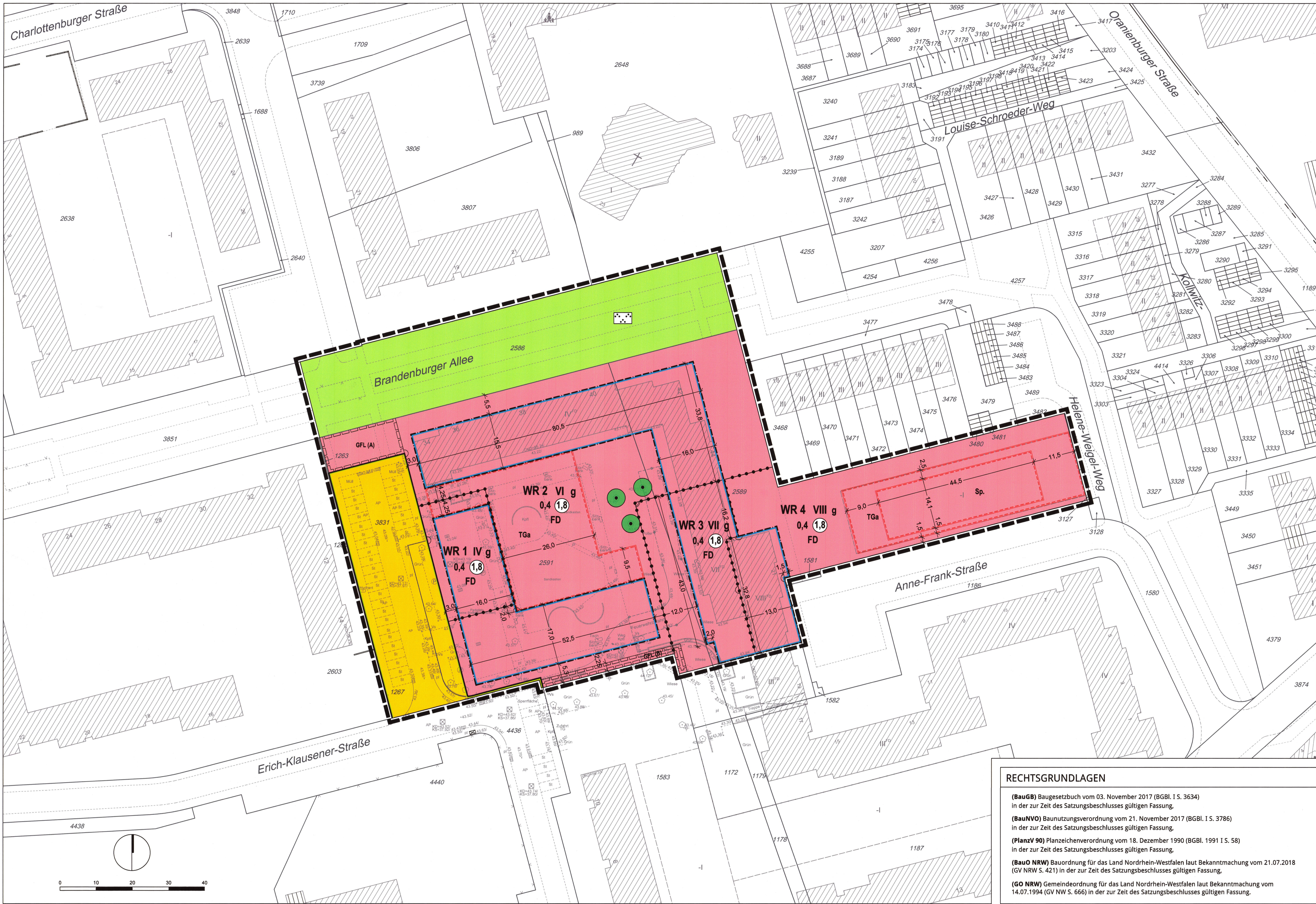




TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

1.1 Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO sind die gemäß § 3 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

1.2 Im gesamten Plangebiet sind Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie zulässig, soweit sie in, an oder auf Dach- und Außenwandflächen von Gebäuden oder Nebenanlagen angebracht sind. Dies gilt auch unabhängig davon, ob die erzeugte Energie vollständig oder überwiegend in das öffentliche Netz eingespeist wird.

