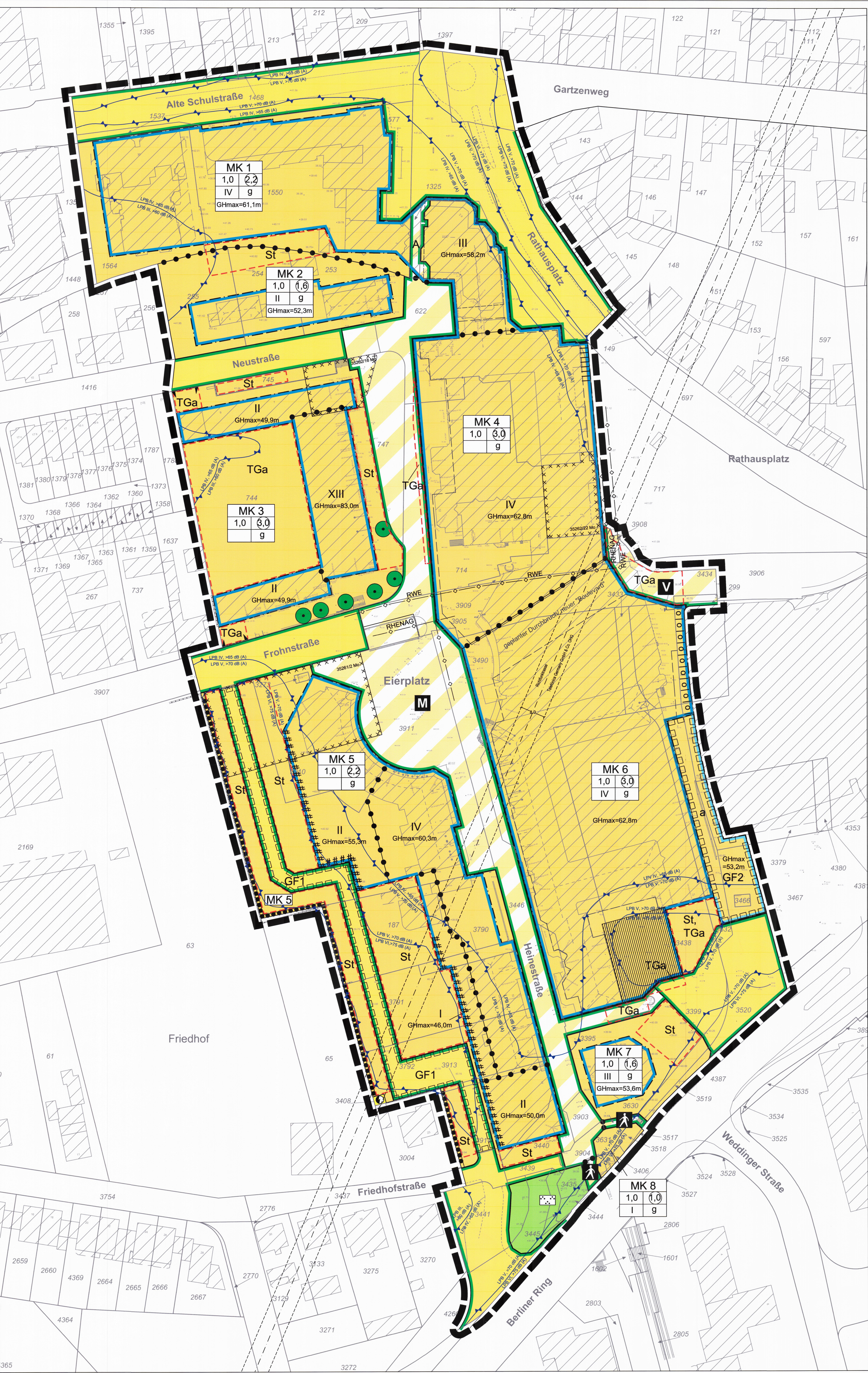




TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**
1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 7 BauNVO)
- 1.1 Sonstige Wohnungen gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO sind lediglich in den Teilgebieten MK 3, MK 5 und MK 6 oberhalb des Erdgeschosses allgemein zulässig.
- 1.2 Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind in den Teilgebieten MK 1, MK 2, MK 4, MK 5, MK 6, MK 7 und MK 8 die gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO allgemein zulässigen Vergnügungsstätten nicht zulässig.
- 1.3 Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind in Teilgebiet MK 3 die gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO allgemein zulässigen Bordelle und bordellartigen Betriebe nicht zulässig.
- 1.4 Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind in allen Teilgebieten die gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO allgemein zulässigen Bordelle und bordellartigen Betriebe nicht zulässig.
- 1.5 Gemäß § 1 Abs. 5 und § 1 Nr. 1 BauNVO sind in Teilgebiet MK 7 die gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 6 BauNVO allgemein zulässigen Wohnungen für Aufwirts- und Betriebszwecke sowie für Betriebszwecke und Betriebszwecke und die gemäß § 7 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Wohnungen nicht zulässig.
