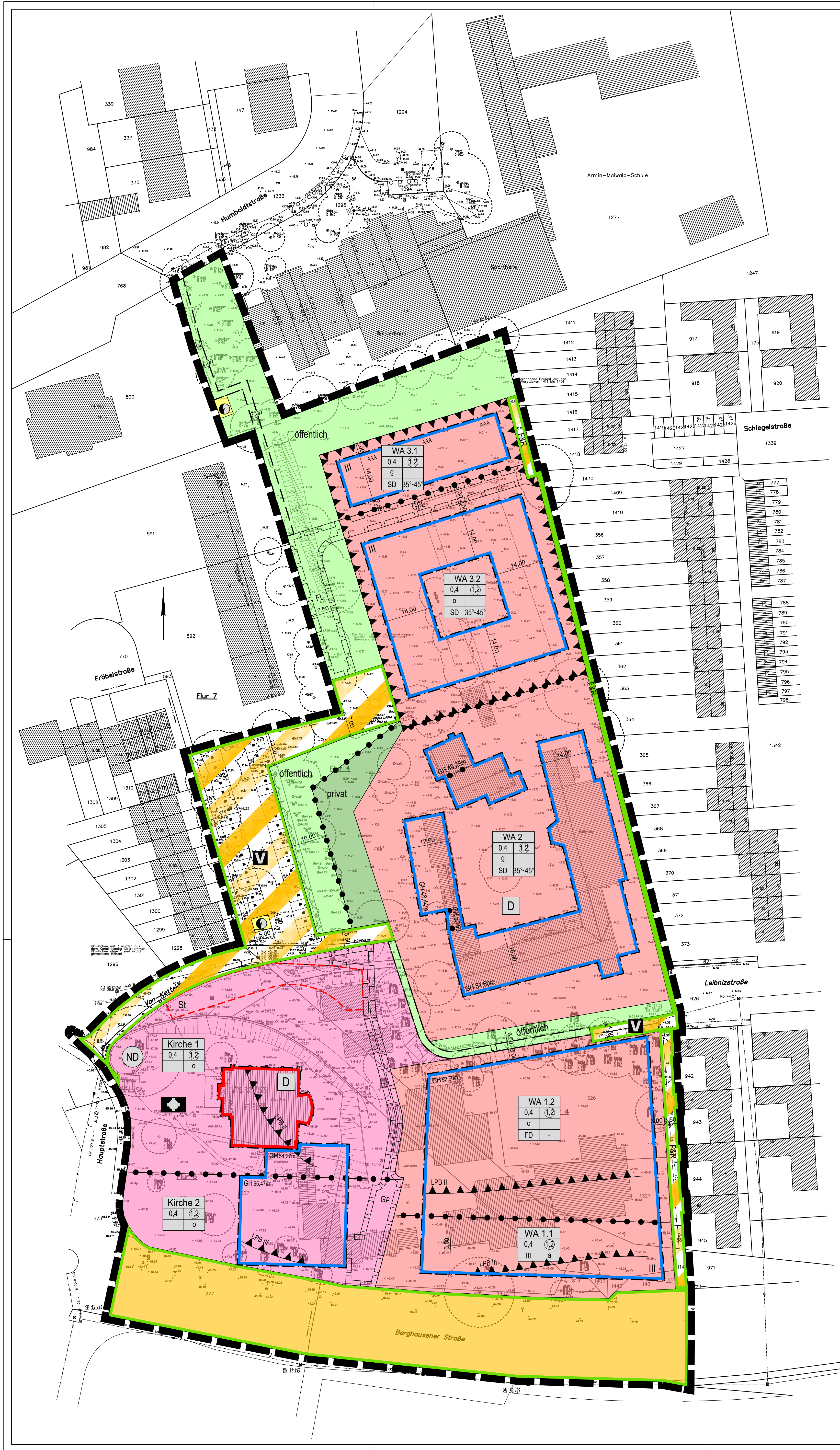




TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

A.1. Allgemeines Wohngebiet (WA)

A.1.1. Art der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i. V. m. § 4 BauNVO

- 1. Wohngebäude,
- 2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
- 3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise zulässig sind § 4 (3) BauNVO

- 1. Betriebe des Betriebszweigergewerbes
 - 2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
 - 3. Anlagen für Verwaltungen.
- Die gemäß § 4 (3) Nr. 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Gartenbaubetriebe und Tankstellen) sind gemäß § 1 (6) Nr. 1 BauNVO nicht zulässig.

