

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A) PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

- 1.) **Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 8 Nr. 1 BauNVO)**
Allgemeines Wohngebiet nach § 4 Abs. 1 BauNVO.

1.1 Das mit WA gekennzeichnete Gebiet ist gem. § 4 BauNVO als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Betriebszweigs, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltung, Gartenbetriebe und Tankstellen) sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

- 2.) **Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16, 18, 19, 20 BauNVO)**

2.1 Das Maß der baulichen Nutzung wird gemäß Eintrag im Plan über die Grundflächenzahl (GRZ), die Geschossflächenzahl (GFZ), die maximale Anzahl der Vollgeschosse (II), die maximale Firsthöhe (FH) und die maximale Traufhöhe (TH) in m über Normalhöhennull (NNH) festgesetzt.
2.2 Als Traufhöhe (TH) gilt die Schnittlinie der aufsteigenden Wand mit der Oberkante der Dachhaut. Als Firsthöhe (FH) gilt der höchste Punkt des Daches (Oberkante der Dachhaut).
2.3 Die festgesetzte überbaubare Grundfläche darf durch die Grundfläche der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen einschließlich der an Gebäude angrenzenden Terrassen bis zu 50 % überschritten werden.
2.4 Flächenanteile an außerhalb des Baugrundstücks liegenden Gemeinschaftsanlagen sind gem. § 21a Abs. 2 BauNVO der Grundstücksfläche hinzurechnen.

- 3.) **Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 3 BauNVO)**

3.1 Die Überschreitung der südlichen Baugrenze durch an Gebäude angebaute Terrassen ist im Allgemeinen Wohngebiet bis zu maximal 2,50 m der jeweiligen Gebäudelängsseite zulässig.

- 4.) **Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 BauNVO)**

4.1 Stellplätze (St), Garagen (Ga) und Besucherstellplätze (B) sowie deren Zufahrten sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und den mit St, Ga und B gekennzeichneten Flächen zulässig.

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

5.1 Die Geh-, Fahr- und Leitungsrechte werden wie folgt festgesetzt:
G Gehrecht zugunsten der Anlieger und der Versorgungsträger
F Fahrrecht zugunsten der Anlieger und der Versorgungsträger
L Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger

- 5.2 Im Bereich der mit Leitungsrechten zu belastenden Fläche sind keine Gründungen sowie massive Bodenplatten zulässig. Außerdem dürfen in diesem Bereich keine Bäume gepflanzt werden.

- 6.) **Nebenanlagen (§ 14 Abs. 1 BauNVO)**

6.1 Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen i.S. des § 14 Abs. 1 BauNVO sowie alle übrigen Anlagen, die nach dem Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, ausgeschlossen.

- 6.2 Nebenanlagen i.S. des § 14 Abs. 2 BauNVO sind im Allgemeinen Wohngebiet ausnahmsweise zulässig.

- 7.) **Vorkommung zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**

7.1 **Aktive Schallschutzmaßnahmen**
Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Geräuschemissionen), sind folgende Maßnahmen festgesetzt:

Zwischen der Baumburger Chaussee und dem allgemeinen Wohngebiet WA 2 ist in dem im Plan eingezeichneten Bereich eine Lärmpegelzone mit einer Höhe von mind. 4,0 m zu errichten. Der untere Bezugspunkt der Höhe der Lärmpegelzone liegt bei 44,70 m üNN.
Die Lärmpegelzone muss beidseitig hochabsorbierend, alpha_w ≥ 0,7, gemäß ZTV-Lärm 06 ausgeführt sein und ein Schalldämmmaß von R_w ≥ 25 dB aufweisen.

- 7.2 **Passive Schallschutzmaßnahmen**

Gemäß Eintrag im Plan sind Lärmpegelbereiche (LPB) nach DIN 4109 festgesetzt. Als Mindestanforderung wird im Plangebiet Lärmpegelbereich III gemäß DIN 4109 festgesetzt. Darüber hinaus sind gemäß Eintrag im Plan für Teilbereiche höhere Lärmpegelbereiche festgesetzt.