2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 18 BauNVO)
- 2.1 Bezugspunkt für die in der Planzeichnung festgesetzten Gebäudehöhen ist Normalhöhen Null (NN).
- 2.2 Die Gebäudehöhe ist bei Flachdächern an der Oberkante der Attika und bei geneigten Dächern an der Oberkante des Firstes zu messen.
- 2.3 Die maximalen Gebäudehöhen dürfen durch technische Auflagen (wie z.B. Fahrstuhlüberfahrten, Treppenhäuser und Solaranlagen) um maximal 1,5 m überschritten werden.
3. Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)
- 3.1 Gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO ist ein Überschreiten der in der Planzeichnung festgesetzten Baugrenzen durch
- städtebaulich untergeordnete Bauteile wie zum Beispiel Gesimse, Dachvorsprünge, Hauseingangsreppen und deren Überdachungen,
 - durch Vorbauten, wie zum Beispiel Erker oder Balkone sowie
 - durch Treppenhäuser und Aufzugschächte
- bis zu einem Maß von 2,0 m zulässig.
- 3.2 In der mit einem „a“ gekennzeichneten überbaubaren Grundstücksfläche sind ausschließlich eine Rampe zur Erschließung der Tiefgarage und des Parkdecks, eine bauliche Anlage zur Überdeckung und Einhausung der Rampe sowie Technik- und Lageräume zulässig.
4. Vom Bauordnungsrecht abweichendes Maß der Abstandslinientiefe (§ 9 Abs. 2 BauNVO)
- Im mit der Signatur [a] o [b] o [c] o [d] o [e] o [f] o [g] o [h] o [i] o [j] o [k] o [l] o [m] o [n] o [o] o [p] o [q] o [r] o [s] o [t] o [u] o [v] o [w] o [x] o [y] o [z] o [aa] o [ab] o [ac] o [ad] o [ae] o [af] o [ag] o [ah] o [ai] o [aj] o [ak] o [al] o [am] o [an] o [ao] o [ap] o [aq] o [ar] o [as] o [at] o [au] o [av] o [aw] o [ax] o [ay] o [az] o [ba] o [bb] o [bc] o [bd] o [be] o [bf] o [bg] o [bh] o [bi] o [bj] o [bk] o [bl] o [bm] o [bn] o [bo] o [bp] o [bq] o [br] o [bs] o [bt] o [bu] o [bv] o [bw] o [bx] o [by] o [bz] o [ca] o [cb] o [cc] o [cd] o [ce] o [cf] o [cg] o [ch] o [ci] o [cj] o [ck] o [cl] o [cm] o [cn] o [co] o [cp] o [cq] o [cr] o [cs] o [ct] o [cu] o [cv] o [cw] o [cx] o [cy] o [cz] o [da] o [db] o [dc] o [dd] o [de] o [df] o [dg] o [dh] o [di] o [dj] o [dk] o [dl] o [dm] o [dn] o [do] o [dp] o [dq] o [dr] o [ds] o [dt] o [du] o [dv] o [dw] o [dx] o [dy] o [dz] o [ea] o [eb] o [ec] o [ed] o [ee] o [ef] o [eg] o [eh] o [ei] o [ej] o [ek] o [el] o [em] o [en] o [eo] o [ep] o [eq] o [er] o [es] o [et] o [eu] o [ev] o [ew] o [ex] o [ey] o [ez] o [fa] o [fb] o [fc] o [fd] o [fe] o [ff] o [fg] o [fh] o [fi] o [fj] o [fk] o [fl] o [fm] o [fn] o [fo] o [fp] o [fq] o [fr] o [fs] o [ft] o [fu] o [fv] o [fw] o [fx] o [fy] o [fz] o [ga] o [gb] o [gc] o [gd] o [ge] o [gf] o [gg] o [gh] o [gi] o [gj] o [gk] o [gl] o [gm] o [gn] o [go] o [gp] o [gq] o [gr] o [gs] o [gt] o [gu] o [gv] o [gw] o [gx] o [gy] o [gz] o [ha] o [hb] o [hc] o [hd] o [he] o [hf] o [hg] o [hi] o [hj] o [hk] o [hl] o [hm] o [hn] o [ho] o [hp] o [hq] o [hr] o [hs] o [ht] o [hu] o [hv] o [hw] o [hx] o [hy] o [hz] o [ia] o [ib] o [ic] o [id] o [ie] o [if] o [ig] o [ih] o [ii] o [ij] o [ik] o [il] o [im] o [in] o [io] o [ip] o [iq] o [ir] o [is] o [it] o [iu] o [iv] o [iw] o [ix] o [iy] o [iz] o [ja] o [jb] o [jc] o [jd] o [je] o [jf] o [jg] o [jh] o [ji] o [jj] o [jk] o [jl] o [jm] o [jn] o [jo] o [jp] o [jq] o [jr] o [js] o [jt] o [ju] o [jv] o [jw] o [jx] o [jy] o [jz] o [ka] o [kb] o [kc] o [kd] o [ke] o [kf] o [kg] o [kh] o [ki] o [kj] o [kk] o [kl] o [km] o [kn] o [ko] o [kp] o [kq] o [kr] o [ks] o [kt] o [ku] o [kv] o [kw] o [kx] o [ky] o [kz] o [la] o [lb] o [lc] o [ld] o [le] o [lf] o [lg] o [lh] o [li] o [lj] o [lk] o [ll] o [lm] o [ln] o [lo] o [lp] o [lq] o [lr] o [ls] o [lt] o [lu] o [lv] o [lw] o [lx] o [ly] o [lz] o [ma] o [mb] o [mc] o [md] o [me] o [mf] o [mg] o [mh] o [mi] o [mj] o [mk] o [ml] o [mm] o [mn] o [mo] o [mp] o [mq] o [mr] o [ms] o [mt] o [mu] o [mv] o [mw] o [mx] o [my] o [mz] o [na] o [nb] o [nc] o [nd] o [ne] o [nf] o [ng] o [nh] o [ni] o [nj] o [nk] o [nl] o [nm] o [nn] o [no] o [np] o [nq] o [nr] o [ns] o [nt] o [nu] o [nv] o [nw] o [nx] o [ny] o [nz] o [oa] o [ob] o [oc] o [od] o [oe] o [of] o [og] o [oh] o [oi] o [oj] o [ok] o [ol] o [om] o [on] o [oo] o [op] o [oq] o [or] o [os] o [ot] o [ou] o [ov] o [ow] o [ox] o [oy] o [oz] o [pa] o [pb] o [pc] o [pd] o [pe] o [pf] o [pg] o [ph] o [pi] o [pj] o [pk] o [pl] o [pm] o [pn] o [po] o [pp] o [pq] o [pr] o [ps] o [pt] o [pu] o [pv] o [pw] o [px] o [py] o [pz] o [qa] o [qb] o [qc] o [qd] o [qe] o [qf] o [qg] o [qh] o [qi] o [qj] o [qk] o [ql] o [qm] o [qn] o [qo] o [qp] o [qq] o [qr] o [qs] o [qt] o [qu] o [qv] o [qw] o [qx] o [qy] o [qz] o [ra] o [rb] o [rc] o [rd] o [re] o [rf] o [rg] o [rh] o [ri] o [rj] o [rk] o [rl] o [rm] o [rn] o [ro] o [rp] o [rq] o [rr] o [rs] o [rt] o [ru] o [rv] o [rw] o [rx] o [ry] o [rz] o [sa] o [sb] o [sc] o [sd] o [se] o [sf] o [sg] o [sh] o [si] o [sj] o [sk] o [sl] o [sm] o [sn] o [so] o [sp] o [sq] o [sr] o [ss] o [st] o [su] o [sv] o [sw] o [sx] o [sy] o [sz] o [ta] o [tb] o [tc] o [td] o [te] o [tf] o [tg] o [th] o [ti] o [tj] o [tk] o [tl] o [tm] o [tn] o [to] o [tp] o [tq] o [tr] o [ts] o [tt] o [tu] o [tv] o [tw] o [tx] o [ty] o [tz] o [ua] o [ub] o [uc] o [ud] o [ue] o [uf] o [ug] o [uh] o [ui] o [uj] o [uk] o [ul] o [um] o [un] o [uo] o [up] o [uq] o [ur] o [us] o [ut] o [uu] o [uv] o [uw] o [ux] o [uy] o [uz] o [va] o [vb] o [vc] o [vd] o [ve] o [vf] o [vg] o [vh] o [vi] o [vj] o [vk] o [vl] o [vm] o [vn] o [vo] o [vp] o [vq] o [vr] o [vs] o [vt] o [vu] o [vv] o [vw] o [vx] o [vy] o [vz] o [wa] o [wb] o [wc] o [wd] o [we] o [wf] o [wg] o [wh] o [wi] o [wj] o [wk] o [wl] o [wm] o [wn] o [wo] o [wp] o [wq] o [wr] o [ws] o [wt] o [wu] o [wv] o [ww] o [wx] o [wy] o [wz] o [xa] o [zb] o [zc] o [zd] o [ze] o [zf] o [zg] o [zh] o [zi] o [zj] o [zk] o [zl] o [zm] o [zn] o [zo] o [za] o [zb] o [zc] o [zd] o [ze] o [zf] o [zg] o [zh] o [zi] o [zj] o [zk] o [zl] o [zm] o [zn] o [zo]
5. Stellplätze und Tiefgaragen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4, § 12 BauNVO)
- Gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO sind Stellplätze und Tiefgaragen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie innerhalb der entsprechend zeichnerisch festgesetzten Flächen zulässig.
6. Verkehrsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- Die mit einem „A“ gekennzeichnete Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „Mischverkehrsfläche“ darf ab dem 1. Obergeschoss überbaut werden.
7. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsnetzen zu belastende Fläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
- Die mit der Bezeichnung „GF 1“ festgesetzte Fläche ist mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Anlieger des Teilgebietes MK 5 zu belasten.