2 Maß der baulichen Nutzung, Höhe der baulichen Anlage (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 - 20 BauNVO)

2.1 Das Maß der baulichen Nutzung wird mit einer höchstzulässigen Grundflächenzahl (GRZ), der höchstzulässigen Geschossflächenzahl (GFZ) und der maximalen Zahl der Vollgeschosse festgesetzt.

2.2 Die festgesetzte Grundfläche darf in den reinen Wohngebieten WR 1 bis WR 4 durch die Grundfläche der in § 19 Abs. 4 Nr. 1 BauNVO bezeichneten Anlagen einschließlich der an Gebäude angrenzenden Terrassen um bis zu 50 % überschritten werden.

2.3 Die festgesetzte Grundfläche darf in den reinen Wohngebieten WR 1 bis WR 4 durch Tiefgaragen und deren Zufahrten (Rampen einschl. Einhausung) bis zu einer Grundflächenzahl von maximal 0,8 überschritten werden.

3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)

3.1 In den reinen Wohngebieten WR 1 bis WR 4 darf die festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche durch Vorbauten (z.B. Treppenhäuser, Altane, Balkone, Erker, Vordächer) auf jeweils maximal 1/3 der Fassadenlänge um bis zu 1,0 m überschritten werden.

3.2 In den reinen Wohngebieten WR 1 bis WR 4 darf die festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche durch an Gebäude angrenzende Terrassen um bis zu 2,0 m überschritten werden.

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

4.1 In den reinen Wohngebieten WR 1 bis WR 4 sind oberirdische Stellplätze, Garagen und Carports ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen oder in den dafür vorgesehenen Flächen zulässig.

4.2 In den reinen Wohngebieten WR 1 bis WR 4 sind Tiefgaragen ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie der mit TGA festgesetzten Flächen zulässig.

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

5.1 Die mit „GFL (A)“ festgesetzte Fläche ist mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger der Stadt Monheim am Rhein sowie einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.

5.2 Die mit „GFL (B)“ festgesetzte Fläche ist mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger der Stadt Monheim am Rhein sowie einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Anlieger der Flurstücke 1172, 1179, 1186 und 2589 Gemarkung Monheim, Flur 14 zu belasten.

6 Grünordnerische Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

6.1 In den reinen Wohngebieten WR 1 bis WR 4 sind die Tiefgaragen, ausgenommen der Flächen von baulichen Anlagen, Terrassen, Wege, Zufahrten und anderen baulichen Nebenanlagen, mit einer mindestens 0,5 m mächtigen Substratschicht zzgl. Drainageschicht zu überdecken und gärtnerisch zu gestalten. Für Baumpflanzungen ist die Stärke der Bodensubstratschicht auf mindestens 1,2 m zzgl. Drainageschicht zu erhöhen.

6.2 In den reinen Wohngebieten WR 1 bis WR 4 sind Flachdächer von Hauptgebäuden mit einer externen Dachbegrünung mit einer Mindestschichtdicke ab 10 cm auszuführen. Der Begrünungsaufbau und die verwendeten Materialien und Substrate der Dachbegrünung sind gemäß der „FLL-Richtlinie für die Planung, Bau und Instandhaltung von Dachbegrünungen“, (Ausgabe 2018 bzw. den entsprechenden Neuaufgaben) auszuführen (FLL = Fachgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V., Bonn). Von der Dachbegrünung ausgenommen sind verglaste Flächen, untergeordnete Bauteile und technische Aufbauten, soweit sie gemäß anderer Festsetzungen auf der Dachfläche zulässig sind.