A.1.2. Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB

Das Maß der baulichen Nutzung wird gemäß Eintrag im Plan über die Grundflächenzahl (GRZ), die Geschossflächenzahl (GFZ), die Zahl der Vollgeschosse oder die maximale Gebäudehöhe (GH) in Metern über Normalhöhennull (NNH) festgesetzt.

Die Grundflächenzahl (GRZ) innerhalb des allgemeinen Wohngebiet WA 3.1 darf durch Tiefgaragen gem. § 19 (4) BauNVO bis zu einer GRZ von maximal 0,8 überschritten werden. Diese Überschreitung wird zugelassen, um eine städtebaulich attraktive und nutzerfreundliche Lösung im Umgang mit dem ruhenden Verkehr zu ermöglichen.

Die Gebäudehöhe darf die in Metern über NNH festgesetzte zulässige Gebäudehöhe nicht überschreiten. Als oberer Bezugspunkt für die GH max. ist bei baulichen Anlagen mit Flachdächern die Oberkante der Attika des obersten Geschosses maßgebend. Bei baulichen Anlagen mit geneigten Dächern gilt als oberer Bezugspunkt bei der Berechnung der maximal zulässigen Gebäudehöhe (GH) der oberste Schnittpunkt der Dachflächen (Firsthöhe).

Eine Überschreitung der festgesetzten maximal zulässigen Gebäudehöhe (GH) bzw. der festgesetzten Anzahl der Geschosse durch untergeordnete Bauteile und technische Anlagen und Aufbauten ist zulässig.

Technische Anlagen und Aufbauten dürfen einen Flächenanteil von 30 % der darunterliegenden Dachfläche nicht überschreiten. Ausgenommen hiervon sind Anlagen zur regenerativen Energiegewinnung.

Im allgemeinen Wohngebiet WA 1.2 sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche Staffelgeschosse oberhalb der maximalen Gebäudehöhe zulässig. Als Staffelgeschoss gelten solche obersten Geschosse, deren Außenwände gegenüber den Außenwänden des Gebäudes auf einer Seite um mindestens einen Meter zurückbleiben und deren Grundfläche weniger als zwei Drittel der Grundfläche des darunterliegenden Geschosses beträgt.

Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes WA 3.1 ist das Gebäude mit einer Mindesthöhe von H = 10 m über Gelände bzw. 54,50 m über NNH auf der mit AAA gekennzeichneten Baugrenze zu errichten. Im Falle einer hiervon abweichenden Gebäudehöhe oder einer geänderten Nutzung im allgemeinen Wohngebiet WA 3.1 oder WA 3.2 ist der erforderliche Schallschutz durch ein entsprechendes schalltechnisches Gutachten im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu ermitteln.

A.1.3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB

A.1.3.1. Bauweise gem. § 22 BauNVO

Gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO ist im allgemeinen Wohngebiet WA 1.2 und WA 3.2 sowie in der Gemeindefestfläche eine offene Bauweise (o) und im allgemeinen Wohngebiet WA 2 und WA 3.1 eine geschlossene Bauweise (g) festgesetzt. Im allgemeinen Wohngebiet WA 1.1 ist eine abweichende Bauweise (a) festgesetzt. Als abweichende Bauweise gilt die offene Bauweise gemäß § 22 (2) BauNVO mit der Maßgabe, dass einzelne Gebäudeteile mehr als 50 m betragen dürfen.

A.1.3.2. Überbaubare Grundstücksfläche gem. § 23 BauNVO

Die festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche darf im Bereich der allgemeinen Wohngebiete durch die Grundflächen der in § 19 (4) Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen einschließlich der an Gebäude angrenzenden Terrassen bis zu 50% überschritten werden.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen und Baulinien festgesetzt. Eine Überschreitung der Baugrenzen für Terrassen, Vordächer und Balkone ist im allgemeinen Wohngebiet unter Wahrung der Abstandsflächen bis max. 2,00 m zulässig.