- 7.2 Die mit der Bezeichnung „GF 2“ festgesetzte Fläche ist mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Anlieger und Nutzer der Flurstücke 299, 714, 3119, 3379, 3433, 3434, 3436, 3446, 3466, 3467, 3490, 3622, 3905, 3909, 4353 und 4380 zu belasten.
8. Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
- 8.1 Gemäß § 9 Absatz 1 Nr. 24 BauGB wird festgesetzt, dass entsprechend den gemäß DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau (Ausgabe 2018, Beuth Verlag GmbH, Berlin)) ermittelten maßgeblichen Außenlärmpegeln mindestens die nach dieser Norm erforderlichen Schallschutzmaßnahmen zu treffen. Durch diese muss sichergestellt werden, dass der vorgenannte Beurteilungswert innerhalb der Außenwohnbereiche nicht überschritten wird. Ein Beurteilungswert von 62 dB(A) im Tagtraum ist in der Regel anzunehmen, wenn nach DIN 4109 ein Lärmpegelbereich IV oder höher ermittelt wurde.
- 8.2 Für Schlaf- und Kinderzimmer ist eine fensterunabhängige Belüftung durch schallgedämmte Lüftungseinrichtungen bei geschlossenen Fenstern und Türen sicherzustellen. Von Satz 1 kann abgewichen werden, wenn bauaufsichtlichen Genehmigungsverfahren der Nachweis geführt wird, dass im Nachtzeitraum ein Innenraumpegel von 30 dB(A) bei geschlossenen Fenstern und Türen nicht überschritten wird.
- 8.3 Für Außenwohnbereiche wie zum Beispiel Balkone, Loggien und Terrassen, die einen Belüftungswert von 30 dB(A) oder darüber im Tagtraum bis 22 Uhr aufweisen, sind Schallschutzmaßnahmen zu treffen. Durch diese muss sichergestellt werden, dass der vorgenannte Beurteilungswert innerhalb der Außenwohnbereiche nicht überschritten wird. Ein Beurteilungswert von 62 dB(A) im Tagtraum ist in der Regel anzunehmen, wenn nach DIN 4109 ein Lärmpegelbereich IV oder höher ermittelt wurde.
- 8.4 An Gebädefronten, die unmittelbar an der mit der Schraffur [] gekennzeichneten Baugrenze stehen, sind bei Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung von Gebäuden Schlafräume und Kinderzimmer nur zulässig, wenn im bauaufsichtlichen Genehmigungsverfahren der Nachweis geführt wird, dass im Nachtzeitraum ein Innenraumpegel von 30 dB(A) bei geschlossenen Fenstern und Türen nicht überschritten wird.
- 8.5 An Gebädefronten, die unmittelbar an der mit der Schraffur [] gekennzeichneten Baugrenze stehen oder die innerhalb des mit der Schraffur [] gekennzeichneten Bereichs der überbaubaren Grundstücksfläche mit Orientierung nach Osten oder Süden liegen, sind bei Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung von Gebäuden
- Schlafräume und Kinderzimmer nur zulässig, wenn im bauaufsichtlichen Genehmigungsverfahren der Nachweis geführt wird, dass im Nachtzeitraum ein Innenraumpegel von 30 dB(A) bei geschlossenen Fenstern und Türen nicht überschritten wird und
 - für alle Aufenthaltsräume, die nur Fenster in den vorgenannten Gebädefronten besitzen, eine ausreichende Luftwechselrate nach DIN 4108 bei geschlossenen Fenstern und Türen sicherzustellen.

9. Bedingte Festsetzung (§ 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB)
- Die mit der Bezeichnung „GF 1“ festgesetzte und mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Anlieger des Teilgebietes MK 5 zu belastende Fläche gilt nur solange bis die in diesem Bereich festgesetzte öffentliche Verkehrsfläche hergestellt ist.
- B. GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN (§ 9 Abs. 4 BauNVO, V. m. § 89 BauO NRW)
- Müllsammlerplätze 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 (Bepflanzung, Heckenpflanzung, o.ä.).
- C. GRÜNDORDNUNG, ANPFLANZUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
1. Dachbegrünung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
- Nicht begehbare Dachflächen bis zu einer Dachneigung von 10° sind mit Ausnahme von Belichtungsfächern, Glasdächern, Terrassen, Photovoltaikanlagen und technischen Aufbauten sowie brandschutztechnische Bestimmungen nicht entgegenstehen, mindestens extensiv zu begrünen.
2. Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)
- Bei Abgang von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, für die in der Planzeichnung eine Erhaltungsbinding festgesetzt ist, ist gleichzeitiger Ersatz zu pflanzen. Der Ersatzstandard der Baumpflanzung darf um bis zu 5,0 m vom ursprünglichen Baumstandort abweichen.
- D. KENNZEICHNUNGEN (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB)
- Im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegen die im Altlastenkataster des Kreises Mettmann unter der Nr. 35261/2 Mo, 35262/16 Mo sowie 35262/22 Mo (Klasse 3, Altlastenverdachtsflächen) verzeichneten Flächen, die bislang als altlastenverdächtige Fläche i. S. d. § 2 Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) klassifiziert sind.
