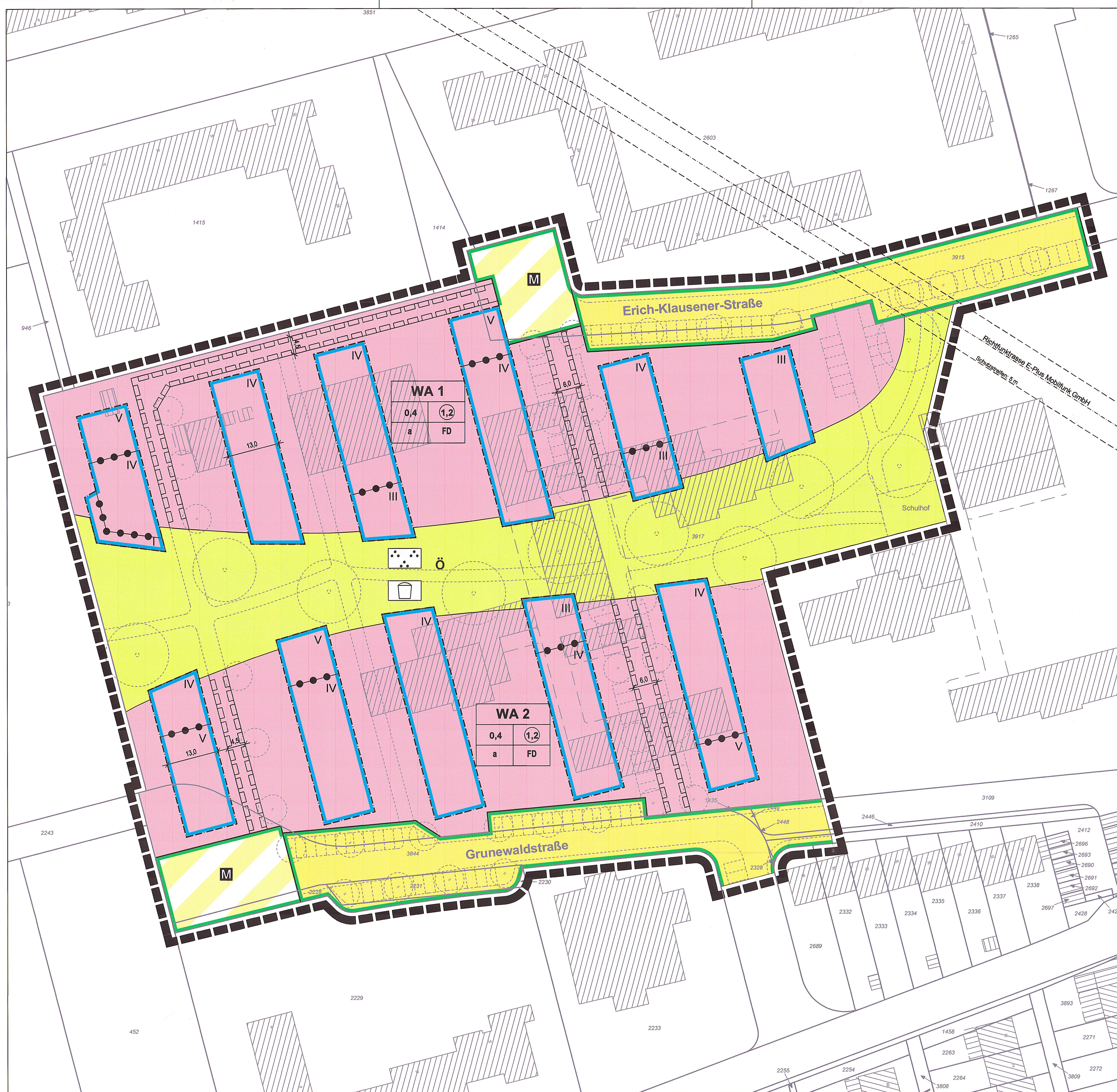
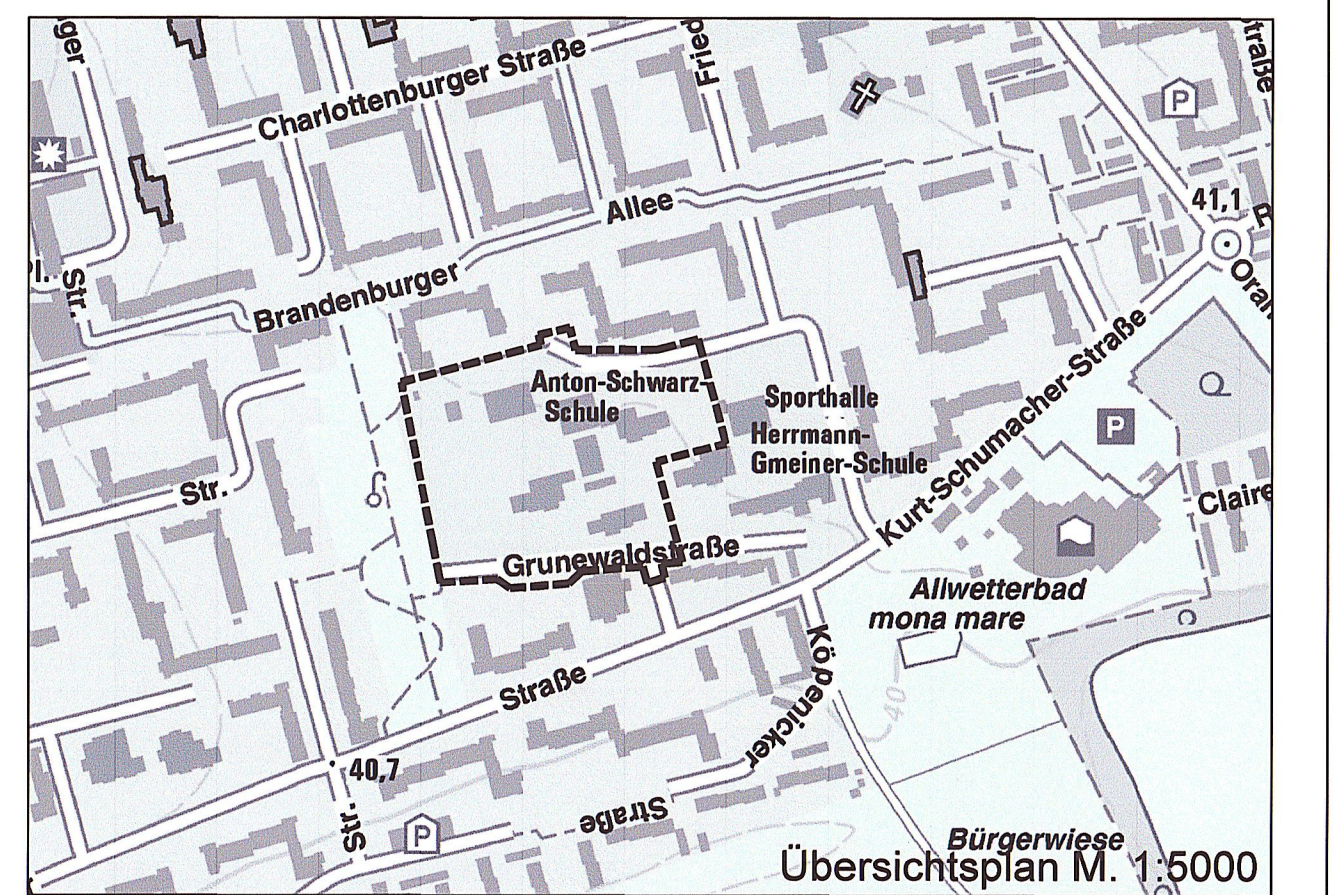




RECHTSGRUNDLAGEN		ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN
(BauGB) Baugesetzbuch vom 29.09.2004 (BGBl. I S.2141) in der zur Zeit des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung. (BauNVO) Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057). (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.566) 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.		1. Art der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO WA Allgemeines Wohngebiet
VERFAHRENSHINWEISE Die Planungsunterlagen entsprechen den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung. Angefertigt nach Katastergrundlagen und örtlicher Aufmessung.		2. Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO 0,4 Grundflächenzahl (GRZ) 1,2 Geschossflächenzahl (GFZ) z.B. IV Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
Monheim am Rhein, den 28.09.2017 Öffentlich bestellter Verm.-Ing. Zimmermann Bürgermeister		3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO a Abweichende Bauweise (s. Textliche Festsetzung Nr. 3.1) Baugrenze
Der Ausschuss für Stadtplanung, Umwelt, Bauen und Verkehr der Stadt Monheim am Rhein hat am 22.06.2017 die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes gem. § 3(2) i. V. m. § 13 BauGB beschlossen.		4. Verkehrsflächen § 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB Öffentliche Straßenverkehrsfläche Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Mischverkehrsfläche Straßenbegrenzungslinie
Monheim am Rhein, den 28.09.2017 Zimmermann Bürgermeister		5. Grünflächen § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB Öffentliche Grünfläche mit den Zweckbestimmungen: Parkanlage Spielplatz
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 27.09.2017 als Satzung beschlossen.		7. Sonstige Planzeichen Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB (s. Textliche Festsetzung Nr. 5) FD Flachdach § 9 Abs. 4 BauGB Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes § 16 Abs. 5 BauNVO Richtfunktasse mit Schutzstreifen § 9 Abs. 6 BauNVO Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans § 9 Abs. 7 BauGB
Monheim am Rhein, den 28.09.2017 Zimmermann Bürgermeister		8. Darstellungen ohne Festsetzungscharakter Öffentliche Stellplätze, teilweise Vorschlag Vorschlag geplante Wegeverbindung Pflanzvorschlag geplanter Lindenbaum
Monheim am Rhein, den 28.09.2017 Zimmermann Bürgermeister		9. Topographischer Bestand Vorhandene Wohn- oder öffentliche Gebäude mit Hausnummer Sonstige bauliche Anlagen Flurstücksgrenze 3917 Flurstücksnummer

