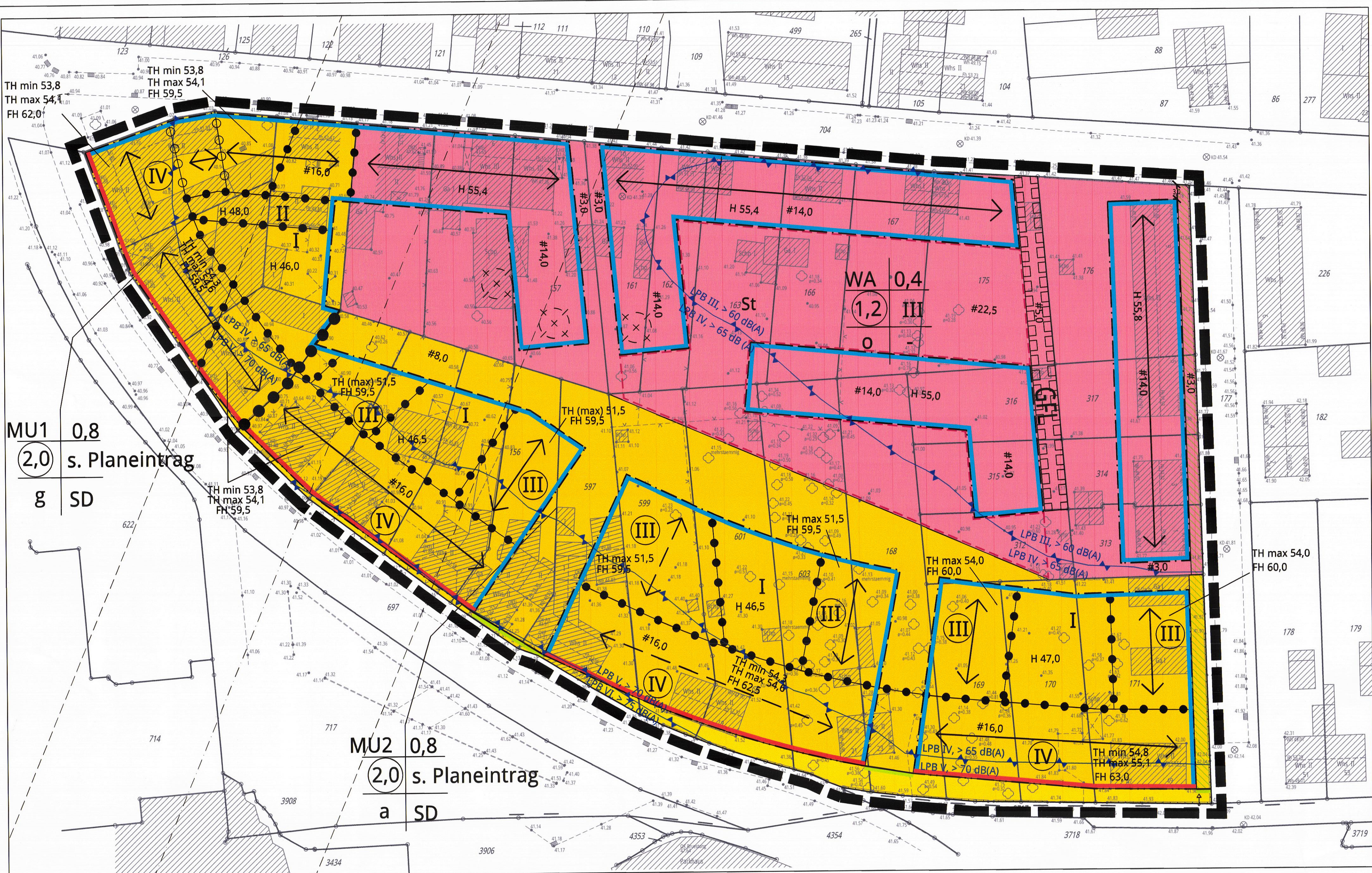
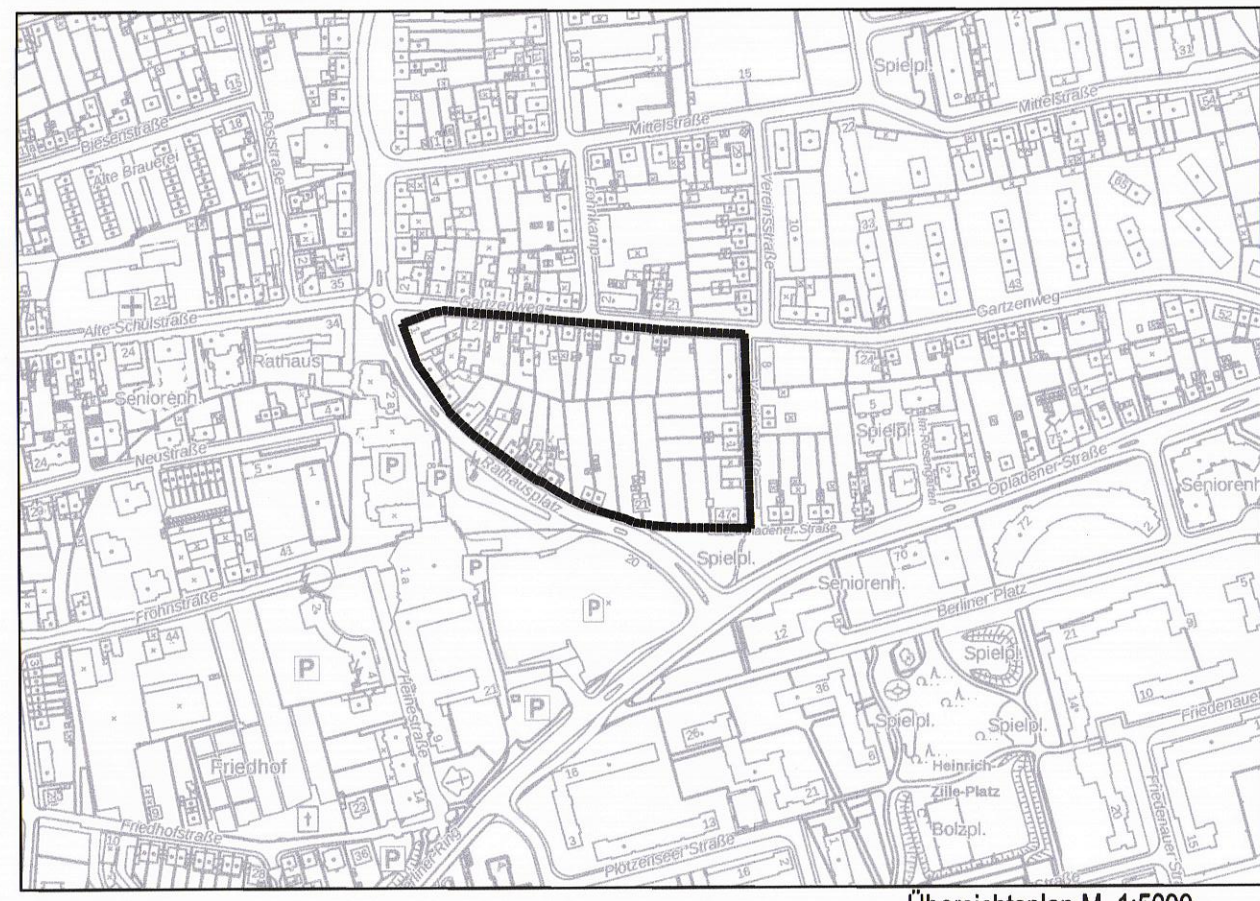
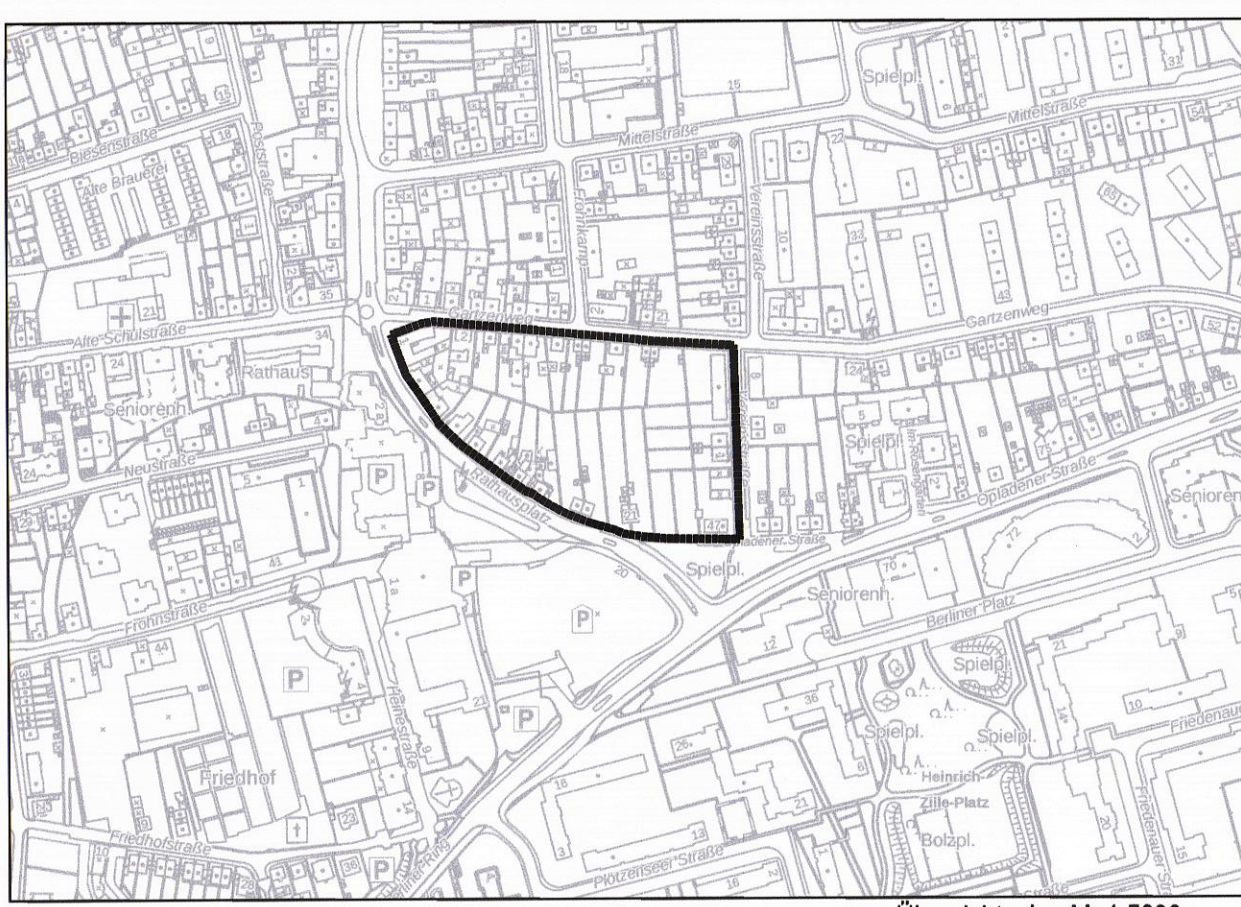




LEGENDE		
1. Art der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 11 BauNVO	4. Sonstige Planzeichen	5. Darstellungen ohne Festsetzungscharakter
WA Allgemeine Wohngebiete MU Urbane Gebiete	Öffentliche Verkehrsfläche Straßenbegrenzungslinie St Fläche für Stellplätze Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen der Art und des Maßes der baulichen Nutzung Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen des Maßes der baulichen Nutzung Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen Flächen für Vorgärten SD Dachform - Satteldach Hauptfirstrichtung, Abweichungen bis zu 5° zulässig Hauptfirstrichtung, Abweichungen bis zu 10° zulässig Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen der Firstrichtungen LPB (TL) > 60 dB(A) LPB (N) > 45 dB(A) Kennzeichnung der maßgeblichen Lärmpegelbereiche nach DIN 4109 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans § 9 Abs. 7 BauGB	Richtfunktrasse mit Schutzstreifen z. B. LPB III Lärmpegelbereiche gem. DIN 4109 Altablagierung gem. informellem Altablagerungskataster des Kreises Mettmann (s. Hinweis Nr. E 6)
2. Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, § 16 BauNVO		6. Topographischer Bestand
z.B. 0,8 Grundflächenzahl (GRZ) z.B. 0,2 Geschossflächenzahl (GFZ) III Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß z.B. III Zahl der Vollgeschosse zwingend z. B. TH min 54,8 Traufhöhe als Mindestmaß in m ü. NHN z. B. TH max 55,1 Traufhöhe als Höchstmaß in m ü. NHN z. B. FH 63,0 Firsthöhe als Höchstmaß in m ü. NHN z. B. H 55,0 Gebäudehöhe als Höchstmaß in m ü. NHN		Wohn- oder öffentliche Gebäude mit Hausnummer Flurstücksgrenze 499 Flurstücksnummer Baum +11,80 Höhenangaben über Normalhöhennull (NHN) fh Firsthöhe wh Wandhöhe
3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO		
Baulinie Baugrenze a abweichende Bauweise o offene Bauweise g geschlossene Bauweise		
VERFAHRENSHINWEISE		
Die Planungsunterlagen entsprechen den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung. Angerfertigt nach Katastergrundlagen und örtlicher Aufmessung.	Dieser Bebauungsplan ist gem. § 2 (1) BauGB durch Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung, Umwelt, Bauen und Verkehr vom 07.05.2019 aufgestellt worden. Der Ausschuss für Stadtplanung, Umwelt, Bauen und Verkehr hat am 18.02.2016 die Wiederaufnahme des Verfahrens beschlossen.	Der Ausschuss für Stadtplanung, Umwelt, Bauen und Verkehr der Stadt Monheim am Rhein hat am 05.09.2019 die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes gem. § 3 (2) BauGB beschlossen.