6.3 Im Bereich der festgesetzten öffentlichen Straßenverkehrsfläche sind insgesamt mindestens zwei hochstämmige Bäume unter Berücksichtigung der Pflanzvorschlagsliste (Ziffer D Nr. 4) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

B) ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 9 Abs. 4 i.V.m. § 89 BauO NRW)

Einfriedrungen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Einfriedrungen auf der gesamten Grundstücksfläche unzulässig. Ausgenommen sind Kinderspielflächen und Stellplätze für Kraftfahrzeuge sowie Einfriedrungen durch Hecken.

Antennen

Antennenanlagen und Satellitenanlagen sind nur auf dem Dach zulässig.

Stellplätze für bewegliche Abfallerwer

Stellplätze für bewegliche Abfallerwer sind durch Abpflanzung / Bepflanzung und unter Berücksichtigung der Pflanzvorschlagsliste (Ziffer D Nr. 6) so dauerhaft abzusichern, dass die Behälter von den Erschließungsflächen aus nicht sichtbar sind.

Unbebaute Grundstücksflächen

Unbebaute Grundstücksflächen sind gärtnerisch zu gestalten und zu mindestens 60% mit einer belebten Bodenschicht und einer Vegetationsdecke, die mindestens aus Rasen, Stauden und Sträuchern besteht, angelegt werden. Vegetationsfreie, mit Steinmaterial bedeckte Flächen (Sichtsteine- oder Kieselstein- und Ähnliches) sind in den Freianlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig.

C) NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN / KENNZEICHNUNGEN

Hochwasserrisiko (§ 9 Abs. 6a BauGB i.V.m. § 78b Abs. 1 WHG)

Das Plangebiet liegt nicht in einem durch die Bezirksregierung Düsseldorf nach § 83 Landeswassergesetz NRW festgesetzten Überschwemmungsgebiet des Rheins. Bei seltenen Hochwasserereignissen (HQextrem) ist mit einem Versagen der Hochwasserschutzanlage zu rechnen und im Überschwemmungsgefährdeten Gebiet eine Überflutung möglich. Dies ist auf den Karten der Bezirksregierungen Düsseldorf und Köln „Hochwasserrisikokarte Rhein“ (Stand November 2019, Blatt: B080, abrufbar unter www.floodgate.nrw.de zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses) nachzuvollziehen. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist eine Hochwassererregungsbaugeschichte zu prüfen.

D) HINWEISE

1 Bodendenkmäler / Kampfmittel

Beim Auftreten archäologischer Bodenfund und Befunde sind die Stadt Monheim als Untere Denkmalbehörde oder das LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Overath, Gut Eichthal, An der B. 484, 51491 Overath, Telefon 02206/9030-0, Fax 02206/9030-22, unverzüglich zu informieren. Bodendenkmal und Entdeckungssätze sind zunächst unverändert zu erhalten. Sind bei der Durchführung des Bauvorhabens beim Erdraushub außergewöhnliche Verfärbungen 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 W BauO NRW sind zu beachten.

2 Behandlung des Niederschlagswassers

Das anfallende Niederschlagswasser ist der Mischwasserkanalisation zuzuführen. Sollte das Niederschlagswasser dennoch vor Ort zur Versickerung gebracht werden, ist hierzu eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der Unteren Wasserbehörde des Kreises Mettmann einzuholen.

3 Geologische Gegebenheiten

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 4149 (Fassung April 2005), in der DIN 4149: 2005 sind die entsprechenden bautechnischen Maßnahmen aufgeführt. DIN 4149: 2005 wurde durch den Regelsetzer zurückgezogen und durch die Teile 1, 17A und 5 des Eurocode 8 (DIN EN 1998) ersetzt. Dieses Regelwerk ist jedoch bislang bauaufsichtlich nicht eingeführt. Anwendungsteile, die nicht durch DIN 4149 abgedeckt werden, sind als Stand der Technik zu berücksichtigen.