In allen Baugeländen ist eine Überschreitung der Baugrenzen durch bauliche Anlagen für Lüftung, Rückkühlung, Luft-Wärme-Pumpen, sowie technische Anlagen zulässig.

A.1.4. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen gem. § 9 (1) Nr. 4 BauGB

Innerhalb der Gemeindefestfläche sind Stellplätze nur in den mit St gekennzeichneten Flächen zulässig.

Oberirdische Garagen, Carports und Stellplätze sind im Bereich der Vorgärten an der Berghäuser Straße gem. § 12 (6) BauNVO unzulässig.

Tiefgaragen sind mit einer Überdeckung von mind. 50 cm oberhalb der Tiefgaragenabdeckung mit einem durchwurzelbaren Substrat vorzusetzen.

A.2. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen gem. § 9 (1) Nr. 21 und (6) BauGB

Die in der Planzeichnung mit GF festgesetzte Fläche ist mit einem Gehrecht und einem Fahrrecht für Fahrradfahrer zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.

Die in der Planzeichnung mit GF festgesetzte Fläche ist mit einem Gehrecht und einem Fahrrecht für Fahrradfahrer zugunsten der Allgemeinheit und einem Fahrrecht für die Feuerwehr, sowie einem Leitungsrecht zugunsten des Ver- und Entsorgungsträgers zu belasten.

Die in der Planzeichnung mit FL festgesetzten Flächen sind mit einem Fahrrecht für die Feuerwehr mit einer Schlepplänge von 10,50 m und einem unterirdischen Leitungsrecht zugunsten des Ver- und Entsorgungsträgers zu belasten.

Die in der Planzeichnung mit L festgesetzten Flächen sind mit einem unterirdischen Leitungsrecht zugunsten des Ver- und Entsorgungsträgers zu belasten.

Das Leitungsrecht umfasst die Befugnis der Versorgungsträger, die auf den Baugrundstücken verlegten Leitungen zu betreiben, zu unterhalten und zu verändern sowie hierzu die Grundstücke jederzeit zu betreten. Die mit dem Leitungsrecht belasteten Flächen dürfen nicht überbaut oder mit Bäumen und leifwurzenden Sträuchern bepflanzt werden. Ein Bodenabtrag oder -auftrag von mehr als 0,5 m ist nicht zulässig. Höhermäßige Änderungen im Bereich des Leitungsrechtes sind mit dem Versorgungsträger abzustimmen. Die Ausübung dieses Rechtes kann Dritten übertragen werden.

A.3. Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umweltwirkungen im Sinne des Bundesimmissionschutzgesetzes gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB

Stärkenverkehrsraum Durch Anordnung der Baukörper oder durch geeignete Grundrissgestaltung sind die Wohn- und Schlafräume den lärmabgewandten Gebäudeselten zuzurichten.

Gemäß § 9 (1) Nr. 24 BauGB sind an den Außenbauteilen von Außenluftströmen passive Schallschutzmaßnahmen nach DIN 4109 entsprechend den in der Planzeichnung gekennzeichneten Lärmpegelbereichen zu treffen.

Lärmpegelbereiche	Außenluftströme in Wohnungen	Büroräume und ähnliches
Lärmpegelbereich III	R w, res = 35 dB	R w, res = 30 dB
Lärmpegelbereich IV	R w, res = 40 dB	R w, res = 35 dB

Die hieraus resultierenden Bauschallschutzwerte können im Einzelfall unterschritten werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren ein geringerer Lärmpegelbereich nachgewiesen wird; die schalltechnische Untersuchung (AECOD) Köln GdBH, 13.7.2017) kann hierzu herangezogen werden.

Fenster von Schlafräumen in den Fassaden, an denen die Orientierungswerte für die Nachtzeit (45dB (A)) überschritten werden, sind zu Lüftungszwecken mit einer schalldämmenden fensterunabhängigen Lüftungseinrichtung auszustatten. Das Schalldämmmaß von Lüftungseinrichtungen ist bei der Berechnung des resultierenden Schalldämmmaßes R w, res zu berücksichtigen.