Lärmpegelbereich	Mögliche Außenlärmpegel in dB(A)	Erforderliches resultierendes Schalldämmmaß R _w , res. des Außenbauteils in dB von Außenbauteilen in Wohnungen	Erforderliches resultierendes Schalldämmmaß R _w , res. des Außenbauteils in dB von Außenbauteilen in Wohnungen
III	61-65	35	30
IV	66-70	40	35

Luftschalldämmung der Außenbauteile nach DIN 4109, Abschnitt 5, Tabelle 9, Spalte 5 - November 1989

Für das Plangebiet sind Fenster von zum Schlafen geeigneten Räumen wie Kinderzimmern mit fensterunabhängigen schallgedämmten Lüftungseinrichtungen gemäß VDI 2719 auszustatten.
Entsprechende Nachweise über den Schallschutz der passiven Lärmschutzmaßnahmen sind im Rahmen der Ausführungsplanung in einem Schallschutznachweis gemäß DIN 4109 zu erbringen.

Ausnahmen von den getroffenen Festsetzungen können zugelassen werden, soweit durch einen Sachverständigen nachgewiesen wird, dass unter Beachtung der Immissionschutzrichtlinien und Grenzwerte der 18. BImSchV, der DIN 19005 sowie der TA-Lärm für die jeweilige Gebietsanfertigung geringere Maßnahmen ausreichen.

- 8.) **Vorhaben und Erschließungsplan (§ 12 Abs. 3a BauGB)**

8.1 Im Plangebiet ist gemäß § 12 Abs. 3a i.V.m. § 9 Abs. 2 BauGB nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet Änderungen des Durchführungsvertrages oder der Abschluss eines neuen Durchführungsvertrages sind zulässig.

- 8.) **Grünordnerische Festsetzungen (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)**

8.1 Der im Plan zum Erhalt festgesetzter Bereich ist im Bestand zu sichern. Abgehende Bäume und Sträucher sind durch gleichartige Gehölze zu ersetzen.

- 23.) **GESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGEN, DÄCHER, STELLPLÄTZE UND ZUFahrTEN (§ 8 BauGB NW i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB)**

1.) **Fassaden**
1.1 Zulässiges Fassadenmaterial in den allgemeinen Wohngebieten ist Putz in Weiß oder gedeckten Farben und Ziegelmurwerk. Ein anderes zweites Material - wie z.B. Mauerwerk, Holz, Naturstein, Zinkbleche usw. - kann zur Gliederung der Fassade mit untergeordneten Flächenanteilen bis zu 30 % kombiniert werden. Glänzende oder glasierte Materialien sowie Klinkerimitate sind unzulässig.

- 1.2 Doppel- und Reihenhäuser sind in ihrer Material- und Farbgestaltung einheitlich auszubilden.

2.) **Dächer**
2.1 Die Dächer in den Allgemeinen Wohngebieten sind aus grau bis anthrazitfarbenen, nicht glänzenden Dachmaterialien herzustellen. Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen sind auch in abweichenden Farben zulässig.

2.2 Die Verwendung glänzender Dachdeckungen ist im gesamten Plangebiet nicht zulässig. Von dieser Festsetzung nicht betroffen sind technische Anlagen wie Solaranlagen, Kaminabdeckungen, etc.

2.3 Die Hauptbaukörper in dem Allgemeinen Wohngebiet sind mit Satteldächern mit einer Dachneigung von 30° - 40° auszuführen.

2.4 Anlagen zur Nutzung der Solarenergie sind zulässig.

2.5 Doppel- und Reihenhäuser sind im Dachbereich im gleichen Material und Farbe auszubilden.

2.6 Doppel- und Reihenhäuser sind mit einer einheitlichen Trauf- und Firsthöhe sowie gleicher Dachneigung auszubilden.

3.) **Dachaufbauten und Dachabschnitte**
3.1 Dachaufbauten und Dachabschnitte sind in einer Gesamthöhe bis zu 2/3 der Traufwand je Dachseite zulässig.

