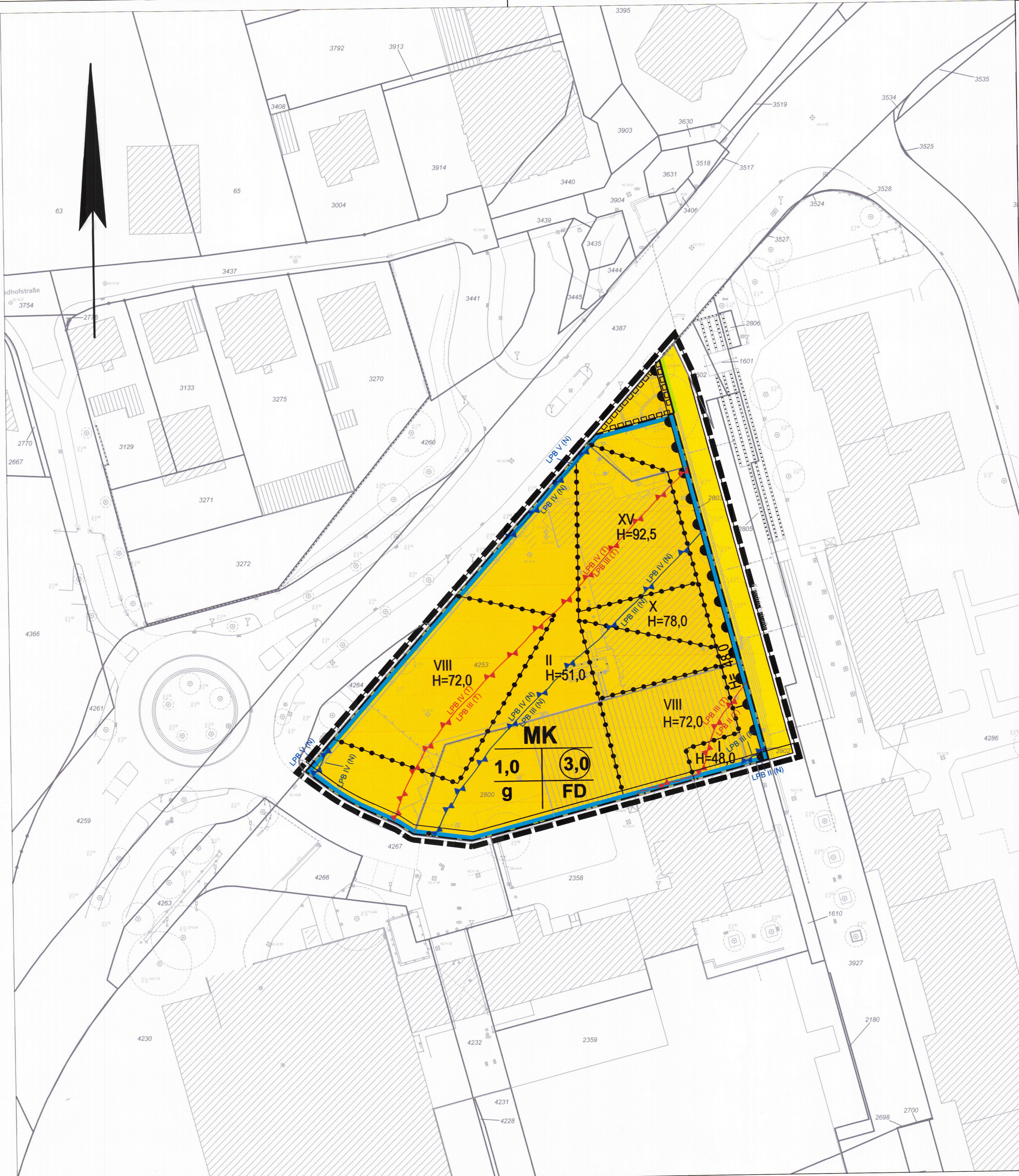




TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung, Kerngebiet -MK- (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 7 BauNVO)

- Im Kerngebiet -MK- sind
- Vergnügungsstätten (§ 7 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO) gemäß § 1 Abs. 5 BauGB nicht zulässig.
 - Sonstige Wohnungen oberhalb des 1. Obergeschosses gem. § 7 Abs. 2 Nr. 7 i. V. m. § 1 Abs. 7 Nr. 2 BauNVO zulässig.
 - die gem. § 7 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Tankstellen gem. § 1 Abs. 6 BauNVO nicht zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 16 Abs. 2 und 3 BauNVO)

Die zulässige Geschossfläche ist gemäß § 21a Abs. 5 BauNVO um die Flächen notwendiger Garagen, die unterhalb der Geländeoberfläche hergestellt werden zu erhöhen.

