151M



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 4.1/4.1* sind die nach § 4 Abs. 3 Nr. 1, 3, 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe und
- Tankstellen

gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 bis 20 BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung wird gemäß Eintrag im Plan über die Grundflächenzahl (GRZ), die Zahl der Vollgeschosse, die maximale Gebäudehöhe (GH max) und maximale Firsthöhe (FH max) in Metern über Normalhöhennull (NHN) festgesetzt.

2.1 Als oberer Bezugspunkt bei der Berechnung der festgesetzten maximalen Gebäudehöhe (GH max) für Flachdächer ist die Oberkante der Attika des obersten Geschosses, bei der maximalen Firsthöhe (FH max) für geneigte Dächer die Oberkante der jeweiligen baulichen Anlage maßgebend.

2.2 Als maximal zulässige Höhe gilt bei:

- Flachdächern (< 15° Dachneigung) die in der Planzeichnung jeweils festgesetzte maximale Gebäudehöhe (GH max),
- geneigten Dächern (≥ 15° Dachneigung) die in der Planzeichnung jeweils festgesetzte maximale Firsthöhe (FH max).

2.3 In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 ist die Überschreitung der festgesetzten maximalen Gebäudehöhe bzw. der maximalen Firsthöhe durch untergeordnete Bauteile sowie technische Gebäudeeinrichtungen wie z.B. Aufzugsüberfahrten, Lüftungsanlagen sowie durch Anlagen zur Nutzung der Solarenergie bis zu einer Höhe von max. 2,0 m zulässig.

In den allgemeinen Wohngebieten WA 3.1 bis WA 4/4.1* ist eine Überschreitung der festgesetzten maximalen Gebäudehöhe bzw. der maximalen Firsthöhe durch untergeordnete Bauteile und technische Gebäudeeinrichtungen wie z.B. Lüftungsanlagen sowie durch Anlagen zur Nutzung der Solarenergie bis zu einer Höhe von max. 1,0 m zulässig.

2.4 Die festgesetzte Grundfläche darf in den allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 4.1 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.

2.5 Die festgesetzte Grundfläche darf in den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 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 i.V.m. §§ 22 und 23 BauNVO)

3.1 Die Bauweise ist durch Eintrag im Plan festgesetzt.

3.2 In den allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 2, WA 3.1*, WA 3.3* und WA 4.1* darf die festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche durch an Gebäude angebaute Terrassen, Terrassenüberdachungen und Wintergärten um bis zu 3,0 m überschritten werden.

3.3 In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 4.1/4.1* darf die festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche durch Vorbauten (z.B. Treppenhäuser, Altane, Balkone, Erker, Vordächer) auf jeweils maximal 1/3 der Fassadenlänge um bis zu 2,0 m überschritten werden.

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

4.1 In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 4.1/4.1* sind oberirdische Stellplätze, Garagen und Carports ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und in den mit „St", „Ga" bzw. „Cp" festgesetzten Bereichen zulässig. Innerhalb der Vorgartenbereiche sind ausschließlich oberirdische, nicht überdachte Stellplätze vorgelagert zu Garagen und Carports zulässig.

Hinweis: Die Vorgartenbereiche sind gemäß Eintrag im Plan festgesetzt. Die Tiefe der Vorgartenbereiche ist innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen entsprechend bis zur tatsächlich realisierten Gebäudefront und deren seitlichen Verlängerung bis zur Grundstücksgrenze zu erweitern.

4.2 In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 2 sind Tiefgaragen und deren Zufahrten auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen allgemein zulässig.

5. Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 14 BauNVO)

In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 4.1/4.1* sind Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 und 2 BauNVO innerhalb der Vorgartenbereiche (siehe Ziffer A 4.1) nicht zulässig.

Abweichend hierzu sind in den allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 4.1/4.1* Einleit- und Verteilerbauwerke zur Regenwasserverrieselung/-versickerung sowie Einhausungen für Müllbehälter und Fahrradabstellanlagen im Vorgartenbereich allgemein zulässig.

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

6.1 Die mit „GFL 1" festgesetzte Fläche ist mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger und der Stadt Monheim am Rhein sowie einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Anlieger der Flurstücke 65, 69, 497, 546 und 547, Gemarkung Monheim, Flur 5 zu belasten.

