

130 M

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A) PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1.) Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)

Allgemeines Wohngebiet nach § 4 Abs. 1 BauNVO

1.1 Das mit VA gekennzeichnete Gebiet ist gem. § 4 BauNVO als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltung, Gartenbaubetriebe 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 (IV) und die maximale Gebäudehöhe (GH) in m über Normalhöhen Null (NHN) festgesetzt.

2.2 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.

2.3 Innerhalb des WAs darf die Grundflächenzahl (GRZ) durch Tiefgaragen und dessen Zufahrten gem. § 19 Abs. 4 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von maximal 0,8 überschritten werden.

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 zulässig.

4.) Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 Abs. 4 BauNVO)

Im allgemeinen Wohngebiet ist gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO eine abweichende Bauweise (a) festgesetzt. Als abweichende Bauweise gilt die offene Bauweise mit der Maßgabe, dass Gebäudelängen mehr als 50 m betragen dürfen.

5.) Besucherstellplätze und Tiefgaragen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB i.V.m. §§ 12 BauNVO)

Besucherstellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und in den gekennzeichneten Flächen zulässig. Tiefgaragen (TGa) sind allgemein zulässig.

6.) Nebenanlagen (§ 14 Abs. 1 BauNVO)

6.1 Innerhalb des VA Gebietes sind Nebenanlagen i.S. des § 14 Abs. 1 BauNVO im Bereich der Vorgärten (Bereich der erschließenden Verkehrsfläche und Gebäudefront), mit Ausnahme von Mülltrennelementen und Fahrradabstellplätzen unzulässig. Auf den rückwärtigen und seitlichen nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind nur Nebenanlagen zulässig, die dem Charakter des Wohngebietes dienen und der Eigenart nicht widersprechen. Nebenanlagen dürfen insgesamt je Wohneinheit im Erdgeschoss 15 m² unbauten Raum und 2,5 m Höhe nicht überschreiten.

6.2 Nebenanlagen i.S. des § 14 Abs. 2 BauNVO sind im allgemeinen Wohngebiet unzulässig.

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

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	Maßgeblicher Außenlärmpegel in dB(A)	Erforderliches resultierendes Schalldämmmaß R _w res des Außenbauteils in dB in Wohnungen	Erforderliches resultierendes Schalldämmmaß R _w res des Außenbauteils in dB in Bürogebäuden
III	61-65	35	30
IV	66-70	40	35
V	71-75	45	40
VI	76-80	50	45

Luftschalldämmung der Außenbauteile nach DIN 4109, Abschnitt 5, Tabelle 8, Spalte 5 - November 1989

7.1 Passive Schallschutzmaßnahmen

Außenbauteile (Wohn- und Schlafräume) sind mit Schallschutzfenster mit integrierter schalldämmender Lüftung oder fensterunabhängiger Lüftungsanlage auszustatten.

7.2 Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens können ausnahmsweise Abweichungen von den getroffenen Festsetzungen zugelassen werden, soweit durch einen anerkannten Sachverständigen nachgewiesen wird, dass unter Beachtung der Orientierungs- und Richtwerte der DIN 18005 für die jeweilige Gebietsaufteilung geringere Maßnahmen ausreichen.

7.3 In den im Plan gekennzeichneten Bereichen mit besonderen baulichen Anforderungen gegen äußere Einwirkungen sind zwingend zu öffnende Fenster an Außenbauteile (Wohn- und Schlafräume) unzulässig.

7.4 In den im Plan gekennzeichneten Bereichen mit besonderen baulichen Anforderungen gegen äußere Einwirkungen sind gemäß Eintrag im Plan an der Nord- und Nordwestfassade des Gebäudes Freisitze, Balkone und Loggien ausgeschlossen.

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

Im Plangebiet sind 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.

9.) Ordnungnerische Festsetzungen (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

In dem der Opladener Straße zugewandten Grundstücksbereich sind mindestens 4 säulenförmige, standortgerechte Laubbäume der Pflanzliste 1 zu pflanzen und dauerhaft zu pflegen, 6 weitere Laubbäume der 2. und 3. Ordnung, Pflanzliste 2, sind in dem südlichen Grundstücksbereich zu pflanzen und dauerhaft zu pflegen.

Abgehende Bäume sind durch gleichartige Bäume in der gleichen Mindestqualität zu ersetzen.

Mindest-Pflanzqualität: HOE 200-250, mit Drahtballen oder Container C 50

Pflanzliste 1	Säulen-Goldbuche Grüförmige Mehlbeere Säulen-Eberesche Säulen-Eberesche Säulen-Eberesche Säulen-Eberesche Säulen-Eberesche
Pflanzliste 2	Bäume 2. Ordnung Carpinus betulus Prunus padus Sorbus aucuparia Sorbus intermedia Acer campestre
Bäume 3. Ordnung	Acer campestre 'Elkirk' Pyrus calleryana in Sorten Fraxinus ornus Sorbus aucuparia

Auf den mit einem Pflanzbogen (P) gekennzeichneten Flächen ist eine naturnahe, freischwappende Feldgehölzhecke der Pflanzliste 3 anzupflanzen.