Schädliche Umweltwirkungen durch Geräusche Innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen in WA 3.1 sind Fenster zu Außenluftströmen in Wohnungen an Fassaden ohne Abschirmung des eigenen Gebäudes Richtung nördlich gegenüber Bürgerhaus (Nord-, Ost- und Westfassade) nicht zulässig.

In Teilen des Wohngebietes WA 3.2 ist eine Wohnungszulassung solange unzulässig, bis die im WA 3.1 gekennzeichnete überbaubare Grundstücksfläche entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplans bebaut ist oder innerhalb dieser Fläche eine auszugsweise anderweitige Abschirmung errichtet ist. Die Abschirmung muss die Einhaltung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm für allgemeine Wohngebiete mit 55 dB (A) am Tag und 40 dB (A) in der Nacht im WA 3.1 sicherstellen.

Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes im Teilbereich WA 3.2 darf die Oberkante der Fenster zu Außenluftströmen H (8 m) über Gelände bzw. 52,40 m über NNH nicht überschreiten.

Im Falle einer hiervon abweichenden Gebäudehöhe oder einer geänderten Nutzung im allgemeinen Wohngebiet WA 3.1 oder WA 3 ist der erforderliche Schallschutz durch ein entsprechendes schalltechnisches Gutachten im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu ermitteln. Die erforderliche Abschirmung muss die Einhaltung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm sicherstellen. Eine mögliche temporal abhängige Zulässigkeit der einzelnen Nutzungen ist entsprechend diesem Gutachten im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu belegen.

B. Gestaltungsfestsetzungen gem. § 86 BauN NW, § 9 (4) BauGB

B.1. Fassadenmaterial

Innerhalb der allgemeinen Wohngebiete WA 2 und 3 darf das Hauptmaterial von Gebäudefassaden nur in Form von Ziegeln oder Putz in hellen Farbtönen ausgeführt werden.

B.2. Dachgestaltung

Innerhalb der allgemeinen Wohngebiete ist die Dachdeckung aus schwarzen oder grauen bis anthrazitfarbenen Materialien herzustellen. Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien sind hiervon abweichend zulässig.

Im allgemeinen Wohngebiet WA 2 und WA 3 sind Baukörper mit einer Dachneigung von 35° bis 45° auszubilden.

B.3. Einfriedungen, Freiflächengestaltung

Grundstückseinfriedungen innerhalb der allgemeinen Wohngebiete sind nur als standorttheimliche Hecken sowie in Form von Draht- und Stahlgitterzäunen in den Farben Schwarz, Anthrazit, Braun oder Grün zulässig. Die Höhe der Hecke bzw. des Draht- oder Stahlgitterzäunes darf maximal 2,00 m über Geländeneivea betragen.

Innerhalb der allgemeinen Wohngebiete sind entlang der Vorgärten keine Einfriedungen höher als 0,80 m zulässig, soweit es sich hierbei nicht um die Hauptgarteneinfriedung handelt. In diesem Fall gelten die o.g. allgemeinen Festsetzungen.

Hinweise

C.1. Bodendenkmäler/ Kampfmittel

Beim Auftreten archaischer Bodenfunde und Befunde sind die Stadt Monheim als Untere Denkmalbehörde oder das LVR-Amt für Bodendenkmäler im Rheinland, Außenstelle Overath, Gut Eichtal, Am R. 484, 51491 Overath, Telefon 02206/9030-0, Fax 02206/9030-22, unverzüglich zu informieren. Bodendenkmal und Entdeckungsfunde sind zunächst unverändert zu erhalten. Die entstehenden Kosten sind durch den Vorhabenträger zu übernehmen.

Luftbilder aus den Jahren 1939-1945 und andere historische Unterlagen liefern keine Hinweise auf das Vorhandensein von Kampfmitteln im Plangebiet. Daher ist eine Überprüfung des beantragten Bereichs auf Kampfmittel nicht erforderlich. Eine Garantie auf Kampfmittelfreiheit kann gleichwohl nicht gewährt werden.

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

Es wird empfohlen vor Durchführung von Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbausteilen etc. eine Sicherheitsdeklaration in Abstimmung mit der Stadt Monheim am Rhein und / oder der Bezirksregierung Düsseldorf - Staatlicher Kampfmittelräumdienst durchzuführen.