6.2 Die mit „GFL 2" festgesetzte Fläche ist mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger und der Stadt Monheim am Rhein sowie einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Anlieger der Flurstücke 72, 81, 1066 und 1358, Gemarkung Monheim, Flur 5 zu belasten.

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

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB werden unter Bezug auf die schalltechnische Untersuchung des Büros Ingenieur- und Sachverständigenbüro Dipl.-Ing. Franz Breuer: Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan 151M (Danziger Straße) der Stadt Monheim am Rhein, Bericht Nr.: BC 2019 003-1, Stand: 11.08.2020 folgende Festsetzungen zum passiven Schallschutz, verursacht durch den Straßenverkehrs- und den Binnenschifffahrtslärm, getroffen:

7.1 Bau-Schalldämm-Maß

Bei der Errichtung, Erweiterung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden sind nach außen abschließende Bauteile von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen nach DIN 4109 (2018-01) zum Schutz vor einwirkendem Lärm so auszuführen, dass sie die Anforderungen an das gesamte bewertete Bau-Schalldämm-Maß $R'_{w,ges}$ gemäß DIN 4109 (2018-01) erfüllen.

Bei den im Plan gekennzeichneten Bereichen der Gebäudefronten ist mindestens das gesamte bewertete Bau-Schalldämm-Maß $R'_{w,ges}$ = 40 dB bei der Signatur Lärmpegelbereich IV im Nachtzeitraum zu erreichen.

Für die im Plan nicht gekennzeichneten Bereiche ist mindestens das gesamte bewertete Bau-Schalldämm-Maß $R'_{w,ges}$ = 35 dB (Lärmpegelbereich III) im Nachtzeitraum herzustellen.

7.2 Schlafräume

Innerhalb des gesamten Plangebiets (WA 1 bis WA 4.1 / 4.1*) sind für Schlafräume und andere schutzbedürftige Räume, die dem Schlafen dienen, passive Schallschutzmaßnahmen (z.B. schallgedämmte, fensterunabhängige Lüftungseinrichtungen gemäß VDI 2719) vorzusehen, falls nicht auf andere geeignete, dem Stand der Technik entsprechende Weise eine ausreichende Belüftung gewährleistet werden kann.

7.3 Ausnahmen

Ausnahmsweise kann von den unter Punkt 7.1 und 7.2 getroffenen Festsetzungen zum passiven Schallschutz abgewichen werden, soweit mittels einer schalltechnischen Untersuchung eines Sachverständigen nachgewiesen wird, dass infolge eines geringeren maßgeblichen Außenlärmpegels L_a nach DIN 4109-2 (2018-01) geringere Anforderungen an die erforderlichen Schallschutzmaßnahmen zu stellen sind.

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

8.1 In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 sind die Tiefgaragen, ausgenommen der Flächen von baulichen Anlagen, Terrassen, Wege, Zufahrten und anderen baulichen Nebenanlagen, mit einer mindestens 0,6 m mächtigen Substratschicht zzgl. Drainageschicht zu überdecken. Für Baumpflanzungen ist die Stärke der Bodensubstratschicht auf mindestens 1,2 m zzgl. Drainageschicht zu erhöhen. Das Tiefgaragensubstrat muss der „FLL-Richtlinie für die Planung, Ausführung und Pflege von Dachbegrünungen", (Ausgabe 2008 bzw. den entsprechenden Neuauflagen) entsprechen (FLL = Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V., Bonn).

8.2 In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 4.1/4.1* sind Flachdächer von Hauptgebäuden sowie die Garagen- und Carportdächer mit einer mindestens extensiven Dachbegrünung auszustatten. Der Begrünungsaufbau und die verwendeten Materialien und Substrate der Dachbegrünung sind gemäß der „FLL-Richtlinie für die Planung, Ausführung und Pflege von Dachbegrünungen", (Ausgabe 2008 bzw. den entsprechenden Neuauflagen) auszuführen (FLL = Forschungsgesellschaft 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.