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 Verwitterung zu schützen. Er ist vorwiegend im Plangebiet zu sichern, zur Wiederverwendung zu lagern und später wieder einzubauen.

4 Pflanzenliste (Vorschlagsliste)

Zur Bepflanzung, Einfriedung und Fassadenbegrünung

Bäume:
Acer platanoides
Acer pseudoplatanus
Acer campestre
Spitz-Ahorn
Berg-Ahorn
Feld-Ahorn

RECHTSGRUNDLAGEN

(BauGB) Baugesetzbuch vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634) in der zur Zeit des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung.

(BauNVO) BauNutzungsverordnung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786) in der zur Zeit des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung.

(PlanZV 90) Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58) in der zur Zeit des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung.

(BauO NRW) Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen laut Bekanntmachung vom 21.07.2018 (GV NRW S. 421) in der zur Zeit des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung.

(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.

ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN, PLANZEICHEN

1. Art der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1-11 BauNVO

WR Reines Wohngebiet

1,8 Geschossflächenzahl (GFZ) als Höchstmaß

0,4 Grundflächenzahl (GRZ)

IV Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

Baugrenzen

4. Verkehrsflächen § 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB

Straßenverkehrsfläche

Straßenbegrenzungslinie

5. Grünflächen

§ 9 Abs. 2 Nr. 3 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB

Grünfläche

Zweckbestimmung:

Parkanlage

6. Maßnahmen und zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB

Baum zum Erhalt

7. Gestaltung der baulichen Anlagen

FD Flachdach

8. Sonstige Planzeichen

TGA Umgrenzung von Flächen für Tiefgaragen (TGA) und Spielplatz für Kleinkinder (Sp.)

§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und § 2 BauGB

GFL Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen

GFL (A) Mit Geh-, Fahr- (F) und Leitungsrecht (L) zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger der Stadt Monheim am Rhein sowie einem Geh- (G) und Fahrrecht (F) zugunsten der Allgemeinheit zu belastende Fläche

GFL (B) Mit Geh-, Fahr- (F) und Leitungsrecht (L) zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger der Stadt Monheim am Rhein sowie einem Geh- (G) und Fahrrecht (F) zugunsten der Anlieger der Flurstücke 1172, 1179, 1186 und 2589 Gemarkung Monheim, Flur 14 zu belastende Fläche

§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

9. Topografischer Bestand

Flurstücksgrenze

Flurstücksnummer

Wohn- und Verwaltungsgebäude mit Hausnummer

Geschossigkeit

Firstrichtung

Vorhandene Bäume

Höhenangabe über NHN (HST170)

Kanalschacht

Gully

Lichtmast

Unterflur Hydrant

Schalkasten

Kappe (Wasser, Gas)

VERFAHRENSHINWEISE

VERMESSUNGSBÜRO

Die Planungsunterlagen entsprechen den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung. Angefertigt nach Katastergrundlagen und örtlicher Aufmessung. Stand: Juni 2021

Düsseldorf, den 14.07.2021

Öffentlich bestellte Vermessungstechniker
Dr.-Ing. Robert Blinken
Dipl.-Ing. Rolf Töpfer
Himmelsteiger Straße 37 40225 Düsseldorf
Tel. 0211 302716-0 Fax. 0211 302716-10

PLANUNGSBÜRO

Für die städtebauliche Erarbeitung des Planentwurfs

ISIR

Innovativ in Stadt +

Haar, den 06.06.2022

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Dieser Bebauungsplan ist gem. § 2 (1) BauGB durch Beschluss des Ausschusses für Klimaschutz, Stadtplanung und Verkehr vom 02.09.2021 aufgestellt worden.

Monheim am Rhein, den 07.06.2022

Bürgermeister

BESCHLUSS ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Der Ausschuss für Klimaschutz, Stadtplanung und Verkehr der Stadt Monheim am Rhein hat am 25.11.2021 die öffentliche Auslegung des Bebauungsplansentwurfes gem. § 3 (2) BauGB beschlossen.