Der Erlass des Innenministeriums vom 21.01.1998 VO 3-4.115 und der Erlass des Ministeriums für Bauen und Wohnen vom 29.10.1997 II A 3-100/85 zur Anwendung der Nr.122 W BauGB NW sind zu beachten.

C.2. Altlasten

Für das Plangebiet liegen laut des Kreises Mettmann keine Erkenntnisse, Hinweise oder Verdachtsmomente zu Altlasten, schädlichen Bodenveränderungen sowie dadurch bedingten Beeinträchtigungen vor.

C.3. Bodenschutz

Die Stadt Monheim befindet sich in der Erdbebenzone 1 und der Untergrundklasse T. Gemäß der Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen der Bundesrepublik Deutschland 1:350.000, Bundesland NRW (Juni 2006), Karte zu DIN 4148 (Fassung April 2005), in der genannten DIN 4148 (Geltung seit 2005) sind die entsprechenden bautechnischen Maßnahmen aufgeführt.

Aus ingenieurgeologischer Sicht ist vor Beginn von Baumaßnahmen der Baugrund objektbezogen zu untersuchen und zu bewerten.

Nach § 202 BauGB in Verbindung mit DIN 18915 ist der Oberboden (Mutterboden) bei Errichtung oder Änderung von baulichen Anlagen in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Verunreinigung zu schützen. Er ist vorwiegend im Plangebiet zu sichern, zur Wiederverwendung zu lagern und später wieder einzubauen, und am Leben zu erhalten, ohne dass Fällungsprozesse einsetzen. Verunreinigungen des Bodens durch Öl- und andere Stoffe sind zu unterlassen. Verdächtigter Boden muss bei Feststellung einer Kontamination ordnungsgemäß entsorgt werden. Das Ein- oder Aufbringen von Bauzschutt oder verunreinigtem Boden ist untersagt. Bei Geländeaufschüttungen ist der Oberboden vorabtragern. Bei Geländeaufschüttungen sind geeignete und tragfähige Böden zu verwenden, die die Verankerung des Niederschlagswassers gewährleisten, die a, b, d, f, T und zu beachten. Vor Auftrag von Oberboden ist der Untergrund befähigt zu lockern.

C.4. Baugrund

Innerhalb der Planfläche befindet sich natürlicherweise eine Düne (Fugsand) auf Terrassenablagerungen (lehmriger Sand mit Kies). Den naturnahen Baugrund bilden sandige Böden und sandige lehmige Substrate. Es wird empfohlen die Baugrundeigenschaften objektbezogen zu untersuchen und zu bewerten.

C.5. Sicherheitsmaßnahmen gegen Naturgewalten

Das Stadtgebiet befindet sich in der Erdbebenzone 1 mit der Untergrundklasse T gemäß der Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen der Bundesrepublik Deutschland 1:350.000, Bundesland Nordrhein-Westfalen (Juni 2006). Das Stadtgebiet zählt zu den Flächen, bei denen besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei deren besonderen bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind.

C.6. Artenschutz

Füllungen und Rodungsarbeiten

Zum Schutz von verschiedenen nicht planungsrelevanten, aber geschützten Brutvogelarten (und ggf. auch Fledermäusen während der Jungenaufzucht) sind alle Rodungsarbeiten und Fällungen außerhalb der Brut- und Setzzeiten durchzuführen, die vom 01. März bis zum 30. September dauern (§ 64 (1,2) Landschaftsgesetz NRW 2007). Grundsätzlich ist bei allen Rodungsarbeiten und Fällungen die Baum- und Heckenstützung der Stadt Monheim am Rhein (Fassung vom 18.07.2002) zu beachten.

Die Fällung von Hohlenbäumen ist zum Schutz winterschlafender Fledermäuse in einer frostfreien Periode (außerhalb der Brut- und Setzzeiten) durchzuführen.