3.2 Dachgauben, Dachaufbauten und Dachabschnitte in zweiter Ebene sind nicht zulässig. Die Verwendung glasierter Dachziegel und -platten bzw. sonstiger glänzender Dachdeckungen ist nicht zulässig. Von dieser Festsetzung nicht betroffen sind technische Anlagen wie Solaranlagen, Kaminabdeckungen, etc.

4.) **Gestaltung nicht überbauter Flächen**
4.1 Nicht überbaute Flächen sind gärtnerisch zu gestalten und dauerhaft zu unterhalten und zu pflegen. Abräumungen in Vorgärten zum Zweck der Belichtung von Kellerräumen sind unzulässig.

5.) **Einfriedigungen**
5.1 **Einfriedigung von Vorgärten**
In Vorgärten die an die mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht belasteten Erschließungsflächen grenzen, sind im Allgemeinen Wohngebiet offen zu gestalten. Einfriedigungen sind nicht zulässig.

5.2 **Einfriedigung von Wohnanlagen**
An den Grundstücksgrenzen der nach Süden orientierten Wohnanlagen sind Einfriedigungen in Form von Hecken oder grünen Staketenzaunen in Verbindung mit einer einseitigen Heckenpflanzung bis maximal 1,80 m Höhe zulässig.

Bei aneinandergrenzenden Wohngebäuden und aneinandergrenzenden Wohnanlagen ist an der angebauten Nachbargrenze eine bis zu 2,00 m Höhe Trennwand zulässig, deren Länge die rückwärtige Gebäudefront nicht mehr als 4,00 m überschreiten darf. Bei unterschiedlicher Tiefe der aneinandergrenzenden Gebäude ist von der größeren Bebauungstiefe auszugehen.

C) HINWEISE

1. **Bodendenkmäler / Kampfmittel**

Beim Auftreten archaischer Bodenfunde und Befunde sind die Stadt Monheim als Untere Denkmalbehörde oder das LVvM für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Overath, Out Eichtal, An der B 484, 51491 Overath, Telefon 02206/9030-0, Fax 02206/9030-22, unverzüglich zu informieren. Bodendenkmale und Entdeckungslate sind zunächst unverändert zu erhalten.
Sind bei der Durchführung des Bauvorhabens beim Erdbebauung außergewöhnliche Verfestigungen 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.
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 zur Anwendung der Nr. 16.122 IV BauVO NW sind zu beachten.

2. **Bodenschutz/Geländeauffüllung**

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 Faulnisprozesse einsetzen. Verunreinigungen des Bodens durch Öle und andere Stoffe sind zu unterlassen. Verlässlicher 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 Verdrängung des Niederschlagswassers gewährleisten, die a.a.R.d.T. sind zu beachten. Vor Auftrag von Oberboden ist der Untergrund befriedigt zu lockern.

3. **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 2008). Das Stadtgebiet zählt zu den Flächen, bei denen Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind.