8.3 Im Bereich der festgesetzten öffentlichen Straßenverkehrsfläche (Planstraße) sowie im Bereich der mit der Zweckbestimmung „Öffentliche Parkfläche" festgesetzten Stellplatzanlage sind insgesamt mindestens sechs hochstämmige Bäume zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Pflanzqualität wird wie folgt beschrieben: Hochstamm 4 mal verpflanzt aus extra weitem Stand mit Drahtballen, mind. 1,8 m Stammhöhe, Stammumfang: 20-25 cm. Es ist ein substratgefülltes Wurzelkammersystem mit mindestens 16 m³ Volumen mit umlaufendem Wurzelschutz vorzusehen. Es sind Pflanzen gemäß der nachfolgenden Pflanzliste zu verwenden.

Pflanzliste

Acer campestre	Feld-Ahorn
Liquidambar styraciflua	Amerikanischer Amberbaum
Acer platanoides Columnare	Säulenförmiger Spitz-Ahorn
Carpinus betulus 'Fastigiata'	Hainbuche
Corylus colurna	Baum-Hasel
Crataegus laevigata 'Paul's Scarlet'	Echter Rotdorn
Malus sylvestris 'Evereste'	Zier-Apfel
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Pyrus calleryana „Chanticleer'	Wild-Birne
Sorbus x thuringiaca 'Fastigiata'	Thüringische Mehlbeere
Tilia cordata 'Greenspire'	Stadt-Linde
Tilia platyphyllos	Sommer-Linde
Fraxinus ornus	Blumen-Esche

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

Fassadengestaltung
Bei Doppelhäusern sind die Außenwandflächen der aneinandergrenzenden Doppelhaushälften in einheitlicher Material- und Farbgebung auszuführen.

Dachgestaltung
Die Dachgestaltung aneinandergrenzender Doppelhäuser ist in Form, Neigung, Eindeckung, Material und Farbe einheitlich zu gestalten.

Die Verwendung glasierter oder glänzender Dacheindeckungen (z.B. Dachziegel, Dachpfannen, Dachplatten) ist unzulässig.

Dachaufbauten und Gauben dürfen in ihrer Gesamtlänge nicht mehr als 2/3 der Gebäudelänge betragen.

Einfriedungen
Einfriedungen in Form von Mauern und Zäunen sind unzulässig. Davon ausgenommen sind Terrassentrennwände in Form von Mauern. Zäune sind ausschließlich in Verbindung mit Hecken, Sträuchern oder Rank- und/oder Kletterpflanzen zulässig; Verbindungen von Zäunen sind unzulässig.

Folgende Einfriedungshöhen sind zulässig:

- In den Vorgartenbereichen (siehe Ziffer A 4.1) bis zu einer Höhe von 1,25 m.
- In den seitlichen und rückwärtigen Grundstücksflächen bis zu einer Höhe von 1,8 m.
- Terrassentrennwände sind bis zu einer Höhe von 2,0 m zulässig.

Standorte für bewegliche Müllbehälter
Die Standorte für bewegliche Müllbehälter sind durch Sichtschutz in Form von Rankgerüsten mit geeigneter Berankung oder durch Hecken (standortgerechte Laubgehölze) so einzugrünen, dass sie von der öffentlichen Verkehrsfläche nicht frei einsehbar sind. Alternativ sind die Standorte für Müllbehälter in einer der Fassadenfarbe entsprechenden Farbgebung einzuhausen.

Vorgartenbereiche und deren gärtnerische Gestaltung
Mindestens 2/3 des Vorgartenbereichs (siehe Ziffer A 4.1) ist gärtnerisch zu begrünen. Hiervon ausgenommen sind befestigte Flächen (z.B. Hauseingänge, Flächen für bewegliche Müllbehälter, Zufahrten zu oberirdischen Garagen, Stellplätze und Carports). Eine Gestaltung mit Kies oder Kunstrasen ist unzulässig.

Gestaltung von privaten Wegeflächen und Zufahrten zu Garagen, Stellplätzen und Carport
Private Wegeflächen und Zufahrten zu oberirdischen Garagen, Stellplätzen und Carports sind gemäß der DIN 1986-100:2016-9 (Tabelle 9, Nr. 2 und 3) teildurchlässig oder wasserdurchlässig zu gestalten.

Gestaltung von Fuß- und Radwegen sowie öffentlichen Stellplätzen
Die anzulegenden Fuß- und Radwege sowie öffentlichen Stellplätze sind gemäß der DIN 1986-100:2016-9 (Tabelle 9, Nr. 2 und 3) teildurchlässig oder wasserdurchlässig zu befestigen.

C. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

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 i.V.m. § 76 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) festgesetzten Überschwemmungsgebiet.

Der Bereich des Bebauungsplans ist in den von der Bezirksregierung Düsseldorf erstellten Hochwassergefahren-/ Hochwasserrisikokarten des Rheins gemäß der Hochwasserrisikomanagement-Richtlinie (HWRM-RL) des Landes Nordrhein-Westfalen als Risikogebiet, das bei einem Versagen oder Überströmen von Hochwasserschutzeinrichtungen ab einem häufigen Hochwasser (Hochwasserszenario „Hohe Wahrscheinlichkeit, (HQ_{10}=alle 10-20 Jahre)) überschwemmt werden kann, dargestellt (Stand November 2019, Kartenblatt F, abrufbar unter www.flussgebiete.nrw.de zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses).

Auf Ebene des Baugenehmigungsverfahrens sind die Vorgaben des WHG zu beachten.

Richtfunktrasse und Bauhöhenbeschränkung (§ 9 Abs. 6 BauGB)
Innerhalb des Plangebiets verläuft eine Punkt-zu-Punkt-Richtfunkverbindung der Telefónica Germany GmbH & Co. OHG. Die Fresnelzone der Richtfunkverbindung 306530155 befindet sich in einem vertikalen Korridor zwischen 38 m und 78 m über Grund. Es muss gemäß der Darstellung im Plan ein horizontaler Schutzkorridor zur Mittellinie der Richtfunkstrahlen von mindestens ± 30 m und ein vertikaler Schutzabstand zur Mittellinie von mindestens ± 20 m eingehalten werden. Alle Konstruktionen und notwendige Baukräne im Zuge von Baumaßnahmen dürfen nicht in die Richtfunktrasse ragen.

D. HINWEISE

Passive Schallschutzmaßnahme
Im gesamten Plangebiet sind zum Schlafen geeignete Räume und Freibereiche akustisch günstig auf den lärmabgewandten Gebäudeseiten anzuordnen.

Maßnahmen zum Hochwasserschutz
Im gesamten Plangebiet sind unterirdische Baumaßnahmen wie Keller, Tiefgarage etc. als wasserdichte Wannen auszubilden.

Niederschlagsentwässerung
Das anfallende Niederschlagswasser aller bisher nicht bebauten Grundstücke ist im Sinne des § 44 LWG NRW i.V. mit § 55 WHG ortsnah zu versickern. Hierzu ist eine wasserrechtliche Erlaubnis (Einzelfallentscheidung) bei der Stadt Monheim am Rhein sowie ein Baugrundgutachten einzuholen.

Bodendenkmäler
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, Telefon 02206/9030-0, Fax 02206/9030-22 bzw. der Stadt Monheim als Untere Denkmalbehörde unverzüglich zu informieren. Deren Weisung für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

Kampfmittel
Sind bei der Durchführung des Bauvorhabens beim Erdaushub 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 Kampfmittelbeseitigungsdienst unverzüglich 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.

Altablagerungen
Nach den Ergebnissen der multitemporalen Luftbild- und Kartenauswertung des Kreis Mettmann befindet sich gem. der Kennzeichnung innerhalb sowie in dessen Umgebung eine Verfüllung (Altablagerung) mit der Verzeichnisnummer 35160_4 Mo. Es handelt sich hierbei vermutlich um eine bis zu 3m mächtige Verfüllung aus dem Zeitraum ab 1951. Mögliche Bodenveränderungen durch das Verfüllungsmaterial (Zusammensetzung unbekannt) sind nicht auszuschließen. Die genaue Ausdehnung und Grenzen der Altablagerung sind nicht bekannt.

Im Bereich der nicht bebauten oder versiegelten Flächen der Wohngebiete müssen in den oberen 0,3 m natürliche, nicht nachteilig veränderte Boden vorhanden sein, die die Prüfwerte der jeweiligen Nutzung (Wirkungspfad Boden-Mensch - direkter Kontakt) der Verordnung zur Durchführung des Bundes-Bodenschutzgesetzes (Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung - BBodSchV) in der jeweils gültigen Fassung einhalten.