Monheim am Rhein, den 07.06.2022

Bürgermeister

SATZUNGSBESCHLUSS

Der Rat der Stadt Monheim am Rhein hat den Bebauungsplan gem. § 10 BauGB i. V. m. §§ 7 und 41 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen vom 14.07.1994 (GV NW S. 666) in der zur Zeit des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung am 06.04.2022 als Satzung beschlossen.

Monheim am Rhein, den 07.06.2022

Bürgermeister

ORTSÜBLICHE BEKANNTMACHUNG

Der Satzungsbeschluss des Rates der Stadt Monheim am Rhein vom 06.04.2022 ist gem. § 10 (3) BauGB am 25.04.2022 örtlich bekannt gemacht worden.

Monheim am Rhein, den 26.06.2022

Bürgermeister

Corylus colurna
Tilia platyphyllos
Tilia cordata
Liquidambar styraciflua
Fagus sylvatica
Carpinus betulus
Sorbus aucuparia
Fraxinus excelsior
Fraxinus ornus
Pyrus avium
Pyrus communis
Malus sylvestris

Mindestpflanzqualität:
Hochstamm, 4 mal verpflanzt, Stammumfang 20 - 25 cm, mit Drahtballierung.

Rank- und Kletterpflanzen:
Clematis vitalba
Hedera helix
Lonicera henryi
Jasminum nudiflorum
Parthenocissus tricuspidata „Veitchii“

Mindestpflanzqualität:
1,5 l Topf, ab 2 Triebe, 60-100 cm

Freiwachsende Hecken:
Crataegus monogyna
Viburnum lentana
Cornus mas
Ribes alpinum
Rhamnus frangula
Viburnum plicatum
Corylus avellana
Lonicera xylosteum
Ligustrum vulgare
Rosa glauca
Rosa canina
Sambucus nigra
Salix triandra
Hippophae rhamnoides
Ilex aquifolium

Mindestpflanzqualität:
Solitär, 3 mal verpflanzt, mit Container, ab 100 cm
Sträucher, 2 mal verpflanzt, mit Container, ab 60/100 cm

Formhecken:
Prunus spinosa
Crataegus monogyna
Ligustrum vulgare
Carpinus betulus
Fagus sylvatica
Pyracantha coccinea „Kasan“
Acer campestre

Mindestpflanzqualität:
2 mal verpflanzt, mit Container, ab 125-150 cm

5. Artenschutz

Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG werden folgende allgemeine Maßnahmen formuliert:

- Zur Vermeidung der Schädigung von im Eingriffsbereich brütenden Vögeln und ihren Nestern sind Rodungsarbeiten und Baumfällungen auf den Zeitraum vom 01.10. - 28.02. zu beschränken. Zu den Rodungsarbeiten gehört auch das Entfernen von Büschen.