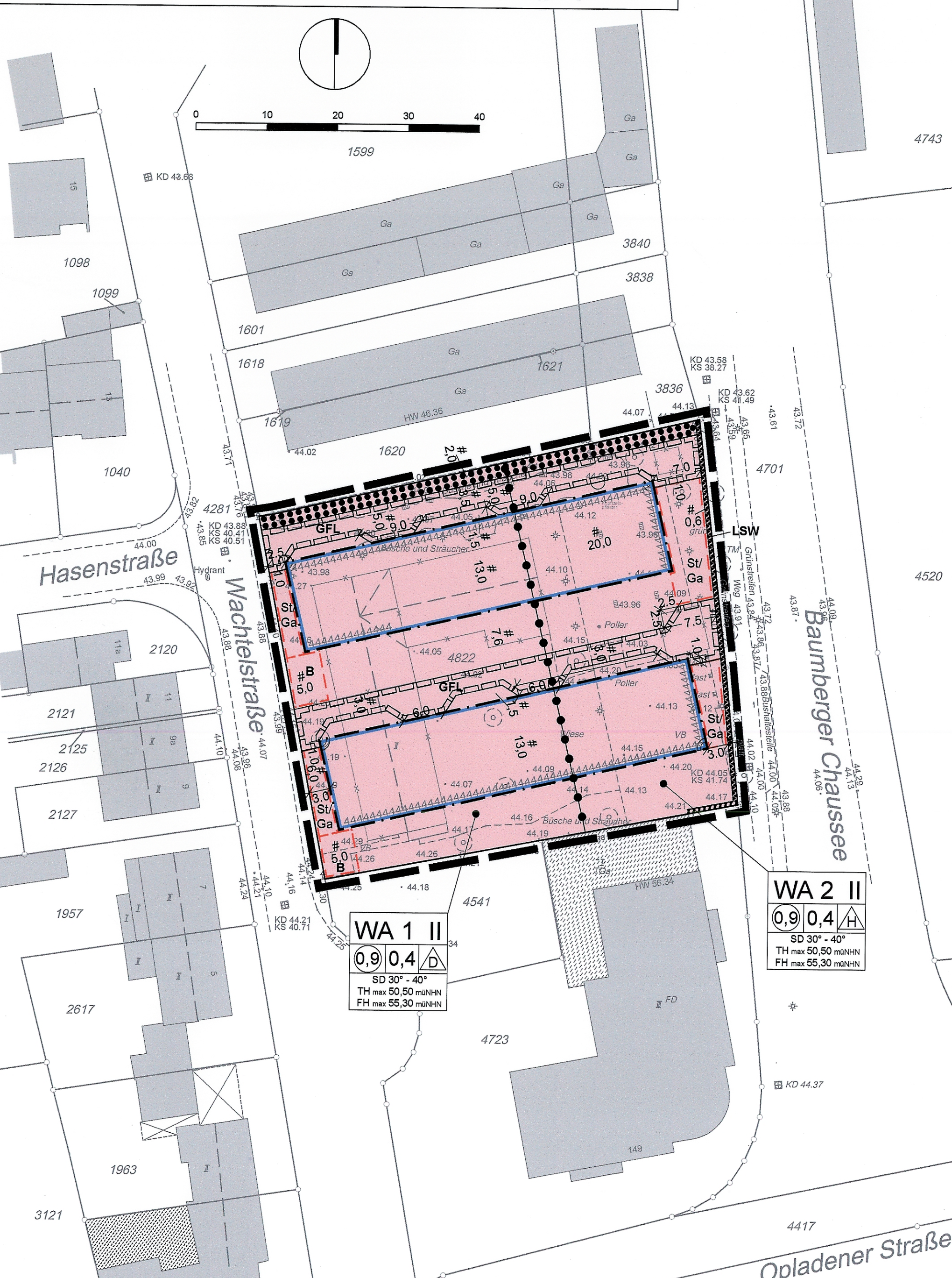
4. **Einschntnahme in außerstaatliche Regelungen**

Die außerstaatlichen Regelungen (wie z.B. DIN-Normen oder sonstige Richtlinien), auf die in den Textlichen Festsetzungen Bezug genommen wird, können im Fachbereich Wirtschaftsförderung und Stadtplanung der Stadt Monheim, Rathausplatz 6 in 40789 Monheim am Rhein, eingesehen werden.