Innerhalb des Plangebiets wird ein baugenehmigungsfreies Antragsverfahren bei Vorhaben mit Eingriff in Grund und Boden aufgrund der teils hohen Belastungen im Untergrund ausgeschlossen. Die Untere Bodenschutzbehörde des Kreis Mettmann ist im baurechtlichen Genehmigungsverfahren und grundsätzlich im Vorfeld von Eingriffen in den Boden bzw. den Untergrund der Altablagerung zu beteiligen.

Bodenschutz/Geländeauffüllung
Der Schutz des Mutterbodens im Sinne des § 202 BauGB ist zu berücksichtigen. 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 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 Geländeaufschüttungen ist der Oberboden vorher abzutragen. Bei Geländeauffüllungen sind geeignete und tragfähige Böden zu verwenden, die die Versickerung des Niederschlagswassers gewährleisten. Die allgemeinen anerkannten Regeln der Technik sind zu beachten. Vor Auftrag von Oberboden ist der Untergrund tiefgründig zu lockern. Für alle Bodenarbeiten gilt die DIN 18915 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Bodenarbeiten", für bautechnische Bodenarbeiten gilt die DIN 18300 „Erdarbeiten".

Geologische Gegebenheiten
Die Stadt Monheim am Rhein (Gemarkung 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 (Geltung seit 2005) sind die entsprechenden bautechnischen Maßnahmen aufgeführt.

Auf die Berücksichtigung der Bedeutungskategorien für Bauwerke gemäß DIN 4149:2005 bzw. Bedeutungsklassen der relevanten Teile von DIN EN 1998 und der entsprechenden Bedeutungsbeiwerte wird verwiesen. Die Teile 1, 1/NA und 5 des Eurocode 8 (DIN EN 1998) sind ebenfalls zu beachten.

Baugrund
Im Plangebiet stehen Ablagerungen in Flusstälern (Schluff, Sand) sowie Sande und Kiese der Jüngeren Niederterrasse an. Westlich angrenzend verläuft der Viersener Sprung.

Es wird empfohlen, die Baugrundeigenschaften objektbezogen zu untersuchen und zu bewerten.

Schutz von Versorgungsleitungen
Das Merkblatt GW 125 (M) des Deutscher Verein des Gas- und Wasserfaches e.V. (DVGW), welche Maßnahmen und Verfahren zum Schutz von unterirdischen Gas- und Wasserleitungen (mit Einschränkungen auch für andere Versorgungs-leitungen gültig) enthält, ist bei der Planung von Versorgungs- und Leitungstrassen zu beachten.

Baumschutzsatzung
Es gilt die „Satzung zum Schutz des Baum- und Heckenbestandes" der Stadt Monheim am Rhein vom 14.04.2000 (Baum- und Heckenschutzsatzung), in der zur Zeit des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung.

Artenschutz
Um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) auszuschließen, sind folgende Vermeidungsmaßnahmen und allgemeine Maßnahmen zum Artenschutz einzuhalten:

Vermeidungsmaßnahmen

- Schieferverkleidungen im Bereich der Dachgauben sind händisch zu entfernen. Sofern im Rahmen der Demontage Fledermäuse festgestellt werden, sind die Arbeiten zu stoppen und der Unteren Naturschutzbehörde des Kreis Mettmann Bescheid zu geben, um die weitere Vorgehensweise abzustimmen (z.B. Bergung der Tiere, Installation von Ersatzquartieren).
- Sobald die Gebäude leergezogen sind, ist darauf zu achten, dass bis zum Beginn der Entkernung der Gebäude alle Fenster verschlossen bleiben, um eine Ansiedlung von Fledermäusen zu verhindern.
- Innerhalb der allgemeinen Wohngebiete WA 3.1 und WA 4.1 sind zum Schutz der Brutplätze von Mehlschwalben (Gebäudebrüter) im Bereich der Bestandsbebauung bauliche Maßnahmen (bspw. Anbauten, Umbauten, Abrissarbeiten) außerhalb der Brutperiode Ende September eines Jahres bis Anfang März des nachfolgenden Jahres durchzuführen, um Tötungen der Gebäudebrüter sowie eine Zerstörung der Gelege und Nester zu vermeiden. Sollte ein Brutplatzverlust eintreten, ist dieser durch die Anbringung von Nistkästen/Nisthilfen am jeweiligen Gebäude oder in der näheren Umgebung wieder auszugleichen, um eine dauerhafte Zerstörung der Brutplätze zu vermeiden. Die Umsetzung der artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahme ist durch eine ökologische Baubegleitung eines Fachgutachters zu begleiten und mit der Unteren Naturschutzbehörde des Kreis Mettmann abzustimmen.