- Der Sachstand der Flächen stellt sich wie folgt dar:
- Bei der Fläche 35262/16 Mo handelt es sich um eine ehemalige Tankstelle aus dem Zeitraum von etwa 1970er bis Mitte 1980er. Durch den Umgang mit den Kraftstoffen und auch weiteren Betriebsmitteln kam es vor Ort zu Einträgen von Schadstoffen in den Untergrund gekommen sein.
 - Die Fläche 35262/16 Mo wurde in den 1960er bis 1970er als Standort einer chemischen Reinigung genutzt. Der Einsatz von Lösungsmitteln im Betrieb kam zu möglichen Einträgen von Schadstoffen (für besonders leuchtlichtfähige Kohlenwasserstoffe, LHKW) gekommen sein.
 - Die Fläche 35262/22 Mo ist aufgrund der ehemaligen Nutzung als Standort einer chemischen Reinigung im Altlastenkataster eingetragen. Der Einsatz von Lösungsmitteln im Betrieb kam zu möglichen Einträgen von Schadstoffen (für besonders leuchtlichtfähige Kohlenwasserstoffe, LHKW) gekommen sein.
- Genauere Kenntnisse über ein mögliches Schadstoffpotenzial, dessen genaue Zusammensetzung und ggfs. Mächtigkeit liegen für die altlastenverdächtige Fläche zum aktuellen Zeitpunkt nicht vor. Eine Gefährdung über die Wirkungsfälle Boden und Grundwasser kann somit nicht vollständig ausgeschlossen werden. Bei Baumaßnahmen mit Eingriff in den Untergrund ist in jedem Fall eine geotechnische Begleitung erforderlich, um sicherzustellen, dass eventuell nicht erfasste kleinräumige Belastungsbereiche erfasst und der Aushub von Abfallgerätenmaterialien ordnungsgemäß entsorgt wird.
- E. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME (§ 9 Abs. 6 BauGB)
1. Richtfunktrasse
- Innerhalb des in der Planzeichnung nachrichtlich übernommenen Schutzstreifens um die Mittellinie einer oder mehrerer geplanten Richtfunktrassen der Telefonica Germany GmbH & Co. OHG ausfindig zu verlaufenden Konstruktionen sowie Bauwerke nicht in die Richtfunktrasse ragen.
2. Hochwasserrisikogebiet
- Das Fließgebiet ist in der Hochwassergefahrenkarte Rhein der Bezirksregierungen Düsseldorf und Köln vom November 2019 als Hochwasserrisikogebiet für den Fall eines mittleren Ereignisses (HQ100) ausgewiesen. In diesem Fall werden ohne technischen Hochwasserschutz Überflutungen mit max. 4 m Wasserstand prognostiziert. Die Risikogebiete sind auf der „Hochwasserrisikokarte Rhein“ der Bezirksregierungen Düsseldorf und Köln (Stand November 2019, Kartenblatt 80, abrufbar unter: www.flussgebiete.rnr.de) nachzuverfolgen.
- Aus Gründen des vorübergehenden Hochwasserschutzes werden hochwassersichere Bauweisen im Erdgeschoss empfohlen.
- Ferner wird für Geschossebenen unterhalb des Erdgeschosses darauf hingewiesen, dass diese entweder
- flutungssicher verschließbar und statisch auftriebsicher 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.

- F. HINWEISE
1. Bodendenkmäler
- Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde und Befunde sind die Stadt Monheim als Untere Denkmalbehörde oder das LV-AM für Bodendenkmäler im Rheinland, Au-Beckstraße 1, 40880 Mettmann, Tel. 0211 9208833, Fax 0211 99994133, zu informieren. Bodendenkmal und Entdeckungsorte sind zunächst unverändert zu erhalten.
- 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 der Bezirksregierung Düsseldorf - Staatlicher Kampanfittelrumsdienst zu verständigen.
- Der Erlass des Innenministeriums vom 21.01.1998 V.3-5.115 und der Erlass des Ministeriums für Raum und Wohnen vom 29.10.1997 B.3 - 100/85 zur Anwendung der Nr. 16.122 W BauO NW sind zu beachten.
2. Kampfmittel
- Luftbilder aus den Jahren 1939 - 1945 und andere historische Unterlagen liefern innerhalb des Plangebietes Hinweise auf vermehrte Bodenkampfhandlungen und Bombenabwürfe. Der Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD) empfiehlt daher eine Überprüfung der zu überbaubaren Fläche auf Kampfmittel. Die Beauftragung der Überprüfung erfolgt über das Formular „Antrag auf Kampfmitteluntersuchung“ auf der Internetseite des KBD.
- Sofort es nach 1945 Aufschutungen gegeben hat, sind diese dort wo möglich bis auf das Geländeebene von 1945 abzuschieben. Zur Festlegung des abzuschleppenden Bereichs und der weiteren Vorgehensweise wird seitens des KBD um Terminabsprache für einen Ortstermin gebittet. Dazu ist ebenfalls das Formular „Antrag auf Kampfmitteluntersuchung“ zu verwenden.