Vor der Fällung sind alle betroffenen Bäume (u. U. im unzulässigen Zustand) auf das Vorkommen von Baumhöhlen zu untersuchen. Sollte eine Beurteilung der Baumhöhlen vom Boden aus nicht möglich sein, wird der Einsatz eines Baumkletterers oder eines Hubsteigers (ggf. unmittelbar vor der Fällung) notwendig. Die Verwendung eines Endoskops ist hierbei erforderlich. Grundsätzlich ist bei der Fällung von Hohlenbäumen eine ökologische Begleitung der Arbeiten durch einen Fachgutachter empfehlenswert.

Der Fund von Fledermausquartieren ist in jedem Falle sofort der Unteren Landschaftsbehörde zu melden, die dann über das weitere Vorgehen entscheidet. Gefundene Fledermäuse sind aus der Gefahrensituation zu bergen und unverzüglich an geeigneter Stelle freizulassen; hilflose und/oder verletzte Fledermäuse sind der nächstgelegenen Fledermausstation zu übergeben.

Der Verlust von Fledermausquartieren ist in Absprache mit der zuständigen Behörde durch das Anbringen geeigneter Fledermauskästen an geeigneter Stelle (möglichst mit räumlichem Bezug zum Eingriff) und in ausreichender Anzahl auszugleichen (zzgl. jeweils eines Absterbekästers für Hohlkästen, wie z. B. Meisen). Der Verlust von Nestplätzen durch die Fällung von Hohlenbäumen sollte ebenfalls durch das Anbringen geeigneter Nistkästen vor Ort in ausreichender Anzahl ausgeglichen werden.

Abrissarbeiten

Zum Schutz von Fledermäusen (vor allem während der Jungenaufzucht) sind vor Beginn der Abrissarbeiten an den Gebäuden der Kirchengemeinde St. Dionysius in einer frostfreien Periode außerhalb der Brut- und Setzzeiten, die vom 01. März bis zum 30. September dauern (§ 64 (1,2) Landschaftsgesetz NRW 2007) die seitlich angebrachten Verbindungen der Flachdächer von Hand zu entfernen.

Der Abriss der Gebäude des Kibberger Hofes ist zum Schutz von Fledermäusen und geschützten (u.U. auch planungsrelevanten) Brutvogelarten in einer frostfreien Periode außerhalb der Brut- und Setzzeiten durchzuführen (§ 64 (1,2) Landschaftsgesetz NRW 2007). Vor dem Abriss sind die Gebäude des Kibberger Hofes noch einmal durch einen biologischen Fachgutachter auf das Vorkommen planungsrelevanter und/oder geschützter Tierarten zu überprüfen.

Der Verlust von Rauschschwalbennistplätzen ist durch geeignete Maßnahmen, wie das Anbringen von Kunstnestern, ggf. in Verbindung mit der Anlage von Schwalbenpfützen, auszugleichen (LANUV).

C.7. Denkmalpflege

Innerhalb des Plangebietes befinden sich eingetragene Baudenkmäler. Veränderungen der Baudenkmäler bedürfen im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens einer Erlaubnis. Es wird auf § 9 Denkmalschutzgesetz (DSchG NW) hingewiesen.

C.8. Naturdenkmal

Innerhalb des Plangebietes befindet sich ein Naturdenkmal gemäß §28 BNatSchG. Bei Arbeiten im Bereich des Naturdenkmals ist für den entsprechend notwendigen Schutz des Naturdenkmals zu sorgen.

C.9. Baumschutz

Für das Plangebiet ist die Satzung zum Schutz des Baum- und Heckenbestandes in der Stadt Monheim am Rhein verbindlich. Der Eingriff für die kritischen Grundstücke wurde bereits ermittelt und ist im gesamten Plangebiet im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens auszugleichen.

C.10. Einschnitte in technische Regelwerke

Die technischen Regelwerke (wie z.B. DIN-Normen oder sonstige Richtlinien), auf die in den Textlichen Festsetzungen Bezug genommen wird, können im Fachbereich Stadtplanung und Bauaufsicht der Stadt Monheim am Rhein, Rathausplatz 2 in 40789 Monheim am Rhein, eingesehen werden.