Allgemeine Maßnahmen zum Artenschutz

- Baufeldräumungen (Rodungen von Gehölzen) sind gemäß § 39 BNatSchG nicht im Zeitraum vom 01.03. bis zum 31.09. eines Jahres zulässig.
- Sollten Bäume mit Nistkästen gefällt werden, sind die Nistkästen im Vorfeld (außerhalb der Brutperiode Ende September eines Jahres bis Anfang März des nachfolgenden Jahres) an einem neuen Standort aufzuhängen.
- Der im Plangebiet durch den Abriss von Gebäuden potentiell eintretende Brutplatz- oder Quartiersverlust ist durch die Anbringung von Nistkästen/Nisthilfen für Vögel oder Fledermauskästen (Ersatzquartiere) am jeweiligen, neu errichteten Gebäude wieder auszugleichen, um eine dauerhafte Zerstörung der Brut- und Quartiersplätze zu vermeiden. Die Umsetzung der artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahme ist durch eine ökologische Baubegleitung eines Fachgutachters zu begleiten und mit der Unteren Naturschutzbehörde des Kreis Mettmann abzustimmen.

Einsichtnahme in technische Regelwerke
Die außerstaatlichen Regelungen (wie z.B. DIN-Normen oder sonstige Richtlinien) sowie die Gutachten (z.B. Schallgutachten), 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.

ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN, PLANZEICHEN

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 4 BauNVO)
   - WA – Allgemeines Wohngebiet
2. Maß der baulichen Nutzung
   - z.B. 0,4 – Grundflächenzahl (GRZ)
   - II – Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
   - GH max – maximal zulässige Gebäudehöhe in Meter über NHN
   - FH max – maximal zulässige Firsthöhe in Meter über NHN
3. Bauweise, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
   - o – Offene Bauweise
   - ED – Einzel- oder Doppelhaus
   - E – Einzelhaus
   - Baugrenze
4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
   - Öffentliche Straßenverkehrsfläche
   - Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung
   - P – Öffentliche Parkfläche
   - Straßenbegrenzungslinie
5. Gestaltung der baulichen Anlagen
   - SD – Satteldach
6. Sonstige Planzeichen
   - Ga/Cp/St – Umgrenzung von Flächen für Garagen (Ga), Carports (Cp) und Stellplätze (St) (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
   - Mit Geh-, Fahr- und / oder Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
   - GFL – Gehrecht (G), Fahrrecht (F), Leitungsrecht (L)
   - Umgrenzung der Flächen mit umweltgefährdenden Stoffen (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauNVO)
   - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
   - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung der Nutzung / des Maßes der baulichen Nutzung innerhalb eines Baugebietes (§ 1 Abs. 4 BauNVO, § 16 Abs. 5 BauNVO)
   - Vorgartenbereich
   - LPB IV – Abgrenzung der Lärmpegelbereiche (LPB) gemäß DIN 4109 (2018-01) (siehe TF Nr. A 7.1)
7. Nachrichtliche Kennzeichnung / Übernahme (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16, 18 und 19 BauNVO)
   - Oberirdische Versorgungsleitungen: Richtfunkverbindung Telefónica
   - Horizontaler Schutzstreifen Richtfunkverbindung Telefónica
8. Topografischer Bestand
   - Flurstücksgrenze
   - 3059 – Flurstücksnummer
   - 10 – Wohn- und Verwaltungsgebäude mit Hausnummer
   - II – Geschossigkeit
   - Vorhandene Bäume
   - •42.15 – Höhenangabe in Meter über NHN
   - Firstrichtung
   - Gulli
   - Lichtmast
   - Kanalschacht
   - Verkehrsschild
   - Unterflur Hydrant
   - Schaltkasten
   - OW – Kappe (Wasser)
   - Baum (Baumart, Krone, Umfang)

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 - Landesbauordnung 2018 (BauO NRW 2018) vom 03.08.2018 (GV NRW 2018 S. 421), in der zur Zeit des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung.