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

- 3.1 Gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO in Verbindung mit § 31 Abs. 1 BauGB können nur im Erdgeschoss und 1. Obergeschoss Überschreitungen der in der Planzeichnung festgesetzten Baugrenzen durch untergeordnete Bauteile wie zum Beispiel Giebel, Dachvorsprünge, Hauseingangstreppen und deren Überdachungen bis zu einem Maß von 1,5 m als Ausnahmen zugelassen werden.

4. Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und § 12 Abs. 6 BauNVO)

- 4.1 Oberirdische Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind nicht zulässig.
- 4.2 Zu- und Ausfahrten der Baugrundstücke sind an der Friedrichstraße mit Ausnahme von Feuerwehrazufahrten nicht zulässig.

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

Die mit „GFL“ festgesetzten Flächen sind mit einem Geh- und Fahradfahrrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belegen. Die Flächen sind ferner mit einem Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsunternehmen und zugunsten der Stadt Monheim am Rhein zu belegen. Diese Rechte sind der Stadt Monheim am Rhein bzw. den jeweils begünstigten Versorgungsträgern durch Grunddienstbarkeiten dauerhaft einzuräumen.

6. Festsetzungen zum Schallimmissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

- 6.1 Gemäß § 9 Absatz 1 Nr. 24 BauGB wird festgesetzt, dass entsprechend den dargestellten Lärmpegelbereichen Schallschutzmaßnahmen an Außenbauteilen gemäß DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau (Ausgabe Juli 2016, Beuth Verlag GmbH, Berlin)) zu treffen sind. Die daraus resultierenden Bauschalldämmmaße einzelner unterschiedlicher Außenbauteile oder Geschosse können im Einzelfall unterschritten werden, wenn im bauaufsichtlichen Genehmigungsverfahren durch eine schalltechnische Untersuchung niedrigere Lärmpegelbereiche nachgewiesen werden.

- 6.2 Für Schlaf- und Kinderzimmer ist eine fensterunabhängige Belüftung durch schallgedämmte 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.

- 6.3 Für Außenwohnbereiche wie zum Beispiel Balkone, Loggien und Terrassen, die einen Beurteilungspegel von 62 dB (A) oder darüber im Tageszeitraum (6 bis 22 Uhr) aufweisen, sind Schallschutzmaßnahmen zu treffen. Durch diese muss sichergestellt werden, dass der vorgenannte Beurteilungspegel innerhalb der Außenwohnbereiche nicht überschritten wird.

B GESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGEN (§ 89 BauO NRW i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB)

1. Technische Aufbauten

Technische Aufbauten wie zum Beispiel Aufzugsüberfahrten, Haustechnik, Anlagen zur Erzeugung von regenerativer Energie müssen einen Abstand von mindestens 1,0 m zu den Gebäudekanten einhalten, die lagebedingt von den öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen einsehbar sind.

2. 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, Heckeneinfassung, o.ä.).

3. Reflexionsgrad der Fassaden zur Friedrichstraße

Die Fassaden an der Friedrichstraße sind mit einem mittleren Lichtreflexionsgrad von 0,7 oder höher gemäß DIN 5034-1, Ausgabe 07-2011 herzustellen.

C GRÜNNORDUNG, ANPFLANZUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

1. Begrünung der nicht überbauten Grundstücksflächen

Die nicht durch Gebäude, Stellplätze, Zufahrten und andere bauliche Anlagen überbauten Flächen einschließlich der Flächen, die mit baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche unterbaut sind (z. B. Tiefgaragen, Kellergeschosse) sind mit Rasen, Sträuden und Strauchgehölzen oder als Hausgärten zu begrünen. Die Mindestüberdeckung mit Boden-substrat bei unterbauten Flächen beträgt 60 cm zuzüglich Filter- und Drainschicht.