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A. Festsetzungen (gem. § 9 BauGB und BauNVO i. V. m. PlanV) 1. Art der baulichen Nutzung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 4 BauNVO) Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind die gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 1, 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Gartenbaubetriebe sowie Tankstellen nicht zulässig. 2. Maß der baulichen Nutzung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 19 BauNVO) In den allgemeinen Wohngebieten kann ausnahmsweise eine Überschreitung der festgesetzten GRZ durch Garagen, die unter der Geländeoberfläche hergestellt werden, bis zu einer GRZ von insgesamt 0,6 zugelassen werden. 3. Bauweise (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 BauNVO) 3.1 In der abweichenden Bauweise „a“ sind Gebäude mit einer Länge von über 50 m zulässig. Ansonsten gelten die Bestimmungen für die offene Bauweise aus § 22 Abs. 2 BauNVO auch für die abweichende Bauweise. 3.2 Gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO ist ein Überschreiten der in der Planzeichnung festgesetzten Baugrenzen durch untergeordnete Bauteile wie zum Beispiel Giebel, Dachvorsprünge, Hauseingangstreppe und deren Überdachungen sowie durch Vorbauten, wie zum Beispiel Erker oder Balkone bis zu einem Maß von 1,5 m zulässig. 3.3 Gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO dürfen festgesetzte Baugrenzen durch nicht überdachte Terrassen bis zu 3,0 m überschritten werden. 4. Oberirdische Garagen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB) Oberirdische Garagen sind im Plangebiet unzulässig. 5. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB) Die im Bebauungsplan festgesetzte Fläche ist mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Allgemeinheit und mit einem Leitungsrecht zugunsten der Anlieger und öffentlicher Ver- und Entsorgungsträger zu belasten.	6. Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB) In der im Bebauungsplan festgesetzten öffentlichen Grünfläche sind mindestens zehn großkronige Lindenbäume der Pflanzliste 1 zu pflanzen. Innerhalb der festgesetzten Wohnbauflächen sind mindestens 20 Lindenbäume der Pflanzliste 2 in einer mindestens 6 m ² großen offenen Bodenfläche sowie mit einem mindestens 16 m ² großen Boden- oder Substratvolumen zu pflanzen. Dachflächen mit einer Ausdehnung von mehr als 50 m ² sind zu begrünen. Dies gilt nicht für technische Einrichtungen und Belichtungsfelder. Pflanzliste 1 Mindestqualität: Hochstamm 200 cm, Stammumfang 20-25 cm, 4x