Monheim am Rhein, den 19.12.2019 Öffentlich bestellter Verm.-Ing.	Monheim am Rhein, den 19.12.2019 Bürgermeister	Monheim am Rhein, den 19.12.2019 Bürgermeister
Für die städtebauliche Erarbeitung des Planentwurfs: Köln, den 12.08.2019	Die frühzeitige Unterrichtung und Erörterung gem. § 3 (1) BauGB wurde in Form einer Bürgerversammlung am 10.10.2017 und 16.01.2018 durchgeführt.	Nach der ortsüblichen Bekanntmachung am 19.09.2019 ist der Bebauungsplanentwurf mit der Begründung gem. § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 27.09.2019 bis 31.10.2019 öffentlich ausgelegt worden.
ik Dieter Beek -Stadtplaner und Architekt AKWW- H+B Stadtplanung Beek und Haase PartG mbB, Stadtplaner Kunibertskircher 7-9 50668 Köln Tel. 0221 952 886 33 Fax 0221 899 941 32 post@h-b-stadtplanung.de	Monheim am Rhein, den 19.12.2019 Bereich 61, Stadtplanung und Bauaufsicht	Monheim am Rhein, den 23.12.2019 Bürgermeister
RECHTSGRUNDLAGEN		
(BauGB) Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S.3634) in der zur Zeit des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung.		
(BauNVO) Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786) in der zur Zeit des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung.		
(PlanVZ 90) Planzeichenverordnung 1990: Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts vom 16.12.1990 (BGBl. I S.58) in der zur Zeit des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung.		
(GO NRW) Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NW S.666) in der zur Zeit des Satzungsbeschlusses 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 des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung.		

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN	
A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN 1. Art der baulichen Nutzung, Allgemeines Wohngebiet -WA- (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 4 BauNVO) Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind die nach § 4 Abs. 3 BauNVO Nr. 4 und 5 ausnahmsweise zulassungsfähigen Nutzungen - Gartenbaubetriebe - Tankstellen gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht zulässig. 2. Art der baulichen Nutzung, Urbane Gebiete -MU- (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 6a BauNVO) 2.1 In den Urbanen Gebieten MU1 und MU2 sind die nach § 6a Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulassungsfähigen Nutzungen - nicht kerngebietsbezogene Vergnügungsstätten - Tankstellen gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht zulässig. 2.2 In den Urbanen Gebieten MU1 und MU2 sind - Wettbüros und Wettannahmestellen - Bordelle, bordellartige Betriebe, Sexshops sowie sonstige Betriebe und Räume, deren Betriebszweck bzw. Nutzung auf Darstellungen, Handlungen, Dienstleistungen und Verkauf mit sexuellem Charakter gerichtet ist gemäß § 1 Abs. 9a BauGB nicht zulässig. 2.3 In den Urbanen Gebieten MU1 und MU2 ist im Erdgeschoss an der Straßenseite eine Wohnnutzung gemäß § 6a Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauNVO nur ausnahmsweise zulässig. 3. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 16 Abs. 2 und 3 BauNVO) 3.1 Die zulässige Grundfläche gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO darf im Allgemeinen Wohngebiet (WA) gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO durch Flächen von Tiefgaragen, die gemäß Festsetzung Nr. C 1, intensiv begründ sind, bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden. 3.2 Die zwingend festgesetzten Zahlen der Vollgeschosse dürfen als Ausnahmen gemäß § 31 (1) BauGB um höchstens ein Geschoss unterschritten werden, sofern die Abweichungen städtebaulich vertretbar sind. 3.3 Die Traufhöhen sind nach den Vorschriften für die Ermittlung der Wandhöhe gemäß § 6 Abs. 4 Satz 2 bis 4 BauGB NRW zu ermitteln. Die festgesetzten Traufhöhen dürfen durch Zwerchhäuser und Gauben auf höchstens 2/3 der Längsausdehnung je Gebäuseite überschritten werden. Die festgesetzten Traufhöhen dürfen ferner ausnahmsweise gemäß § 16 Abs. 6 BauNVO - durch einzelne abweichende Bauteile, zum Beispiel durch Dachschneitte oder an Freisritten unterschritten werden, - durch untergeordnete Bauteile wie Mauerwerkspfeiler oder Brüstungen überschritten werden wenn die Abweichungen bezogen auf die einzelnen Gebäude und insbesondere deren straßenseitige Fassaden zum Rathausplatz jeweils von untergeordneter Größe sind und das Erscheinungsbild nicht maßgeblich prägen. 