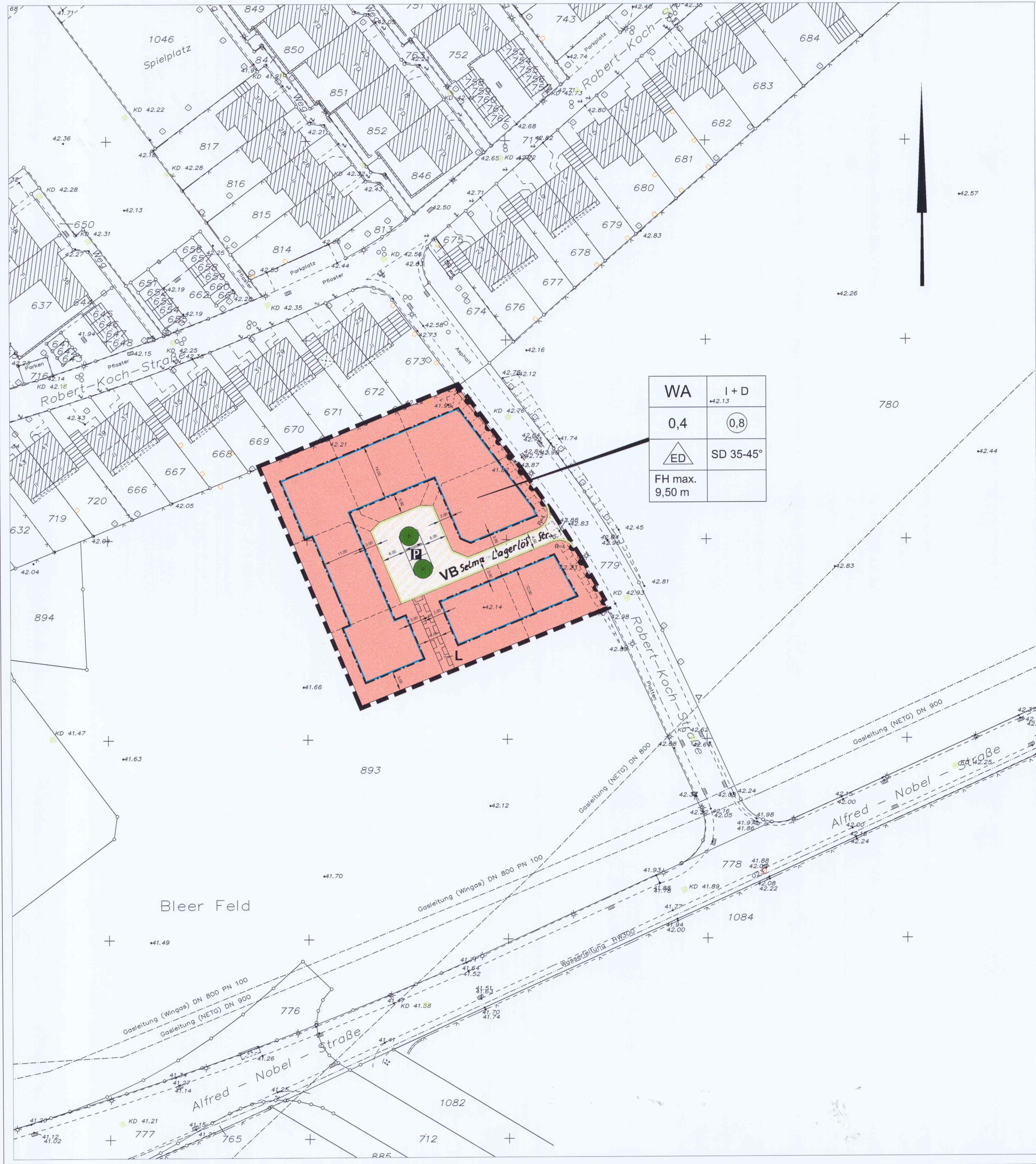


98 M 1.Änd.



WA	I + D
0,4	0,8
	SD 35-45°
FH max. 9,50 m	

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A) PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1 Art der baulichen Nutzung

1.1 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Das mit WA gekennzeichnete Gebiet wird gem. § 4 BauNVO als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Es wird festgesetzt, dass die im folgenden aufgeführten in allgemeinen Wohngebieten (WA) ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sind:

- Gartenbaubetriebe
 - Tankstellen
- Die Festsetzung erfolgt auf Grundlage von § 1 Abs.3 Nr.1 i.V.m. § 4 Abs.3 BauNVO.