verpflanzt, aus extra weitem Stand, mit Drahtballierung Winterlinde (Tilia cordata) Holländische Linde (Tilia europaea) Sommerlinde (Tilia platyphyllos) Silberlinde (Tilia tomentosa) Pflanzliste 2 Mindestqualität: Hochstamm 180 cm, Stammumfang 16-18 cm, 3x verpflanzt, aus extra weitem Stand, mit Drahtballierung Winterlinde (Tilia cordata) Holländische Linde (Tilia europaea) Kegellinde (Tilia flavescent) Sommerlinde (Tilia platyphyllos) Silberlinde (Tilia tomentosa) B. Vermerk (gem. § 9 Abs. 6a BauGB) Hochwasserrisikogebiet Das Plangebiet ist in der Hochwassergefahrenkarte Rhein der Bezirksregierungen Düsseldorf und Köln vom November 2013 als Hochwasserrisikogebiet für den Fall eines extremen Ereignisses ausgewiesen. In diesem Fall werden ohne technischen Hochwasserschutz Überflutungen mit max. 0,5 m Wasserstand nahezu für den gesamten Geltungsbereich prognostiziert. Aus Gründen des vorbeugenden Hochwasserschutzes können für die Wohnbebauung Erdgeschosßbodenhöhen 60 cm oberhalb des vorhandenen Geländes erforderlich werden. Ferner wird für Nutzungen, bei denen aus Gründen der barrierefreien Zugänglichkeit eine Höhendifferenz zum Gelände nicht in Betracht kommt, die Berücksichtigung von technischen Maßnahmen zum Hochwasserschutz empfohlen. Die einzelnen Maßnahmen sind im Rahmen der Genehmigungsplanungen zu prüfen und festzulegen.	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 484, 51491 Overath, Telefon 02206/9030-0, Fax 02206/9030-22, unverzüglich zu informieren. Bodendenkmal und Entdeckungssstätte sind zunächst unverändert zu erhalten. Der Bezirksregierung Düsseldorf – Kampfmittelbeseitigungsdienst – liegen Hinweise auf Kampfmittel vor. Vor Durchführung des Bauvorhabens ist eine Untersuchung der Flächen (z.B. durch eine Sicherheitsdetektion) durchzuführen und das Ordnungsamt der Stadt Monheim am Rhein sowie den Kampfmittelbeseitigungsdienst zu beteiligen. Sind darüber hinaus bei der Durchführung des Bauvorhabens beim Erdaushub außergewöhnliche Verfallenszustände oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und die 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. 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 genannten DIN 4149 (Geltung seit 2005) sind die entsprechenden bautechnischen Maßnahmen aufgeführt. 3. 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. 