3.4 Die festgesetzten First- und Gebäudehöhen dürfen ausnahmsweise gemäß § 16 Abs. 6 BauNVO durch untergeordnete Bauteile wie zum Beispiel Kamine oder Antennen überschritten werden. Dies gilt jedoch nicht innerhalb des in der Planzeichnung gekennzeichneten Schutzbereiches für Richtfunk, hier darf eine Höhenlage von 59,5 m über NNH durch keinerlei bauliche Anlagen überschritten werden. 4. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO) 4.1 Gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO wird für die abweichende Bauweise „a“ festgesetzt, dass die Länge der Gebäude höchstens 70 m betragen darf. Im Übrigen gelten die Regelungen für die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO auch für die abweichende Bauweise. 4.2 Gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO ist ein Überschreiten der in der Planzeichnung festgesetzten Baugrenzen durch untergeordnete Bauteile wie zum Beispiel Gesimse, Dachvorsprünge, Hauseingangstreppe und deren Überdachungen sowie durch Vorbauten, wie zum Beispiel Erker oder Balkone bis zu einem Maß von 1,5 m zulässig. 4.3 Gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO dürfen die Baugrenzen im Allgemeinen Wohngebiet (WA) durch nicht überdachte Terrassen bis zu 3,0 m überschritten werden. Dies gilt jedoch nicht für die straßenseitigen Baugrenzen an Vorgärten. 5. Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und § 12 Abs. 6 BauNVO) 5.1 Oberirdische Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind im Allgemeinen Wohngebiet (WA) nur in den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Nicht überdachte Stellplätze sind im Allgemeinen Wohngebiet innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie innerhalb der festgesetzten Fläche für Stellplätze (St) zulässig. 5.2 Oberirdische Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind in den Urbanen Gebieten (MU1 und MU2) nicht zulässig. 5.3 Tiefgaragen sind im gesamten Plangebiet sowohl innerhalb als auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. 6. Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und § 14 BauNVO) Nebenanlagen, bei denen es sich um Gebäude im Sinne des § 2 Abs. 2 BauO NRW handelt, sind im Allgemeinen Wohngebiet innerhalb der Flächen von Vorgärten gemäß Festsetzung Nr. 8, 6, nicht zulässig. 7. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB) Die mit „GR“ festgesetzte Fläche ist mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger der Flurstücke Gemarkung Monheim, Flur 9, Nr. 161, 162, 163, 166, 167, 168, 175, 312, 315, 316, 601 und 603; sowie zugunsten der Versorgungsträger und zugunsten der Stadt Monheim am Rhein zu belegen. 8. Festsetzungen zum Schallschuttschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB) Gemäß § 9 Absatz 1 Nr. 24 BauGB wird festgesetzt, dass entsprechend der gemäß DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau (Ausgabe 2018, Beuth Verlag GmbH, Berlin) ermittelten Lärmpegelbereichen mindestens die nach dieser Norm erforderlichen Schallschutzmaßnahmen an den Außenbauteilen zu treffen sind. Die Lärmpegelbereiche sind im Plan gekennzeichnet. Die daraus resultierenden Bauschallschutzmaßnahmen einzelner unterschiedlicher Außenbauteile oder Geschosse können im Einzelfall unterschritten werden, wenn im bauaufsichtlichen Genehmigungsverfahren durch eine schalltechnische Untersuchung niedrigere Lärmpegelbereiche nachgewiesen werden. Innerhalb der MU-Gebiete ist der Nachweis des Schallschutzes bezüglich Außenlärm gemäß DIN 4109 (2018) den Bauvorlagen stets beizufügen. 