2 Maß der baulichen Nutzung, Höhe der baulichen Anlage (§ 9 (1) Nr.1 BauGB, § 16 (4) BauNVO, § 18 BauNVO, § 19 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.

Durch die Festsetzung der Geschossigkeit mit I+D kann das Dachgeschoss ausnahmsweise als Vollgeschoss ausgebildet werden. Diese Festsetzung erfolgt auf Grundlage von § 16 Abs.6 BauNVO.

3 Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr.11 und Abs.6 BauGB)

Die internen Verkehrsflächen sind gem. Eintrag im Plan als solche mit besonderer Zweckbestimmung (Verkehrsberuhigter Bereich) auszubilden. Die Anlage von Baumpflanzungen, Steilplatzflächen, Grünflächen und Sitzgelegenheiten ist zulässig.

4 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§9 (1) Nr.21 und Abs.6 BauGB)

Das im Plan eingetragene Leitungsrecht (L) ist zu Gunsten der örtlichen Versorgungsträger festgesetzt. Das Leitungsrecht ist von jeglicher Bebauung und von tieferer Befestigung freizuhalten. Alle Pflanzmaßnahmen im Bereich des eingeräumten Leitungsrechts sind gemäß den Auflagen der jeweiligen Leitungsträger durchzuführen.

5 Garagen, Carports (§9 (1) Nr.4 und 22 BauGB)

Garagen auf den Baugrundstücken sind mit einem Mindestabstand von 5m zur öffentlichen Verkehrsfläche zu errichten.

6 Nebenanlagen (§ 14 Abs.1 und § 23 Abs.5 BauNVO)

Nebenanlagen sind im Bereich der Vorgärten (Grundstücksflächen kleiner als 3m Breite zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und straßenseitiger Gebäudezufahrt) mit Ausnahme von Mülltonnenbehältern unzulässig.

Auf den rückwärtigen und seitlichen nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind nur Nebenanlagen zulässig, die den Charakter des Baugebietes dienen und dessen Eigenart nicht widersprechen. Nebenanlagen dürfen insgesamt je Baugrundstück 15m umbauten Raum und 2,30m Höhe nicht überschreiten.

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

7 Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen (§5 Abs.3, §9 Abs.5 Nr.1 und Abs.6 BauGB)

Im gesamten Plangebiet sind unterirdische Baumaßnahmen als wasserichte Wannen auszubilden.

B) GESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGEN; DÄCHER; DACHNEIGUNG

Die Hauptbaukörper sind mit Satteldächern mit einer Neigung gem. Eintrag im Plan auszuführen. Dachgauben und Dachzeileinschnitte sind zulässig. Abwalmungen im oberen Drittel des Gebäudedachs sind zulässig. Die Einzel- oder Gesamtlänge aller Gauen darf max. 2/3 der Traufbreite betragen. Für die Farbe der Dachdeckung der Hauptgebäude ist rot/rotbraun oder schwarz/dunkelgrau festgesetzt. Die Dächer und Fassaden baulich verbundener Gebäude (Doppelhäuser) sind in gleichem Material und Farbe auszubilden. Für Gebäudeaußenwände sind Kunststoffverkleidungen unzulässig. Die Dächer von Garagen und Nebenanlagen sind als begrünte Flachdächer oder als geneigte Dächer mit einer Neigung bis max. 25° auszubilden.

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

Für alle Pflanzmaßnahmen sind ausschließlich standortgerechte, heimische Pflanzen gemäß der Pflanzliste zu verwenden.

1 Ausgleichs- und Gestaltungsmaßnahmen

1.1 Bepflanzung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen

Mindestens 20% der nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind mit heimischen, standortgerechten Laubbäumen und Sträuchern struktur- und artenreich zu begrünen und dauerhaft zu erhalten. Die Pflanzflächen sind dabei soweit möglich, zusammenhängend und räumlich vernetzt mit den Pflanzflächen benachbarter Grundstücke anzulegen. Insbesondere der Gehölzanteil wird an den rückwärtigen Grundstücksgrenzen ausgerichtete, um eine Rahmenkulisse zu schaffen. Die übrigen Vegetationsflächen sollen mit Rasen-, Stauden- und Bodendeckerpflanzen bepflanzt werden.

1.2 Gestaltung der Vorgärten

Im gesamten WA gilt:

Mindestens 30% der Vorgärten sind unbefestigt zu gestalten.

1.3 Einfriedung

Einfriedungen sind nur in Form von einheimischen Heckenbepflanzungen zulässig. Mauern sind nicht zulässig. Zäune sind nur in Verbindung mit Hecken zulässig.