2. Dachbegrünung

Alle Dachflächen sind zu begrünen, soweit sie nicht als Dachterrassen oder Wegeflächen gestaltet werden. Von der Pflicht zur Dachbegrünung sind auch technisch notwendige Aufbauten wie zum Beispiel Lüfter sowie Belichtungselemente ausgenommen.

D VERMERK

1. Hochwasserrisikogebiet (Vermerk 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 extremen Ereignisses ausgewiesen. In diesem Fall werden ohne technischen Hochwasserschutz Überflutungen mit max. 2 m Wasserstand prognostiziert.

Aus Gründen des vorbeugenden Hochwasserschutzes werden hochwassersichere Bauweisen im Erdgeschoss empfohlen. Ferner wird für Geschossebenen unterhalb des Erdgeschosses darauf hingewiesen, dass diese entweder

- flutungssicher 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 Genehmigungsplanungen 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 DSchG) dem Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Overath, Gut Eichtal, An der B 484, 51491 Overath bzw. der Gemeinde Außenstelle Overath, Gut Eichtal, zu melden. Deren Weisung für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten. Sind bei der Durchführung des Bauvorhabens beim Erdraushub außergewöhnliche Verfabungen 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 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 Faulnisprozesse 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 denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind.

4. Kompensationsmaßnahmen

Maßnahmen zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft sind durch die Aufstellung des Bebauungsplanes nicht erforderlich.

5. Artenschutzmaßnahmen

Folgende Artenschutzmaßnahmen sind aufgrund § 44 BNatSchG zu beachten: Um die Tötung von Fledermausen zu vermeiden, ist eine ökologische Baubegleitung des Rückbaus aller Gebäude erforderlich. Dabei ist insbesondere eine vorsichtige Entfernung von Dachrandprofilen, Fassadenverkleidungen und ggf. vorhandener Rolllädenkästen notwendig. Anschließend ist zu entscheiden, ob ggf. vorhandene Dämmschichten Fledermausen Quartiermöglichkeiten bieten können. Darüber hinaus ist bei der ökologischen Baubegleitung in der Brutzeit auf aktuelle Vogelbruten zu achten.

Gehölzrodungen und Baumfällungen sind ausschließlich in der Zeit zwischen 1. Oktober und 28. Februar zulässig (§ 39 Abs. 5 BNatSchG).

Sofern (insbesondere in den höheren Stockwerken) größere Glasfassaden, großflächige Fensteranlagen oder Glas-/ Kunststoffflächen entstehen, besteht eine Vogelschlaggefahr. Zur Vermeidung von Schlägeopfern sind, sofern größere Glasfassaden, großflächige Scheiben oder Glas-/ Kunststoffflächen geplant sind, diese wie folgt zu gestalten: Einsatz von Glas mit kontrastreichen Mustern, die für Vogel ein Hindernis darstellen, wie zum Beispiel durch Siebdruck oder Verätzungen und/ oder Einsatz von matten, milchigem Glas, um die Durchsicht zu verhindern und/ oder engmaschiger Aufdruck wie Webzeigle und/ oder Markierungen von der Außenseite alternativ: Außenjalousien mit Holz- oder Metalllamellen (Zwischenraum max. 10 bis 15 cm).

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 40789 Monheim am Rhein, eingesehen werden.

7. Baumsatzpflanzungen

Werden Bäume im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (Plangebiet) entfernt, so sind diese gemäß städtebaulichem Vertrag durch den Verursacher der Baumfällung in gleicher Anzahl nach den folgenden Arten- und Qualitätsanforderungen zu ersetzen:

Acer platanoides	Acer pseudoplatanus
Acer campestre	Quercus frainetto
Ulmus glabra	Tilia cordata
Carpinus betulus	Prunus avium

Mindestpflanzqualität: Hochstamm 4 x verpflanzt aus extra weitem Stand mit Drahtballen, STU 20-25 cm. Für jeden Baum sind mindestens 12 m³ durchwurzelbarer Substratraum zu schaffen. Die Mindestüberdeckung mit Bodensubstrat bei Pflanzung auf unterbauten Flächen beträgt 1,20 m, zuzüglich Filter- und Drainschicht. Die Ersatzpflanzungen müssen nicht im Plangebiet stattfinden.