- Erfolgen Erdatbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbaubarbeiten etc. wird eine zusätzliche Sicherheitsdetektion empfohlen. Hierbei ist das „Merkblatt für Baugrundergriffe“ auf der Internetseite des KBD zu beachten.
3. Geologische Gegebenheiten
- 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 denen Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgefahren erforderlich sind.
- Anwendungsteil der DIN EN 1998, die nicht durch DIN 4149 abgedeckt werden, sind als Stand der Technik zu berücksichtigen. Dies betrifft hier insbesondere DIN EN 1998, Teil 5 „Gründungen, Stützbauteile und geotechnische Aspekte“.
- Auf der Berücksichtigung der Bedeutungskategorien für Bauwerke gemäß DIN 4149: 2005 bzw. Bedeutungsklassen der relevanten Teile von DIN EN 1998 und der jeweiligen Bedeutungswerte wird ausdrücklich hingewiesen. Dies gilt insbesondere für die großen Wohnanlagen, Verwaltungsgebäude, kulturelle Einrichtungen etc..
4. Kompensationsmaßnahmen
- Maßnahmen zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft sind durch die Aufstellung des Bebauungsplans nicht erforderlich.
5. Artenschutzmaßnahmen
- Gehölzröndungen und Baumfällungen sind ausschließlich in der Zeit zwischen 1. Oktober und 28. Februar zulässig (§ 39 Abs. 5 BNatSchG).
- Die Rodungsarbeiten sollten ohne längere Pausen und Zwischenlagerung von Baum- und Strauchschnitt erfolgen.
- Zur Vermeidung einer Tötung von Fledermäusen und der Auslösung von Verbotsstatbeständen gemäß § 44 BNatSchG sind die Außenverkleidungen, Außenwände o.ä. an Bestandsgebäuden im Vorfeld von Umbau- und Abruchmaßnahmen händisch zu demontieren.
- Im Rahmen von Abruchmaßnahmen sowie bei Rodungsmaßnahmen, die außerhalb der vorgenannten Beschränkungen erfolgen, ferner bei der Planung und Herstellung / Anbringung von Ersatzquartieren ist eine ökologische Bauberücksichtigung in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Mettmann einzuholen.
6. Bodenschutz
- Die Untere Bodenschutzbehörde des Kreises Mettmann ist in baurechtlichen Genehmigungsverfahren und grundsätzlich im Vorfeld von Eingriffen in den Boden bzw. Untergrund der Abtätigung zu beteiligen.
- Vor Aufnahme der geplanten Nutzungen, insbesondere der Wohnnutzung, dürfen in den obersten 0,3 m der nicht bebauten oder versiegelten Flächen nur natürliche, nicht nachteilig veränderte Böden vorhanden sein, die die Prüfwerte der jeweiligen Nutzung (Wingungsfähigkeit, Boden-Mensch - direkter Kontakt) der Verordnung zur Durchführung des Bundes-Bodenschutzgesetzes (Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung - BbodSchV) in der jeweils gültigen Fassung einhalten.
7. Eindeutigkeit 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, zu den allgemeinen Dienstzeiten eingesehen werden.

LEGENDE	
1. Art der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 7 BauNVO	
MK	Kerngebiete
2. Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 18 BauNVO	
1.0	Grundflächenzahl (GFZ)
z.B. (2.0)	Geschossflächenzahl (GFZ)
z.B. III	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
z.B. GHmax=42,0m	Gebäudehöhe in Meter über Normalhöhen Null (NN) als Höchstmaß
3. Bauweise, Bauführung, Baugrenzen § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB, § 22 BauNVO	
B	Baugrenze
B	Baugrenze mit abweichender Regelung (s. textliche Festsetzung Nr. A.3)
G	Geschlossene Bauweise
O	Offene Bauweise
4. Verkehrsflächen § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB	
Y	Öffentliche Verkehrsfläche
Y	Öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
M	Mischverkehrsfläche