Es wird festgesetzt, dass die Einfriedungen in den rückwärtigen Grundstücken der WA-Gebiete gegenüber dem südlichen Grünzug lückenlos in einer Höhe von 2m mit Zäunen, in Kombination mit Hecken zu erstellen sind. Gartentore sind nicht zulässig.

Für alle anderen Grundstücksgrenzen sind folgende Einfriedungshöhen zulässig:

- in den rückwärtigen Grundstücksflächen bis zu einer Höhe von 1,40m
- in den seitlichen Grundstücksflächen bis zu einer Höhe von 1,40m
- in den Grundstücksvorgärten zu öffentlichen Erschließungsflächen bis zu einer Höhe von 0,60m
- in Wohnanlagen zu öffentlichen Erschließungsflächen bis zu einer Höhe von 1,40m.

Bei Doppelhäusern sind an der angebauten Nachbargrenze Sichtschutzblenden außerhalb der überbaubaren Flächen bis zu einer Länge von maximal 3m gemessen ab rückwärtiger Gebäudewand und in einer Höhe von maximal 2m zulässig. Sie sind dem Material der Gebäudeaußenwand anzupassen oder in naturfarbenem Holz herzustellen.

1.4 Garagenwände

Garagenwände, die zu öffentlichen Verkehrsflächen ausgerichtet sind, sind dauerhaft mit Rankgewächsen oder Sträuchern zu bepflanzen.

1.5 Müllboxen

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

1.6 Anlage von Fledermauskästen

Je Grundstück ist mindestens 1 künstliches Fledermausquartier (aus Hohlblocksteinen etc.) anzulegen.

1.7 Anpflanzung von Bäumen im öffentlichen Raum (Erschließungsstraßen)

An den Erschließungsstreifen sind als Bestandteil des Straßenbegleitgrüns Straßenbäume zu pflanzen und auf Dauer zu erhalten.

2 Minderungsmaßnahmen

2.1 Minderung der Eingriffe während der Bauphase

Grundsätzlich ist zur Vermeidung unnötiger Eingriffe während der Bauphase der Baubereich einschließlich Bereiche der Baustelleneinrichtung auf das absolut notwendige Maß zu beschränken. Unversiegelte Flächen außerhalb des Baubereichs dürfen während der Bauzeit nicht in Anspruch genommen werden. Im Bauantrag sind Aussagen zur Baustelleneinrichtung, deren Größe und Lage zu machen.

2.2 Bodenschutz

Der zur Wiederverwendung vorgesehene Oberboden ist in gesonderter Form innerhalb des Eingriffsbereiches zu lagern. Er ist sachgerecht zu lagern und am Leben zu erhalten, ohne daß Fäulnisprozesse einsetzen. Für alle Bodenarbeiten gilt die DIN 18915. Verdrängter Boden muß bei Feststellung einer Kontamination ordnungsgemäß entsorgt werden. Das Ein- oder Aufbringen von Bauschutt oder verunreinigtem Boden ist untersagt.

2.3 Minderung der Versiegelung

Die Deckenaufbauten und der Oberbau der Terrassen, Einfahrten und der Fußwege sind unter Verwendung wasserdurchlässiger Materialien herzustellen.

1 Pflanzliste

A) Zur Bepflanzung, Einfriedung und Fassadenbegrünung der Hausgärten

Bäume:	Spitz-Ahorn	Carpinus betulus	Hainbuche
Acer platanoides	Berg-Ahorn	Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Acer pseudo-platanus	Feld-Ahorn	Fraxinus excelsior	Gewöhnliche Esche
Acer campestre	Stiel-Eiche	Prunus avium	Vogel-Kirsche
Quercus robur	Sommer-Linde	Pyrus communis	Wild-Äpfel
Tilia platyphyllos	Winter-Linde	Malus sylvestris	
Tilia cordata	Buche		
Fagus sylvatica			

Heckenpflanzung, Sträucher:

Cornus mas	Kornelkirsche	Prunus spinosa	Schlehe
Cornus sanguinea	Hart-Äpfel	Rhamnus catharticus	Kreuzdorn
Corylus avellana	Hassel	Rosa canina	Hunds-Rose
Cytisus scoparius	Besen-Ginster	Rosa rugosa	Apfel-Rose
Crataegus monogyna	Eingriffiger Weißdorn	Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Euonymus europaeus	Pflaumenhecke	Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball
Ligustrum vulgare	Reinweide	Viburnum lantana	Volliger Schneeball
Lonicera xylosteum	Winter-Weißdorn	Taxus baccata	Eibe
Prunus mahaleb	Stein-Wechsel		

Rank- und Kletterpflanzen:

Clematis vitalba	Gewöhnliche Waldrebe
Hedera helix	Efeu

Mindestpflanzqualität Bäume:

Hochstamm oder Heister, 2 x verpflanzt, Stammumfang 10-12 cm.