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert am 24.10.2015 (BGBl. I S. 1722); Baunutzungsverordnung (BaunVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert am 11.06.2016 (BGBl. I 2013, S. 1548); Planzonenverordnung 1990 (PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert am 22.07.2011 (BGBl. S. 1509); Gemeindeordnung (GO NRW) für das Land Nordrhein-Westfalen laut Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV.NRW S. 666) in der Zeit des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung; Baunordung (BaO NRW) für das Land Nordrhein-Westfalen laut Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV.NRW S. 256), zuletzt geändert am 20.05.2014 (GV.NRW, S.294); Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV.NRW, S.666), zuletzt geändert durch das Gesetz zur Änderung der Gemeindeordnung vom 3. Februar 2015 (GV.NRW, S. 208)

VERFAHRENSHINWEISE

VERFAHRENSHINWEISE	AUFSTELLUNGSBESCHLUSS
Die Planungunterlagen entsprechen den Anforderungen des § 1 der Planzonenverordnung.	Dieser Bebauungsplan ist gem. § 2 (1) BauGB durch Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung, Umwelt, Bauen und Verkehr vom DATUM aufgestellt worden.
ORT, der DATUM	Monheim am Rhein, den DATUM
Öffentlich bestellter Verm.-Ing.	Bürgermeister
BESCHLUSS ERNEUTE EINGESCHRÄNKTE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG	ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG
Der Ausschuss für Stadtplanung, Umwelt, Bauen und Verkehr der Stadt Monheim am Rhein hat am DATUM die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes gem. § 3 (2) BauGB beschlossen.	Nach der ortsüblichen Bekanntmachung am DATUM ist der Bebauungsplanentwurf mit der Begründung gem. § 3 (2) BauGB in der Zeit vom DATUM bis DATUM öffentlich ausgelegt worden.
Monheim am Rhein, den DATUM	Monheim am Rhein, den DATUM
Bürgermeister	Bereich 61 Stadtplanung und Bauaufsicht
SATZUNGSBESCHLUSS	ORTSÜBLICHE BEKANNTMACHUNG
Der Rat der Stadt Monheim am Rhein hat den Bebauungsplan gem. § 10 BauGB in der Fassung vom 23.09.2004 zuletzt geändert am 24.10.2015 (V. m. Nr. 87 und 41 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen vom 14.07.1994 (GV.NRW S. 666) in der Zeit des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung am DATUM als Sitzung beschlossen.	Der Satzungsbeschluss des Rates der Stadt Monheim am Rhein vom DATUM ist gem. § 10 (3) BauGB am DATUM ortsüblich bekannt gemacht worden.
Monheim am Rhein, den DATUM	Monheim am Rhein, den DATUM
Bürgermeister	Bürgermeister