Pflanzqualität: verpfant, Höhe: 100-125 cm, Heckpflanz, ohne Ballen.

Pflanzliste 3	Kornelkirsche Haselnuss Rosenhage Gewöhnlicher Schneeball
---------------	--

Pflanzqualität: verpfant, Höhe: 100-125 cm, Heckpflanz, ohne Ballen.

Pflanzliste 3

Pflanzliste 3

Pflanzliste 3

Pflanzliste 3

Pflanzliste 3

Pflanzliste 3

Pflanzliste 3

Pflanzliste 3

Pflanzliste 3

Pflanzliste 3

Pflanzliste 3

Pflanzliste 3

Pflanzliste 3

Pflanzliste 3

Pflanzliste 3

Pflanzliste 3

Pflanzliste 3

Pflanzliste 3

Pflanzliste 3

Pflanzliste 3

Pflanzliste 3

Pflanzliste 3

Pflanzliste 3

Pflanzliste 3

Pflanzliste 3

Pflanzliste 3

Pflanzliste 3

Pflanzliste 3

Pflanzliste 3

Pflanzliste 3

Pflanzliste 3

Pflanzliste 3

Pflanzliste 3

Pflanzliste 3

Pflanzliste 3

Pflanzliste 3

Pflanzliste 3

Pflanzliste 3

Pflanzliste 3

Pflanzliste 3

Pflanzliste 3

Pflanzliste 3

Pflanzliste 3

C) HINWEISE

1. Bodendenkmäler / Kampfmittel

Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde und Befunde sind die Stadt Monheim als Untere Denkmalbehörde oder das LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Overath, Gut Eichtal, An der B 404, 51401 Overath, Telefon 022069030-0, Fax 022069030-22, unverzüglich zu informieren. Bodendenkmal und Entdeckungsgaststätte sind zunächst unverändert zu erhalten.

Sind bei der Durchführung des Bauvorhabens beim Endausbau 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 -10085 zur Anwendung der Nr. 16.122 W BauO NW sind zu beachten.

2. Bodenschutz/Geländeauffüllung

Der zur Wiederverwendung vorgesehene Oberboden ist in gesonderter Form innerhalb des Eingriffsbereiches zu lagern. Er ist sorgfältig 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 Verankerung des Niederschlagswassers gewährleisten, die a.a.R.d.L. sind zu beachten. Vor Auftrag von Oberboden ist der Untergrund tiefergründig zu lokieren. Für alle Bodenarbeiten gilt die DIN 18 915, für bautechnische Bodenarbeiten gilt die DIN 18 300.

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, Bundesamt Nordrhein-Westfalen (Juni 2008), Karte zu DIN 4149 (Fassung April 2008). 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 denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind.

4. Tiefgaragenzufahrten

Gemäß schalltechnischer Untersuchung sind die Tiefgaragenzufahrten gemäß dem Stand der Lärminderungstechnik auszubilden. Die Innenwände der Tiefgaragenrampe sind absorbierend mit einem Absorptionsgrad $\alpha \geq 0,8$ nach ZTV-Law 08 auszubilden.

5. Einschleppung 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.

B) GESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGEN, DÄCHER, STELLPLÄTZE UND ZUFUHRTEN (§ 9 BauO NW i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB)

1.) Fassaden

Zulässiges Fassadenmaterial im allgemeinen Wohngebiet sind Ziegelmauerwerk und Putz in Weiß oder gedeckten Farben. Weitere gläserne Materialien - wie z.B. Mauerwerk, Holz, Naturstein, Zinkbleche usw. - können zur Gliederung der Fassade mit untergeordneten Flächenanteilen bis zu 30 % kombiniert werden. Glänzende oder glasierte Materialien sowie Klinkermitate sind unzulässig.

2.) Dächer

2.1 Anlagen zur Nutzung der Solarenergie sind zulässig.

2.2 Die Dächer in den allgemeinen Wohngebieten sind aus grau bis anthrazitfarbenen, nicht glänzenden Dachmaterialien herzustellen. Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen sind auch in abweichenden Farben zulässig.

2.3 Die Hauptbaukörper im allgemeinen Wohngebiet sind mit Flachdächern auszuführen.

3.) Gestaltung nicht überbaubarer Flächen

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.

4.) Einfriedungen

4.1 Einfriedung von Vorgärten
Einfriedungen in Vorgärten, die an die mit einem Geh- Fahr- und Leitungsrecht belegten Erschließungsflächen grenzen, sind im allgemeinen Wohngebiet in gleicher Materialität und Farbgestaltung wie die Hauptgebäude zu errichten. Einfriedungen sind bis maximal 1,20 m Höhe zulässig.

4.2 Einfriedung von Wohngebieten
Für die Wohneinheiten im Erdgeschossbereich der nach Süden orientierten Wohngebieten sind Einfriedungen bis maximal 1,60 m Höhe zulässig.

Vorhaben- und Erschließungsplan