8.2 Für Schlaf- und Kinderzimmer ist eine fensterunabhängige Belüftung durch schalldämmte Lüftungseinrichtungen bei geschlossenen Fenstern und Türen sicherzustellen. Von Satz 1 kann abgewichen werden, wenn im bauaufsichtlichen Genehmigungsverfahren durch eine schalltechnische Untersuchung Außenlärmpegel von höchstens 45 dB(A) für den Nachtzeitraum (22 – 6 Uhr) in 0,5 m Abstand vor den geöffneten Fenstern nachgewiesen werden. 8.3 Für Außenwohnbereiche wie zum Beispiel Balkone, Loggien und Terrassen, die einen Beurteilungspegel von 62 dB (A) oder darüber im Tagzeitraum (6 bis 22 Uhr) aufweisen, sind Schallschutzmaßnahmen zu treffen. Durch diese muss sichergestellt werden, dass der vorgegebene Beurteilungspegel innerhalb der Außenwohnbereiche nicht überschritten wird. Ein Beurteilungspegel von 62 dB(A) im Tagzeitraum ist in der Regel anzunehmen, wenn nach DIN 4109 ein Lärmpegelbereich IV oder höher ermittelt wurde.	B GESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGEN (§ 89 BauO NRW i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB) 1. Hauptfassadengestaltung in den Teilgebieten MU1 und MU2 1.1 Die Struktur der Fassaden ist zu gliedern. Als Fassadenmaterialien und -farben sind ausschließlich zulässig: - Putz in hellen, weißlichen sowie grauen Farbtönen, - Sichtmauerwerk sowie Verblendenmauerwerk in dunkelroten und braunen Farbtönen - Giebelmauerwerk. 1.2 Es sind oberhalb des Erdgeschosses ausschließlich stehende Fensterformate mit einem Seitenverhältnis Höhe zu Breite von mindestens 1,8 zu höchstens 1,0 zulässig. 2. Dachgestaltung in den Teilgebieten MU1 und MU2 a. In den Urbanen Gebieten MU1 und MU2 sind für mehr als eingeschossige Gebäude und Gebäudeteile ausschließlich Satteldächer mit einer Neigung der Hauptdachflächen zwischen 30 und 45 Grad zulässig. Die Hauptfahrttrichtung darf gemäß Planeintrag von der jeweiligen zeichnerischen Festsetzung um maximal 5 Grad bzw. 10 Grad abweichen. Innerhalb des gekennzeichneten Schutzbereiches für Richtfunk beträgt die Mindestdachneigung abweichend von Buchstabe a, 28 Grad. c. Die Dachflächen sind durch Gauben und Zwerchhäuser jeweils einheitlich zu gliedern. Ihre Länge darf 2/3 der straßenseitigen Längsausdehnung je Gebäude nicht überschreiten. Ihre Höhenlage darf höchstens 2/3 der Höhe des Dachgeschosses betragen. Die Höhe des Dachgeschosses ist aus der Differenz zwischen der First- und der Traufhöhe zu berechnen. d. Es sind ausschließlich Dachdeckungen aus Ziegeln und Dachsteinen in dunkelgrauen/ anthrazitgrauen Farbtönen zulässig. Glasierte und engobierte Dachdeckungen sind unzulässig. Für Gauben, deren Dachflächen vom Straßenraum nicht sichtbar sind, können abweichende Materialien und Farben wie zum Beispiel Metalleindeckungen zugelassen werden. 3. Einfriedungen Einfriedungen sind nur in Form von standortgerechten, heimischen Heckenpflanzungen zulässig. Mauern sind mit Ausnahme von Stützmauern, die dem Ausgleich unterschiedlicher Geländehöhen oder ähnlichen Zwecken dienen sowie mit Ausnahme von Schallschutzwänden nicht zulässig. Zäune sind nur in Verbindung mit Hecken oder Sträuchern zulässig. Folgende Einfriedungshöhen sind zulässig: - in den Grundstücksvorgärten zu öffentlichen Erschließungsflächen (Bereich zwischen erschließender Verkehrsfläche und Gebäudfront) bis zu einer Höhe von 0,8 m, - in den seitlichen und rückwärtigen Grundstücksflächen die zu öffentlichen Verkehrsflächen oder zu öffentlichen Grünflächen ausgerichtet sind bis zu einer Höhe von 1,80 m. 4. Müllsammelplätze Müllsammelplätze sind in die Gebäude (zum Beispiel als Wandnische, im Keller, Tiefgarage, o.ä.) oder in eine Nebenanlage (zum Beispiel in Müllboxen, Müllhäuschen, o.ä.) zu integrieren oder zu begrünen (Berankung, Heckenbefassung, o.ä.). 5. Werbeanlagen Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Im Allgemeinen Wohngebiet sind Werbeanlagen ferner nur an den straßenseitigen Wänden zulässig. Sie dürfen nicht über die Unterkante der Fenster im 1. Obergeschoss hinausragen. Werbeanlagen dürfen nicht auf den Dachflächen aufgestellt werden und nicht freistehend hergestellt werden. 