Vorhaben- und Erschließungsplan



Vorhabenbezogener Bebauungsplan

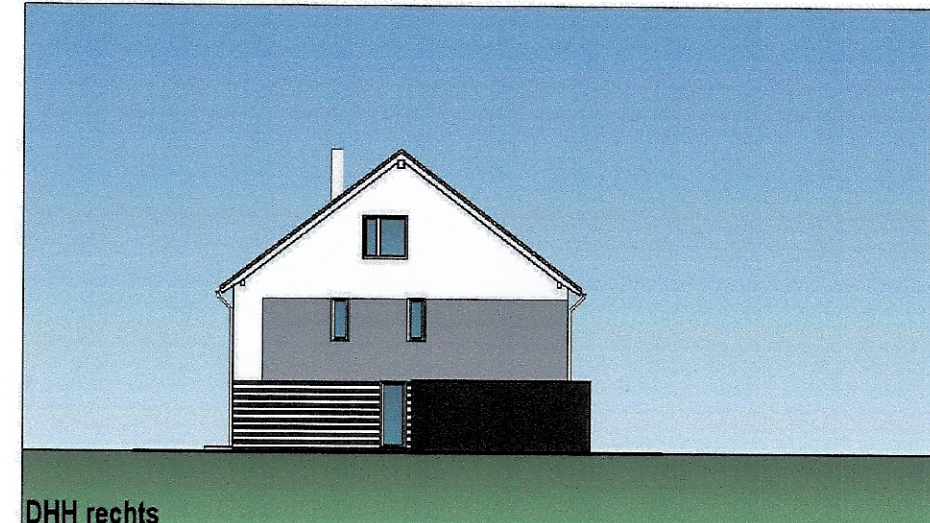


Ansichten / Systemschnitt 1: 250

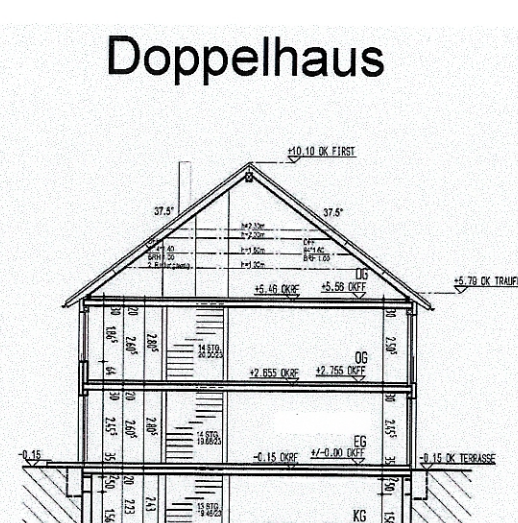
Hinweisende Darstellung



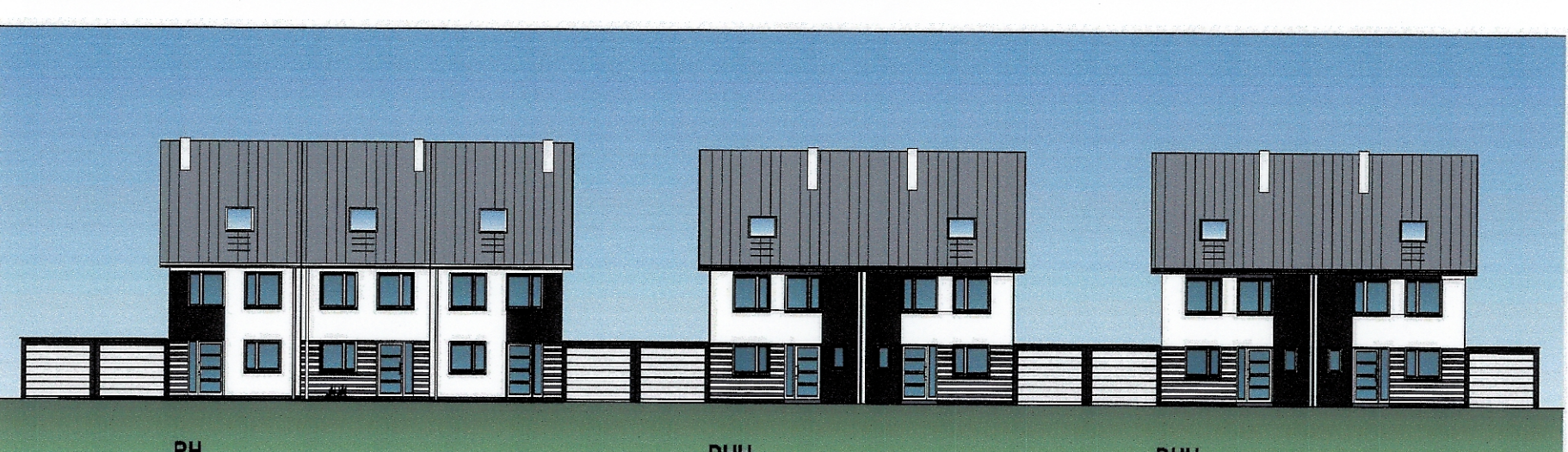
Ansicht Süd



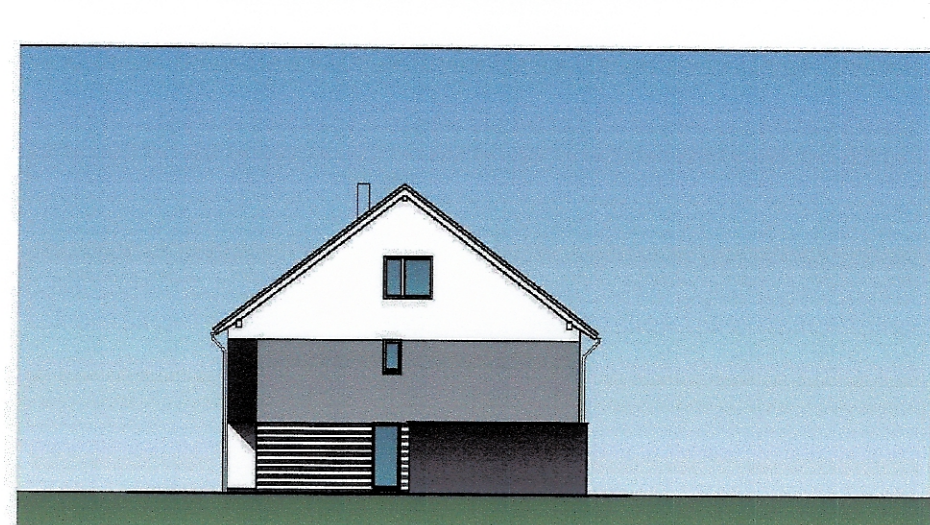
DHH rechts



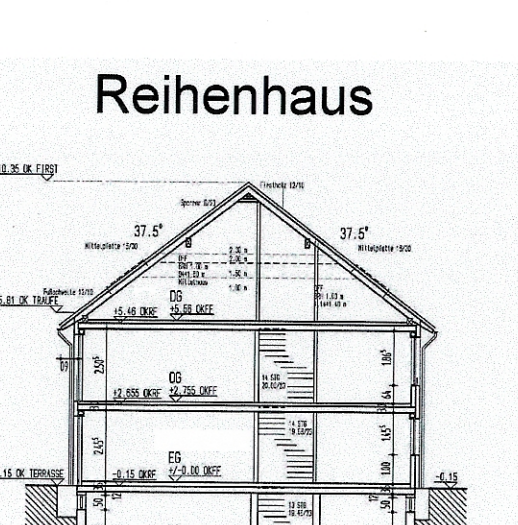
Doppelhaus



Ansicht Nord



RH rechts



Reihenhaus

ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN, PLANZEICHEN

1. **Art der baulichen Nutzung**
§ 9 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

WA Allgemeines Wohngebiet

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

0,9 Geschossflächenzahl

0,4 Grundflächenzahl

II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

TH max. maximale Traufhöhe in m über NHN

FH max. maximale Firsthöhe in m über NHN

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

nur Doppelhäuser zulässig

nur Hausgruppen zulässig

Baugrenzen

4. **Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**
§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b) und Abs. 6 BauGB

Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b) und Abs. 6 BauGB

5. **Sonstige Planzeichen**

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen

§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB

Zweckbestimmung:

St/Ga Stellplätze/ Garagen

B Besucherstellplätze

GFL Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Anlieger zu belastende Flächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB

Umgrenzungen der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans und des Vorhaben- und Erschließungsplanes

§ 9 Abs. 7 BauGB

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

6. **Sonstige Festsetzungen**

4444 Lärmpegelbereich IV gemäß DIN 4109

LSW Lärmschutzwand

7. **Gestaltung der baulichen Anlagen**

SD Satteldach

30° - 40° Dachneigung

8. **Topografischer Bestand**

Flurstücksgrenze

Flurstücksnummer 148

Vorhandene Bäume

Höhenangabe über NHN +42,15

Wohn- und Verwaltungsgebäude mit Hausnummer 31

Wirtschafts- und Industriegebäude X

Garage Ga

Arkade, Durchfahrt, offene Halle

Geschossigkeit II

Firstichtung

Kanalschacht

- RECHTSGRUNDLAGEN

(BauGB) Baugesetzbuch vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) in der zur Zeit des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung.

(BauNVO) Baunutzungsverordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 133) in der zur Zeit des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung.

(PlanV 90) Planzeichenverordnung 1990: Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58).

(GO NRW) Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen laut 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 laut Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV NRW S. 256) in der zur Zeit des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung.

VERFAHRENSVERMERKE

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

Düsseldorf, den 26.06.2013

Öffentl. West. Verm. Ing. J. Brandau

Herdstraße 54, 40529 Düsseldorf

Tel. 0211 - 66 62 08 Fax. 0211 - 66 54 42

Haan, den 27.05.2013

Bürgermeister

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Dieser Plan ist gemäß § 2 (1) in Verbindung mit den §§ 12 und 13a des BauGB durch Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung, Umwelt, Bau- und Verkehrswesen vom 20.06.2012 aufgestellt worden.

Monheim am Rhein, den 27.05.2013

Bürgermeister

OFFENLAGEBESCHLUSS

Der Ausschuss für Stadtplanung, Umwelt, Bau- und Verkehrswesen der Stadt Monheim am Rhein hat die öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB am 28.11.2012 beschlossen.

Monheim am Rhein, den 27.05.2013

Bürgermeister

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Nach der ortsüblichen Bekanntmachung am 01.08.2012 wurde gemäß § 3 Abs. 1 BauGB die frühzeitige Bürgerbeteiligung am 30.08.2012 durchgeführt.

Monheim am Rhein, den 27.05.2013

Bürgermeister

SATZUNGSBESCHLUSS

Der Rat der Stadt Monheim am Rhein hat den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB in Verbindung mit §§ 7 und 41 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen am 15.05.2013 als Satzung beschlossen.

Monheim am Rhein, den 27.05.2013

Bürgermeister

ORTSÜBLICHE BEKANNTMACHUNG

Der Satzungsbeschluss des Rates der Stadt Monheim am Rhein vom 15.05.2013 ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 03.06.2013 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Monheim am Rhein, den 27.05.2013