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

(PlanV 90) Planzeichenverordnung 1990: Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Plangebietes vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58) in der zur Zeit des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung,

(BauO NRW) -Landesbauordnung- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.08.2018 (GV. NRW NR. 19, S. 411), in der zur Zeit des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung

VERFAHRENSHINWEISE

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

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

Monheim am Rhein, den 15.01.2020

Öffentlich bestellter Verm.-Ing.

Monheim am Rhein, den 19.12.2019

FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG

Die frühzeitige Unterrichtung und Erörterung gem. § 3 (1) BauGB wurde durch Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung, Umwelt, Bauen und Verkehr vom 04.05.2017 in Form einer Bürgerversammlung am 21.09.2017 durchgeführt.

Monheim am Rhein, den 19.12.2019

Bereich 61
Stadtplanung und Bauaufsicht

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Nach der ortsüblichen Bekanntmachung am 25.02.2019 ist der Bebauungsplanentwurf mit der Begründung gem. § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 05.03.2019 bis 10.04.2019 öffentlich ausgelegt worden.

Monheim am Rhein, den 19.12.2019

Bereich 61
Stadtplanung und Bauaufsicht

ORTSÜBLICHE BEKANNTMACHUNG

Der Satzungsbeschluss des Rates der Stadt Monheim am Rhein vom 18.12.2019 ist gem. § 10 (3) BauGB am 14.01.2020 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Monheim am Rhein, den 16.01.2020

Bürgermeister

Monheim am Rhein, den 19.12.2019

BESCHLUSS ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Der Ausschuss für Stadtplanung, Umwelt, Bauen und Verkehr der Stadt Monheim am Rhein hat am 14.02.2019 die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes gem. § 3 (2) BauGB beschlossen.

Monheim am Rhein, den 19.12.2019

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 18.12.2019 als Sitzung beschlossen.

Monheim am Rhein, den 19.12.2019

Bürgermeister

FÜR DIE STÄDTEBAULICHE ERARBEITUNG DES PLANEINWURFS

Köln, den 15.01.2020

H+B Stadtplanung
Becke und Haase PartG mbB, Stadtplaner
Kundenkürzel 7-9
50668 Köln
Tel. 0221 952 686 33 Fax 0221 899 941 32
info@hbstadtplanung.de

LEGENDE

ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO

MK Kerngebiet (§ 7 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 bis 21a BauNVO

1,0 Grundflächenzahl (GRZ)

3,0 Geschossflächenzahl (GFZ)

z. Bsp. XI Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

z. Bsp. H = 70,0 Höhe baulicher Anlagen in Meter ü. NHN als Höchstmaß

3. Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO

g Geschlossene Bauweise

Baugrenze

4. Sonstige Planzeichen

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB (s. Textliche Festsetzungen Nr. 5)

Straßenverkehrsfläche, öffentlich

Straßenbegrenzungsline

Bereich ohne Zu- und Ausfahrten (s. Textliche Festsetzungen Nr. A 4.2.)

FD Flachdach § 9 Abs. 4 BauGB, § 88 BauO NRW

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes § 9 Abs. 7 BauGB

Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen des Maßes der baulichen Nutzung