4. Artenschutzmaßnahmen Potentielle Individuenverluste („Tötungsverbot“ gem. § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG) sowie Störungen insbesondere während der Fortpflanzungszeit (§ 44 Abs. 1 Nr. 2) infolge der Fällung oder des Beschneidens von Gehölzen und Bäumen können vermieden werden, wenn dieses außerhalb der Brutzeit von Anfang Oktober bis Ende Februar durchgeführt wird. Aus Gründen des allgemeinen Artenschutzes ist eine solche Regelung gem. § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG vorgeschrieben. Maßnahmen zur Baufeldfreimachung sollten zum Schutz von Brutvögeln und ihren Eiern ebenfalls nur in diesem Zeitraum erfolgen.	5. Ökologische Baubegleitung Beim Rückbau aller Gebäude ist eine ökologische Baubegleitung durchzuführen, um die Tötung von Fledermäusen weitgehend auszuschließen. Dabei ist insbesondere eine vorsichtige Entfernung von Dachprofilen, Fassadenverkleidungen und der Rolllädenkästen notwendig. Anschließend ist zu entscheiden, ob ggf. vorhandene Dämmschichten Fledermäusen Quartiersmöglichkeiten bieten können. Darüber hinaus ist bei der ökologischen Baubegleitung in der Brutzeit auf aktuelle Brutnester von Nischen- und Höhlenbrütern wie der Bachstelze zu achten, um die Zerstörung von aktuell genutzten Nestern und die Tötung von immobilen Jungvögeln zu vermeiden. 6. Ersatz und Neuanlage potentieller Fortpflanzungs- und Ruhestätten Sollte es im Rahmen von nicht vermeidbaren Rückschnittmaßnahmen oder Fällung von Gehölzen und Bäumen zur Zerstörung potentiell möglicher Fortpflanzungs- und Ruhestätten (§ 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG) kommen, die wiederholt genutzt und daher auch außerhalb der Bauzeitenbeschränkung generell geschützt sind (z.B. Baumhöhlen, Spaltenverstecke), sollte jeweils in der Nähe an geeigneten Standorten pro entfallender Fortpflanzungs- oder Ruhestätte zeitnah ein Einsatz in Form von geeigneten Fledermauskästen und/oder Nistkästen aufgehängt werden. 7. Telekommunikation In allen Straßen bzw. Gehwegen sind im Zuge der Ausführungsplanung geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,50 m für die Unterbringung der Telekommunikationsleitungen der Telekom vorzusehen. 8. Schutzstreifen Richtfunktasse Innerhalb des in der Planzeichnung nachrichtlich übernommenen Schutzstreifens um die Mittellinie einer über dem Plangebiet verlaufenden Richtfunktasse der E-Plus Mobilfunk GmbH dürfen Baukräne o.ä. eine Höhe von 27 m nicht überschreiten. 9. Baumpflanzungen Bei Baumpflanzungen ist ein Mindestabstand von 2,50 m zu den Wasserversorgungsleitungen des Verbandswasserwerks Langenfeld-Monheim zu berücksichtigen.
---	---	--	---



BEBAUUNGSPLAN 145M

"Unter den Linden"

Stadtplanung und Bauaufsicht
Stand: SATZUNG
Maßstab: 1 : 500
Datum: 17.08.2017
1. Ausfertigung 27.09.2017
vom Satzungsbeschluss

MONHEIM AM RHEIN