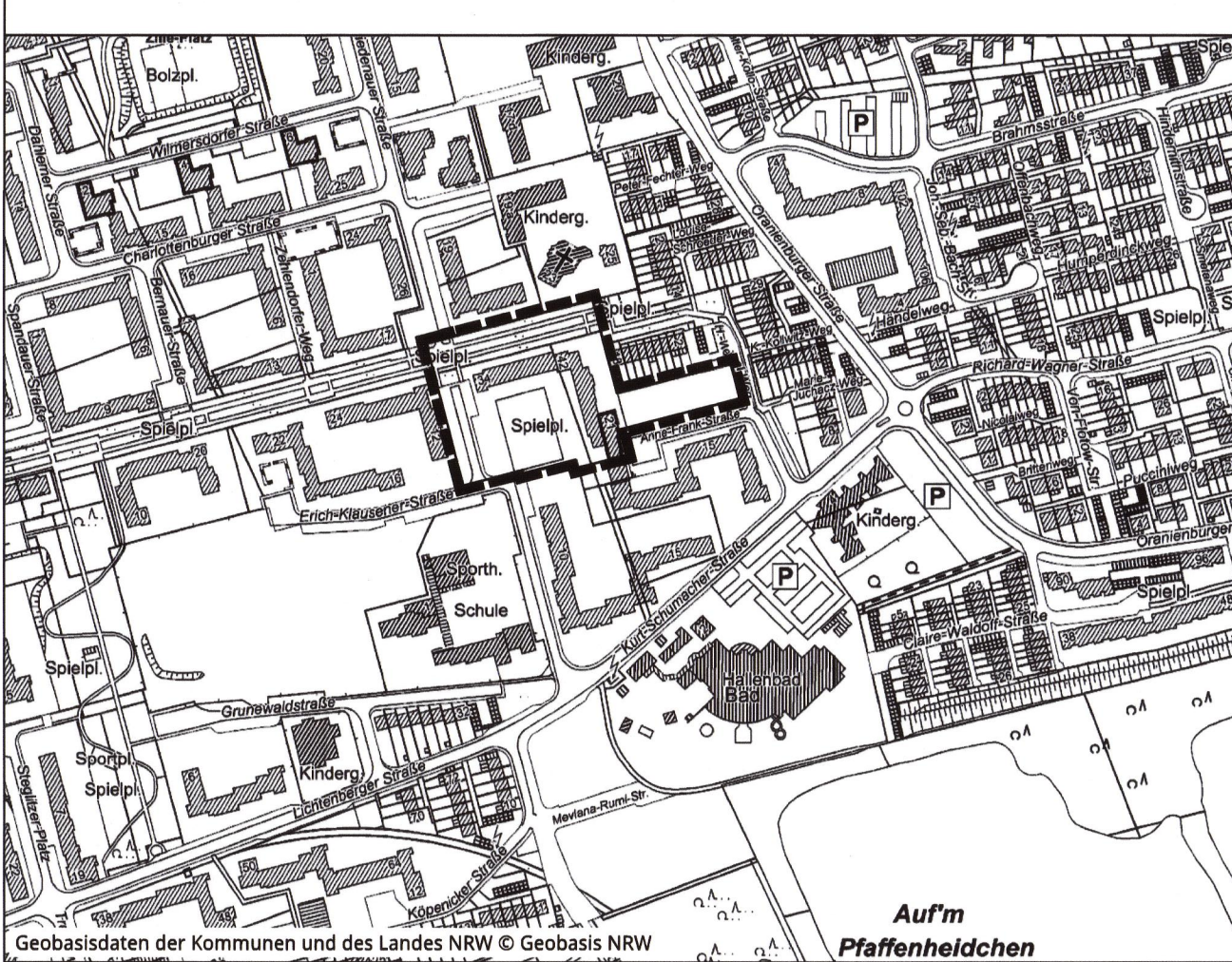
- Größere Glasfronten sind vogelgerecht auszuführen, indem Maßnahmen zur Vermeidung von Vogelschlag an Glas und besonders an den holzexpozierten Gebäudefassaden und großflächigen Glasfronten zu verorten sind.

- Im Rahmen einer Fassadensanierung ist eine ökologische Baubegleitung durchzuführen. Beim Fund von Fledermäusen, Mauerseglern oder dem Hausperfling sind Ersatzquartiere an den sanierten Häusern zu schaffen. Die Vorgehensweise ist mit der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Mettmann abzustimmen.

6. 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 40799 Monheim am Rhein, eingesehen werden.

Übersichtsplan



BEBAUUNGSPLAN 13M, 2. Änderung

"Erich-Klausener-Straße"

Gemarkung Monheim

Flur 14

Stadtplanung und Bauaufsicht

Stand: SATZUNGSBESCHLUSS Februar 2022

Maßstab: 1 : 500

1. Ausfertigung 07.04.2022



G:\Programme\StadtCAD\Projekte\B_Plan_13M_2aend\Planung\21051_2022\202216_VBP_Satzungsplan.dwg