Abgrenzung unterschiedlicher Lärmpegelbereiche für Räume mit Tagesnutzung

Abgrenzung unterschiedlicher Lärmpegelbereiche für Schlafräume und Kinderzimmer

5. Topografischer Bestand

Wohngebäude

Geschossigkeit

Firstrichtung

Kanaldeckel mit Höhe

Höhenangabe über NHN

Lichtmast

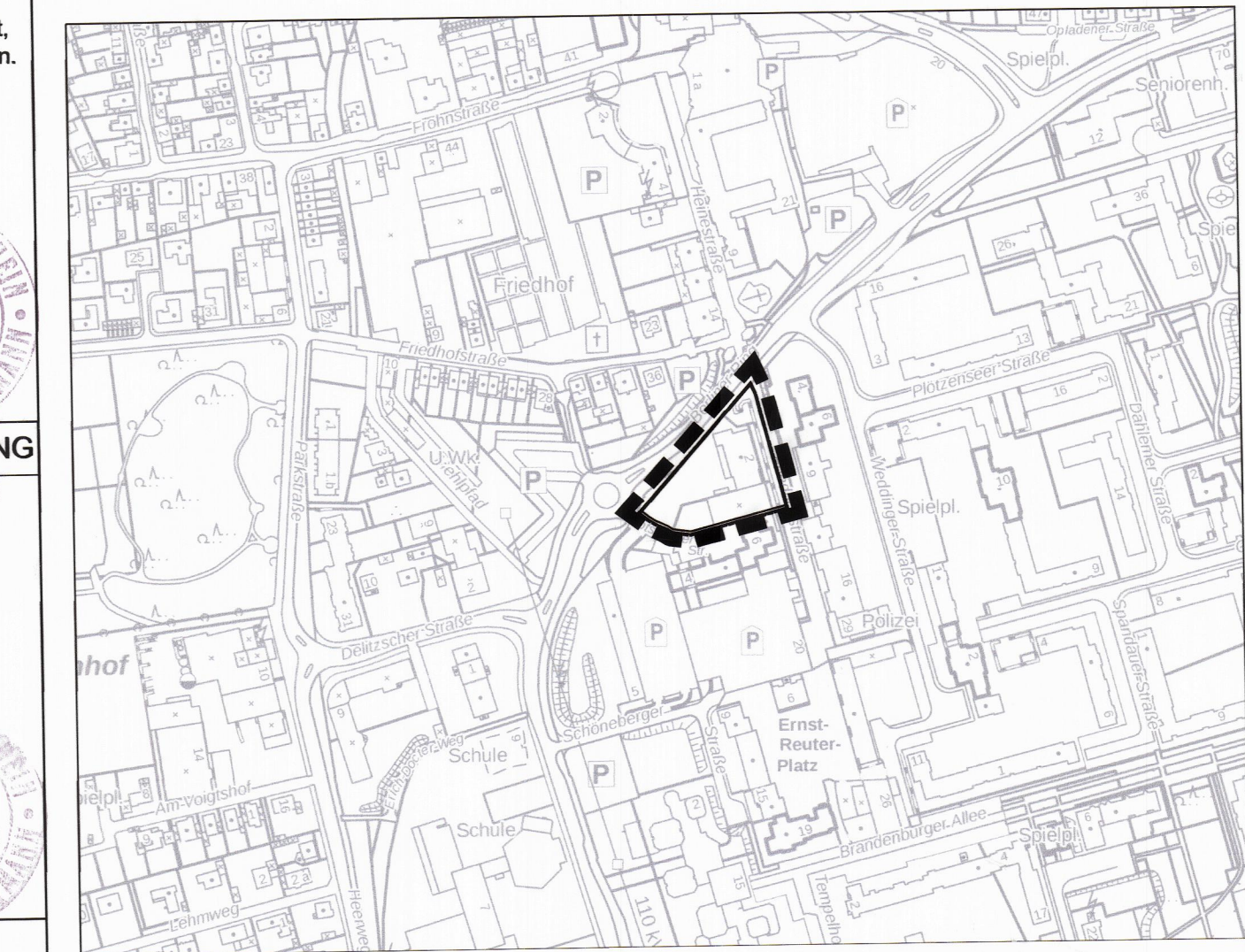
vorhandene Bäume

Mauer

Flurstücksnummer

Flurstücksgrenze und Grenzpunkte

Flurgrenze



Übersichtsplan M 1:5000

BEBAUUNGSPLAN 146M
"POSTGEBÄUDE FRIEDRICHSTRASSE"

Stadtplanung und Bauaufsicht

Stand: SATZUNG

Maßstab: 1:500

Datum: 22.01.2020

1. Ausfertigung