6. Vorgärten Die in der Planzeichnung festgesetzten Vorgärten sind gärtnerisch mit überwiegend begrünten Flächenanteilen zu gestalten. Bauliche Anlagen sind auf Zugewungen, Zufahrten, Einfriedungen sowie Zubehör von Hauseingängen wie zum Beispiel Briefkastenanlagen, Fahrradständer oder Müllboxen zu beschränken; Stellplätze für PKW sind in den Vorgärten unzulässig. Sofern Gebäude hinter die straßenseitige Baugrenze zurücktreten, gelten die vorstehenden Festsetzungen für die gesamte zwischen der öffentlichen Verkehrsfläche und dem Gebäude befindliche Grundstücksfläche. C GRÜNORDNUNG, ANPFLANZUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB) 1. Begründung der Tiefgaragen Die nicht durch Gebäude, Stellplätze, Zufahrten und andere bauliche Nebenanlagen überbauten Bereiche von Tiefgaragen sind mit Rasen, Stauden und Strauchgehölzen oder als Hausgärten zu begrünen. 2. Dachbegrünung Alle Dachflächen eingeschossiger Gebäude und Gebäudeteile, deren Dachneigung 15 Grad oder weniger beträgt, somit insbesondere auch Flachdächer, sind intensiv zu begrünen, soweit sie nicht als Dachterrassen oder Wegelflächen gestaltet werden. Von der Pflicht zur Dachbegrünung sind auch technisch notwendige Aufbauten wie zum Beispiel Lüfter sowie Belüchtungs-elemente ausgenommen. D NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME 1. Hochwasserrisikogebiet (Nachrichtliche Übernahme gem. § 9 Abs. 6a BauGB) Das Plangebiet ist in der Hochwassergefahrenkarte Rhein der Bezirksregierungen Düsseldorf und Köln vom November 2013 als Hochwasserrisikogebiet für den Fall eines mittleren Ereignisses (HQ ₁₀₀) ausgewiesen. In diesem Fall werden ohne technischen Hochwasserschutz Überflutungen mit max. 2 m Wasserstand prognostiziert. Die Risikogebiete sind auf der „Hochwasserrisikokarte Rhein“ der Bezirksregierungen Düsseldorf und Köln, (Stand November 2013, Kartenblatt F, abrufbar unter www.hochwasser.nrw.de zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses) nachzuvollziehen. Aus Gründen des vorbeugenden Hochwasserschutzes werden hochwassersichere Bauweisen im Erdgeschoss empfohlen. Ferner wird für Geschossebenen unterhalb des Erdgeschosses darauf hingewiesen, dass diese entweder • flutungsicher verschleißbar und statisch auftriebssicher oder • in einer für die planmäßige Flutung im Hochwasserfall geeigneten Bauausführung hergestellt werden sollten. Die einzelnen Maßnahmen sind im Rahmen der Genehmigungsplänen zu prüfen und festzulegen. E HINWEISE 1. Bodendenkmäler / Kampfmittel Bei Bodenbewegungen auftretende archäologische 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) dem Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Overath, Gut Elchthal, 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 Erdausbau außergewöhnliche Verfabungen festzustellen oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Stadt Monheim am Rhein und / oder der Bezirksregierung Düsseldorf - Staatlicher 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 - 100/85 sind zu beachten. 2. Bodenschutz/Geländeauffüllung Der zur Wiederverwendung vorgesehene Oberboden ist in gesonderter Form innerhalb des Eingriffsbereichs zu lagern. Er ist sachgerecht zu lagern und am Leben zu erhalten, ohne dass Fäulnisprozesse einsetzen. Verunreinigungen des Bodens durch Öle und andere Stoffe sind zu unterlassen. Verdrängter Boden muss bei Feststellung einer Kontamination ordnungsgemäß entsorgt werden. Das Ein- oder Aufbringen von Bauschutt oder verunreinigtem Boden ist untersagt. Bei Geländeauffüllungen ist der Oberboden vorher abzutragen. Bei Geländeauffüllungen sind geeignete und tragfähige Böden zu verwenden, die die Versickerung des Niederschlagswassers gewährleisten, die allgemein anerkannten Regeln der Technik sind zu beachten. Vor Auftrag von Oberboden ist der Untergrund tiefgründig zu lockern. Für alle Bodenarbeiten gilt die DIN 18 915, für bautechnische Bodenarbeiten gilt die DIN 18300.