VERFAHRENSHINWEISE

Die Planungsunterlagen entsprechen den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung. Angefertigt nach Katastergrundlagen und örtlicher Aufmessung. Stand: 04.2020

Haan, den 17.12.2020 A. B. [Unterschrift, Siegel: Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur Dipl.-Ing. A. Benoit]

Öffentl. best. Verm. Ing. A. Benoit
Wilhelmstraße 33 42781 Haan
Tel. 02129/9343-0 Fax. 9343-30

Für die städtebauliche Erarbeitung des Planentwurfs

ISR Innovativ in Stadt + Raum

Haan, den 17.12.2020 [Unterschrift, Siegel: Architektenkammer NRW, Stadtplanerin]

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Dieser Bebauungsplan ist gem. § 2 (1) BauGB durch Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung, Umwelt, Bauen und Verkehr vom 11.04.2019 aufgestellt worden.

Monheim am Rhein, den 17.12.2020
[Unterschrift] Bürgermeister

FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG

Die frühzeitige Unterrichtung und Erörterung gem. § 3 (1) BauGB wurde durch Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung, Umwelt, Bauen und Verkehr vom 11.04.2019 in Form einer Bürgerversammlung am 03.07.2019 durchgeführt.

Monheim am Rhein, den 17.12.2020
[Unterschrift] Bereich 61 Stadtplanung und Bauaufsicht

BESCHLUSS ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Der Ausschuss für Stadtplanung, Umwelt, Bauen und Verkehr der Stadt Monheim am Rhein hat am 27.08.2020 die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes gem. § 3 (2) BauGB beschlossen.

Monheim am Rhein, den 17.12.2020
[Unterschrift] Bürgermeister

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Nach der ortsüblichen Bekanntmachung am 31.08.2020 ist der Bebauungsplanentwurf mit der Begründung gem. § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 09.09.2020 bis 12.10.2020 öffentlich ausgelegt worden.

Monheim am Rhein, den 17.12.2020
[Unterschrift] Bereich 61 Stadtplanung und Bauaufsicht

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 16.12.2020 als Satzung beschlossen.

Monheim am Rhein, den 17.12.2020
[Unterschrift] Bürgermeister

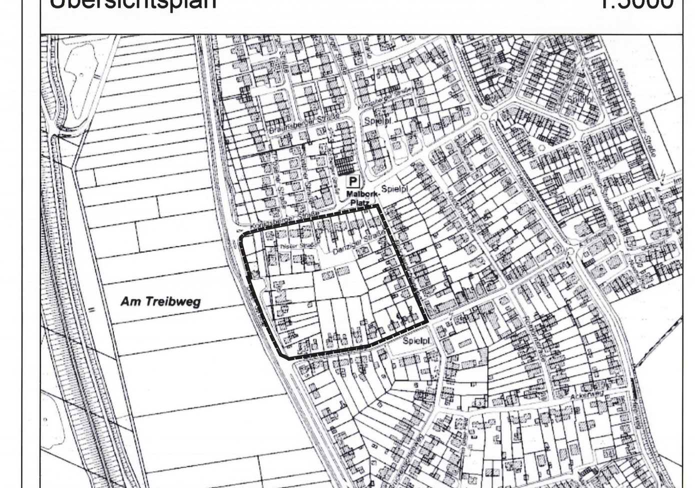
ORTSÜBLICHE BEKANNTMACHUNG

Der Satzungsbeschluss des Rates der Stadt Monheim am Rhein vom 16.12.2020 ist gem. § 10 (3) BauGB am 18.12.2020 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Monheim am Rhein, den 22.12.2020
[Unterschrift] Bürgermeister

[Siegel: Stadt Monheim am Rhein, Kreis Mettmann]

Übersichtsplan 1:5000



Geobasisdaten der Kommunen und des Landes NRW © Geobasis NRW

BEBAUUNGSPLAN 151M, "Danziger Straße"

Gemarkung Monheim
Flur 5

Stadtplanung und Bauaufsicht
Stand: Satzungsbeschluss
Maßstab: 1:500
Datum: 29.10.2020

1. Ausfertigung 16.12.2020

MONHEIM AM RHEIN