Bürgermeister

Monheim am Rhein, den 27.05.2013

Bürgermeister

Monheim am Rhein, den 27.05.2013

Bürgermeister

Monheim am Rhein, den 27.05.2013

Bürgermeister

Monheim am Rhein, den 27.05.2013

Bürgermeister

Monheim am Rhein, den 27.05.2013

Bürgermeister

Monheim am Rhein, den 27.05.2013

Bürgermeister

Monheim am Rhein, den 27.05.2013

Bürgermeister

Monheim am Rhein, den 27.05.2013

Bürgermeister

Monheim am Rhein, den 27.05.2013

Bürgermeister

Monheim am Rhein, den 27.05.2013

Bürgermeister

Monheim am Rhein, den 27.05.2013

Bürgermeister

Monheim am Rhein, den 27.05.2013

Bürgermeister

Monheim am Rhein, den 27.05.2013

Bürgermeister

Monheim am Rhein, den 27.05.2013

Bürgermeister

Monheim am Rhein, den 27.05.2013

Bürgermeister

Monheim am Rhein, den 27.05.2013

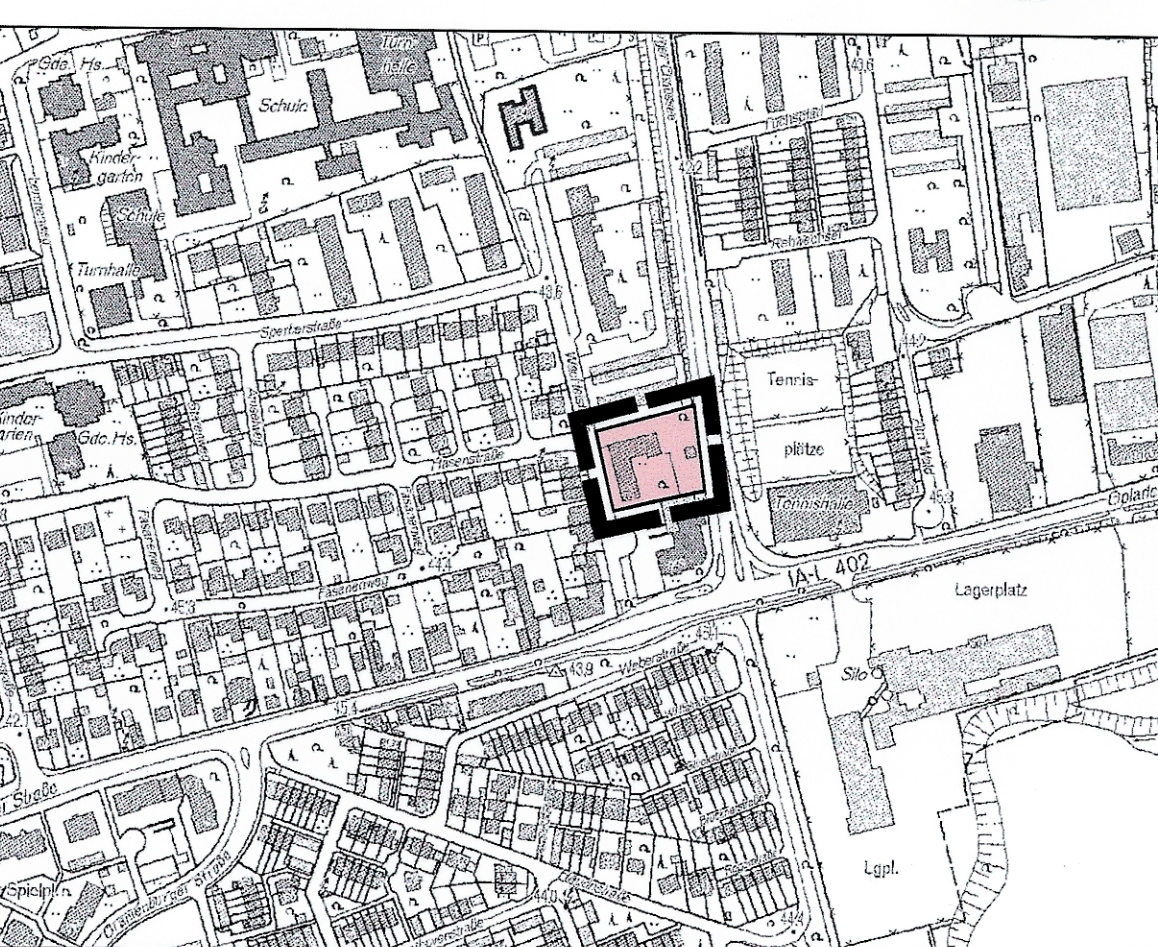
Bürgermeister

Monheim am Rhein, den 27.05.2013

Bürgermeister

Monheim am Rhein, den 27.05.2013

Bürgermeister



Lageplan

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 128 M "Wachtelstraße"

Stand : Satzung

Gemarkung Monheim

Flur 13

Maßstab 1 : 500

Stand: 14.03.2013

1. Ausfertigung