Mindestpflanzqualität Sträucher/Heckenpflanzen:

100 - 150 cm Höhe, 2 x verpflanzt, die Pflanzabstände dürfen bei Hecken 1 m nicht überschreiten.

B) Anpflanzung von Bäumen im öffentlichen Raum (Erschließungsstraßen)

Acer platanoides	Spitz-Ahorn	Carpinus betulus 'Fastigiata'	Hainbuche
Columnare	Berg-Ahorn	Sorbus x thuringiaca	Thüringische
Acer campestre	Feld-Ahorn	'Fastigiata'	Mehlbeere
Quercus robur	Stiel-Eiche	Fraxinus excelsior	Gewöhnliche Esche
Crataegus laevigata	Enter-Rotorn	Prunus avium	Wild-Kirsche
'Paul's Scarlet'	Sommer-Linde	Pyrus calleryana	Chantrelle
Tilia platyphyllos	Winter-Linde	Malus sylvestris	Wild-Äpfel
Tilia cordata	Baum-Hassel	Fagus sylvatica	Buche
Corylus column			

Mindestpflanzqualität Bäume:

Hochstamm, 3 - 4 x verpflanzte Solitärbaume mit Drahtballen, Stammumfang 20-25 cm.

2 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 DöSchG) vom 11.03.1980 (GV NW, S.227/SGV NW 224) den Rheinischen Amt für Bodendenkmäler, 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 Kampfmittelräumdienst

Sind bei der Durchführung des Bauvorhabens beim Erdaushub außergewöhnliche Verfabungen festzustellen oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Stadt Monheim am Rhein und / oder die Bezirksregierung Düsseldorf-Städtischer Kampfmittelräumdienst zu verständigen.

4 Sonstiges

Mit dem Inkrafttreten dieser Bebauungsplanänderung treten, soweit vom Plangebiet erfasst, die entsprechenden Teile des seit dem 19.07.2002 rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 98 M außer Kraft.

RECHTSGRUNDLAGEN

(BauGB) Baugesetzbuch; in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S.2141); in der zur Zeit gültigen Fassung.
(BauNVO) Baunutzungsverordnung; 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 12.03.1987 (BGBl. I S. 889), in der zur Zeit gültigen Fassung.
(PlanZVO) Planzeichenverordnung 1990; Verordnung über die Ausarbeitung der Baupläne u. die Darstellung des Planinhaltes vom 18.12.1990 (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.668), 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.

VERFAHRENSHINWEISE

Die Planungsunterlagen entsprechen den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung.

Angefertigt nach Katastergrundlagen und örtlicher Aufmessung.

76.6.2003, den

Öffentlich bestellter Verm.-Ing.

Leinfelder

Örtliche Best.-Verfahren

Monheim am Rhein, den 16.06.2003

Bürgermeister

Der Ausschuss für Stadtplanung, Umwelt, Bau- u. Verkehrswesen hat am 11.06.2003 die öffentliche Auslegung dieses Planes gem. § 3(2) BauGB beschlossen.

Monheim am Rhein, den 16.06.2003

Bürgermeister

Nach der ortsüblichen Bekanntmachung am 17.06.2003 ist diese Planänderung mit der Begründung gem. § 3(2) BauGB in der Zeit vom 25.06.2003 bis 25.07.2003 öffentlich ausgestellt worden.

Monheim am Rhein, den 04.09.2003

Fachbereich 4 Stadtplanung und Bauwesen

Der Rat hat diese Planänderung gem. § 10 BauGB in Verbindung mit §§ 7 und 41 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen am 6.11.2003 als Sitzung beschlossen.

Monheim am Rhein, den 14.01.2004

Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss des Rates der Stadt Monheim am Rhein vom 6.11.2003 ist gem. § 10(3) BauGB am 8.12.2003 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Monheim am Rhein, den 14.01.2004

Bürgermeister

LEGENDE

Topographischer Bestand

	Wohngebäude
	Geschossigkeit
	Firstrichtung
	Mauer
	Flurstücksnummer
	Flurstücksgrenze und Grenzpunkt
	Höhenangabe über NN
	Kanaldeckel mit Höhe
	vorhandener Baum

Art der baulichen Nutzung

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

WA

Allgemeine Wohngebiete § 4 BauNVO

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (siehe Nutzungsschablonen)