LEGENDE

- Topographischer Bestand
- Wohngebiet
 - Geschossgebiet
 - Flächen
 - Kanaldeckel mit Höhe
 - Höhenangabe über NN
 - Lotusmet
 - Mauer
 - Flächennummer
 - Flächenbegrenzung und Grenzpunkte
 - Fluglinie
1. Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 Nr. 11 BauNVO)
2. Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 Nr. 11 BauNVO)
3. Bauweise, Baugrenzen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)
4. Einrichtungs- und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Freizeitanlagen
(§ 9 Abs. 2 Nr. 2, 4 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)
5. Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und 11 und 23 BauNVO)
6. Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und 11 und 23 BauNVO)
7. Flächen für Versorgungszwecke, für die Abfallabfuhr und Abwasserentsorgung sowie für Abfallanlagen, Einrichtungen und Anlagen für Sport- und Freizeitanlagen
(§ 9 Abs. 2 Nr. 2, 4 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)
8. Flächen für Versorgungszwecke, für die Abfallabfuhr und Abwasserentsorgung sowie für Abfallanlagen
(§ 9 Abs. 2 Nr. 2, 4 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)
9. Grünflächen
(§ 9 Abs. 2 Nr. 3 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)
10. Grünflächen
(§ 9 Abs. 2 Nr. 3 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)
11. Grünflächen
(§ 9 Abs. 2 Nr. 3 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)
12. Grünflächen
(§ 9 Abs. 2 Nr. 3 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)
13. Grünflächen
(§ 9 Abs. 2 Nr. 3 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)
14. Grünflächen
(§ 9 Abs. 2 Nr. 3 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)
15. Sonstige Flächen
16. Grünflächen
(§ 9 Abs. 2 Nr. 3 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)
17. Grünflächen
(§ 9 Abs. 2 Nr. 3 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)
18. Grünflächen
(§ 9 Abs. 2 Nr. 3 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)
19. Grünflächen
(§ 9 Abs. 2 Nr. 3 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)
20. Grünflächen
(§ 9 Abs. 2 Nr. 3 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)
21. Grünflächen
(§ 9 Abs. 2 Nr. 3 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)
22. Grünflächen
(§ 9 Abs. 2 Nr. 3 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)
23. Grünflächen
(§ 9 Abs. 2 Nr. 3 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)
24. Grünflächen
(§ 9 Abs. 2 Nr. 3 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)
25. Grünflächen
(§ 9 Abs. 2 Nr. 3 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)
26. Grünflächen
(§ 9 Abs. 2 Nr. 3 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)
27. Grünflächen
(§ 9 Abs. 2 Nr. 3 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)
28. Grünflächen
(§ 9 Abs. 2 Nr. 3 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)
29. Grünflächen
(§ 9 Abs. 2 Nr. 3 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)
30. Grünflächen
(§ 9 Abs. 2 Nr. 3 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)
31. Grünflächen
(§ 9 Abs. 2 Nr. 3 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)
32. Grünflächen
(§ 9 Abs. 2 Nr. 3 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)
33. Grünflächen
(§ 9 Abs. 2 Nr. 3 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)
34. Grünflächen
(§ 9 Abs. 2 Nr. 3 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)
35. Grünflächen
(§ 9 Abs. 2 Nr. 3 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)
36. Grünflächen
(§ 9 Abs. 2 Nr. 3 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)
37. Grünflächen
(§ 9 Abs. 2 Nr. 3 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)
38. Grünflächen
(§ 9 Abs. 2 Nr. 3 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)
39. Grünflächen
(§ 9 Abs. 2 Nr. 3 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)
40. Grünflächen
(§ 9 Abs. 2 Nr. 3 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)
41. Grünflächen
(§ 9 Abs. 2 Nr. 3 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)
42. Grünflächen
(§ 9 Abs. 2 Nr. 3 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)
43. Grünflächen
(§ 9 Abs. 2 Nr. 3 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)
44. Grünflächen
(§ 9 Abs. 2 Nr. 3 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)
45. Grünflächen
(§ 9 Abs. 2 Nr. 3 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)
46. Grünflächen
(§ 9 Abs. 2 Nr. 3 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)
47. Grünflächen
(§ 9 Abs. 2 Nr. 3 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)
48. Grünflächen
(§ 9 Abs. 2 Nr. 3 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)
49. Grünflächen
(§ 9 Abs. 2 Nr. 3 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)
50. Grünflächen
(§ 9 Abs. 2 Nr. 3 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)
51. Grünflächen
(§ 9 Abs. 2 Nr. 3 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)
52. Grünflächen
(§ 9 Abs. 2 Nr. 3 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)
53. Grünflächen
(§ 9 Abs. 2 Nr. 3 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)
54. Grünflächen
(§ 9 Abs. 2 Nr. 3 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)
55. Grünflächen
(§ 9 Abs. 2 Nr. 3 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)
56. Grünflächen
(§ 9 Abs. 2 Nr. 3 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)
57. Grünflächen
(§ 9 Abs. 2 Nr. 3 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)
58. Grünflächen
(§ 9 Abs. 2 Nr. 3 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)
59. Grünflächen
(§ 9 Abs. 2 Nr. 3 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)
60. Grünflächen
(§ 9 Abs. 2 Nr. 3 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)
61. Grünflächen
(§ 9 Abs. 2 Nr. 3 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)
62. Grünflächen
(§ 9 Abs. 2 Nr. 3 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)
63. Grünflächen
(§ 9 Abs. 2 Nr. 3 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)
64. Grünflächen
(§ 9 Abs. 2 Nr. 3 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)
65. Grünflächen
(§ 9 Abs. 2 Nr. 3 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)
66. Grünflächen
(§ 9 Abs.