3. Vorkehrungen gegen Erdbeben 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), Karte zu DIN 4149 (Fassung April 2005). In der genannten DIN 4149 sind die entsprechenden bautechnischen Maßnahmen aufgeführt. Das Stadtgebiet zählt zu den Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei deren besonderen bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind. Anwendungstelle von DIN EN 1998, die nicht durch DIN 4149 abgedeckt werden, sind als Stand der Technik zu berücksichtigen. Dies betrifft hier insbesondere DIN EN 1998, Teil 5 „Gründungen, Stützbauwerke und geotechnische Aspekte“. Auf die Berücksichtigung der Bedeutungskategorien für Bauwerke gemäß DIN 4149:2005 bzw. Bedeutungsklassen der relevanten Teile von DIN EN 1998 und der jeweiligen Bedeutungsbereiche wird ausdrücklich hingewiesen. Dies gilt insbesondere z. B. für große Wohnanlagen, Verwaltungsgebäude, kulturelle Einrichtungen etc.. 4. Kompensationsmaßnahmen Maßnahmen zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft durch die Aufstellung des Bebauungsplanes nicht erforderlich. 5. Artenschutzmaßnahmen Folgende Artenschutzmaßnahmen sind aufgrund § 44 BNatSchG zu beachten: - Gehölzrودungen und Baumfällungen sind ausschließlich in der Zeit zwischen 1. Oktober und 28. Februar zulässig (§ 39 Abs. 5 BNatSchG). - Vor einem Abbruch der Gebäude Vereinsstraße 3-11 sind an geeigneten Stellen im Umfeld der abzubrechenden Gebäude mindestens 8 Fledermauskästen, davon min. 4 Fassaden-Sommerquartiere mit Wochenstubeignung für Kleinfledermäuse sowie min. 4 Fassadenganzjahresquartiere anzubringen und zu erhalten. - Vor einem Abbruch anderer als der vorgenannten Gebäude sind diese auf das Vorhandensein von Fledermäusen durch eine fachkundige Person zu untersuchen und je festgestellt, abgehenden Quartier sind an geeigneten Stellen in dessen Umfeld mindestens 3 Fledermauskästen, davon min. 2 Fassaden-Sommerquartiere mit Wochenstubeignung für Kleinfledermäuse sowie min. 1 Fassadenganzjahresquartier anzubringen und zu erhalten. - Der Abbruch von mit Fledermäusen besiedelten Gebäuden ist im Oktober/ November eines Jahres zu beginnen und soweit durchgeführt, dass Fledermäuse vergrämt werden. Abrucharbeiten im Zeitraum der Winterruhe sind darüber hinaus nicht möglich. - Im Rahmen von Abbruch- und Rodungsmaßnahmen sowie bei der Planung und Herstellung / Anbringung von Ersatzquartieren ist eine ökologische Bauberwachung in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Mettmann einzusetzen. - Als Ersatz für verlorene jagdbare werden min. 2,725 m ² geeignete Gehölzstrukturen an anderer Stelle im Ortsteil Monheim hergestellt. Die Stadt Monheim am Rhein wird die Anpflanzungen herstellen und rechtlich sichern. Die Planung für Ersatzjagdlebensräume ist vor Durchführung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Mettmann abzustimmen. 6. Altlasten Im informellen Altlastenregisterkatalog sind im Plangebiet (s. Planeinträge) Bombenrichter verzeichnet. In der Nachkriegszeit wurden Bombenrichter u.a. mit Trümmerschutt, Kampfmittelresten und schadstoffhaltigen Abfällen aus Haushalt, Industrie und Gewerbe verfüllt. Daher ist von einem geringen Anfangsverdacht auf Bodenbelastungen in den Ablagerungsmaterial auszugehen. Über das verwendete Verfüllmaterial liegen der Unteren Bodenschutzbehörde des Kreises Mettmann bislang keine Informationen vor. Im Rahmen von baurechtlichen Genehmigungsverfahren etc. mit Eingriffen in den Boden können von der Unteren Bodenschutzbehörde Untersuchungen gefordert werden. 7. Einsichtnahme 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.	
 Übersichtsplan M. 1:5000	
Bebauungsplan 103M „Westlich Vereinsstraße“ Stadtplanung und Bauaufsicht Stand: SATZUNGSBESCHLUSS Maßstab: 1 : 500 Datum: Dezember 2019 7. Ausfertigung	
	



Bebauungsplan 103M „Westlich Vereinsstraße“

Stadtplanung und Bauaufsicht
Stand: SATZUNGSBESCHLUSS
Maßstab: 1 : 500
Datum: Dezember 2019

7. Ausfertigung

MONHEIM AM RHEIN