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

Baugrenze

nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

SD

35°-45° Satteldach

Maß der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB sowie 16 BauNVO

I+D Ein Vollgeschoss und ein Dachgeschoss als Vollgeschoss

0,4 Grundflächenzahl

0,8 Geschossflächenzahl

FH max. maximale Firsthöhe

Verkehrsflächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB

Straßenbegrenzungslinie

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

VB

Verkehrsberuhigte Mischverkehrsfläche

Öffentliche Parkfläche

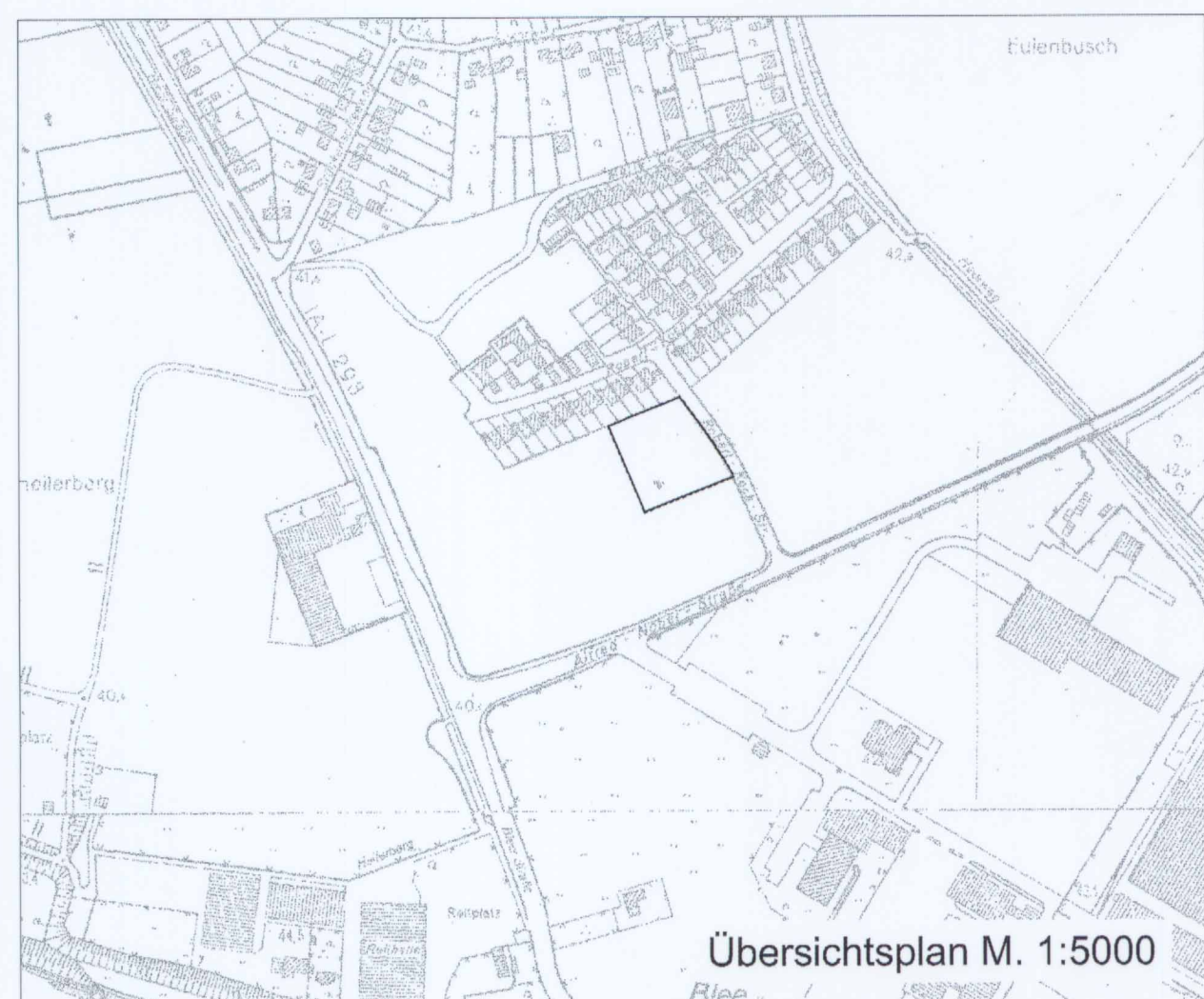
Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Sonstiges

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

Mit Leitungsrechten zu belastende Fläche § 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs.6 BauGB

zu pflanzender Baum



BEBAUUNGSPLAN NR. 98M 1.Änd.

" Westlich Robert-Koch-Strasse "

Gemarkung: Monheim
Flur: 5
Maßstab: 1 : 500

Ausfertigung