V	Verkehrsberuhigter Bereich
F	Fußgängerbereich
S	Straßenbegrenzungslinie
A	Ein- und Ausfahrtbereich
5. Grünflächen § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB	
P	Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“
6. Schallschutz § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB	
z.B. L _{eq} = 45 dB(A)	Kennzeichnung der maßgeblichen Lärmpegelbereiche (L _{eq}) nach DIN 4109
	Beurteilungswert aus Verkehrslärm nach § 40 dB(A) an der Baugrenze (s. textliche Festsetzung Nr. A.8.4)
####	Beurteilungswert aus Verkehrslärm nach § 40 dB(A) an der Baugrenze (s. textliche Festsetzung Nr. A.8.5)
	Beurteilungswert aus Verkehrslärm nach § 40 dB(A) innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche (s. textliche Festsetzung Nr. A.8.5)
7. Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 Abs. 1 Nr. 25 und 25a BauGB	
B	Umpflanzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
B	Erhaltung von Bäumen
8. Sonstige Planzeichen	
[a] o [b] o [c] o [d] o [e] o [f] o [g] o [h] o [i] o [j] o [k] o [l] o [m] o [n] o [o] o [p] o [q] o [r] o [s] o [t] o [u] o [v] o [w] o [x] o [y] o [z] o [aa] o [ab] o [ac] o [ad] o [ae] o [af] o [ag] o [ah] o [ai] o [aj] o [ak] o [al] o [am] o [an] o [ao] o [ap] o [aq] o [ar] o [as] o [at] o [au] o [av] o [aw] o [ax] o [ay] o [az] o [ba] o [bb] o [bc] o [bd] o [be] o [bf] o [bg] o [bh] o [bi] o [bj] o [bk] o [bl] o [bm] o [bn] o [bo] o [bp] o [bq] o [br] o [bs] o [bt] o [bu] o [bv] o [bw] o [bx] o [by] o [bz] o [ca] o [cb] o [cc] o [cd] o [ce] o [cf] o [cg] o [ch] o [ci] o [cj] o [ck] o [cl] o [cm] o [cn] o [co] o [cp] o [cq] o [cr] o [cs] o [ct] o [cu] o [cv] o [cw] o [cx] o [cy] o [cz] o [da] o [db] o [dc] o [dd] o [de] o [df] o [dg] o [dh] o [di] o [dj] o [dk] o [dl] o [dm] o [dn] o [do] o [dp] o [dq] o [dr] o [ds] o [dt] o [du] o [dv] o [dw] o [dx] o [dy] o [dz] o [ea] o [eb] o [ec] o [ed] o [ee] o [ef] o [eg] o [eh] o [ei] o [ej] o [ek] o [el] o [em] o [en] o [eo] o [ep] o [eq] o [er] o [es] o [et] o [eu] o [ev] o [ew] o [ex] o [ey] o [ez] o [fa] o [fb] o [fc] o [fd] o [fe] o [ff] o [fg] o [fh] o [fi] o [fj] o [fk] o [fl] o [fm] o [fn] o [fo] o [fp] o [fq] o [fr] o [fs] o [ft] o [fu] o [fv] o [fw] o [fx] o [fy] o [fz] o [ga] o [gb] o [gc] o [gd] o [ge] o [gf] o [gg] o [gh] o [gi] o [gj] o [gk] o [gl] o [gm] o [gn] o [go] o [gp] o [gq] o [gr] o [gs] o [gt] o [gu] o [gv] o [gw] o [gx] o [gy] o [gz] o [ha] o [hb] o [hc] o [hd] o [he] o [hf] o [hg] o [hi] o [hj] o [hk] o [hl] o [hm] o [hn] o [ho] o [hp] o [hq] o [hr] o [hs] o [ht] o [hu] o [hv] o [hw] o [hx] o [hy] o [hz] o [ia] o [ib] o [ic] o [id] o [ie] o [if] o [ig] o [ih] o [ii] o [ij] o [ik] o [il] o [im] o [in] o [io] o [ip] o [iq] o [ir] o [is] o [it] o [iu] o [iv] o [iw] o [ix] o [iy] o [iz] o [ja] o [jb] o [jc] o [jd] o [je] o [jf] o [jg] o [jh] o [ji] o [jj] o [jk] o [jl] o [jm] o [jn] o [jo] o [jp] o [jq] o [jr] o [js] o [jt] o [ju] o [jv] o [jw] o [jx] o [jy] o [jz] o [ka] o [kb] o [kc] o [kd] o [ke] o [kf] o [kg] o [kh] o [ki] o [kj] o [kk] o [kl] o [km] o [kn] o [ko] o [kp] o [kq] o [kr] o [ks] o [kt] o [ku] o [kv] o [kw] o [kx] o [ky] o [kz] o [la] o [lb] o [lc] o [ld] o [le] o [lf] o [lg] o [lh] o [li] o [lj] o [lk] o [ll] o [lm] o [ln] o [lo] o [lp] o [lq] o [lr] o [ls] o [lt] o [lu] o [lv] o [lw] o [lx] o [ly] o [lz] o [ma] o [mb] o [mc] o [md] o [me] o [mf] o [mg] o [mh] o [mi] o [mj] o [mk] o [ml] o [mm] o [mn] o [mo] o [mp] o [mq] o [mr] o [ms] o [mt] o [mu] o [mv] o [mw] o [mx] o [my] o [mz] o [na] o [nb] o [nc] o [nd] o [ne] o [nf] o [ng] o [nh] o [ni] o [nj] o [nk] o [nl] o [nm] o [nn] o [no] o [np] o [nq] o [nr] o [ns] o [nt] o [nu] o [nv] o [nw] o [nx] o [ny] o [nz] o [oa] o [ob] o [oc] o [od] o [oe] o [of] o [og] o [oh] o [oi] o [oj] o [ok] o [ol] o [om] o [on] o [oo] o [op] o [oq] o [or] o [os] o [ot] o [ou] o [ov] o [ow] o [ox] o [oy] o [oz] o [pa] o [pb] o [pc] o [pd] o [pe] o [pf] o [pg] o [ph] o [pi] o [pj] o [pk] o [pl] o [pm] o [pn] o [po] o [pp] o [pq] o [pr] o [ps] o [pt] o [pu] o [pv] o [pw] o [px] o [py] o [pz] o [qa] o [qb] o [qc] o [qd] o [qe] o [qf] o [qg] o [qh] o [qi] o [qj] o [qk] o [ql] o [qm] o [qn] o [qo] o [qp] o [qq] o [qr] o [qs] o [qt] o [qu] o [qv] o [qw] o [qx] o [qy] o [qz] o [ra] o [rb] o [rc] o [rd] o [re] o [rf] o [rg] o [rh] o [ri] o [rj] o [rk] o [rl] o [rm] o [rn] o [ro] o [rp] o [rq] o [rr] o [rs] o [rt] o [ru] o [rv] o [rw] o [rx] o [ry] o [rz] o [sa] o [sb] o [sc] o [sd] o [se] o [sf] o [sg] o [sh] o [si] o [sj] o [sk] o [sl] o [sm] o [sn] o [so] o [sp] o [sq] o [sr] o [ss] o [st] o [su] o [sv] o [sw] o [sx] o [sy] o [sz] o [ta] o [tb] o [tc] o [td] o [te] o [tf] o [tg] o [th] o [ti] o [tj] o [tk] o [tl] o [tm] o [tn] o [to] o [tp] o [tq] o [tr] o [ts] o [tt] o [tu] o [tv] o [tw] o [tx] o [ty] o [tz] o [ua] o [ub] o [uc] o [ud] o [ue] o [uf] o [ug] o [uh] o [ui] o [uj] o [uk] o [ul] o [um] o [un] o [uo] o [up] o [uq] o [ur] o [us] o [ut] o [uu] o [uv] o [uw] o [ux] o [uy] o [uz] o [va] o [vb] o [vc] o [vd] o [ve] o [vf] o [vg] o [vh] o [vi] o [vj] o [vk] o [vl] o [vm] o [vn] o [vo] o [vp] o [vq] o [vr] o [vs] o [vt] o [vu] o [vv] o [vw] o [vx] o [vy] o [vz] o [wa] o [wb] o [wc] o [wd] o [we] o [wf] o [wg] o [wh] o [wi] o [wj] o [wk] o [wl] o [wm] o [wn] o [wo] o [wp] o [wq] o [wr] o [ws] o [wt] o [wu] o [wv] o [ww] o [wx] o [wy] o [wz] o [xa] o [zb] o [zc] o [zd] o [ze] o [zf] o [zg] o [zh] o [zi] o [zj] o [zk] o [zl] o [zm] o [zn] o [zo] o [za] o [zb] o [zc] o [zd] o [ze] o [zf] o [zg] o [zh] o [zi] o [zj] o [zk] o [zl] o [zm] o [zn] o [zo]	
9. Nachrichtliche Übernahme § 9 Abs. 6 BauGB	
—	Unterschiedliche Versorgungsleitungen
—	Richtfunktrasse mit Schutzstreifen
—	Geplante Umbaumaßnahmen
12. Topographischer Bestand	
W	Wohn- oder öffentliche Gebäude mit Hausnummer
H	Hurstücksgrenze
3004	Hurstücknummer

VERFAHRENSHINWEISE	
Die Planunterlagen entsprechen den Anforderungen des § 1 der Planverfahrenverordnung (PlV) nach dem Katastergrundlagen- und örtlicher Aufzeichnung.	Nach der ortsüblichen Bekanntmachung am 02.12.2019 ist der Bebauungsplanentwurf mit der Begründung gemäß § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 11.12.2019 bis 20.01.2020 öffentlich ausgestellt worden.
Monheim, den 24.06.2020 W. W. Bürgermeister	Monheim am Rhein, den 24.06.2020 W. W. Bürgermeister
Für die städtebauliche Erarbeitung des Planentwurfs Köln, den 18.02.20 W. W. Bürgermeister	Bereich 61, Stadtplanung und Bauaufsicht Der Ausschuss für Stadtplanung, Umwelt, Bauen und Verkehr der Stadt Monheim am Rhein hat die erneute öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes gemäß § 4a (3) BauGB am 06.02.2020 beschlossen.
H. S. Stadtplatz Kundennummer 7-9 SOREX Köln Tel.: 0221 9208833 Fax: 0221 99994133	Monheim am Rhein, den 24.06.2020 W. W. Bürgermeister
Dieser Bebauungsplan ist gemäß § 2 (1) BauGB durch Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung, Umwelt, Bauen und Verkehr vom 11.04.2019 in Form einer Bürger- auslegung vom 01.07.2019 sowie einer Auslegung der Planung vom 24.06.2019 bis 22.07.2019 durchgeführt worden.	Nach der ortsüblichen Bekanntmachung am 11.02.2020 ist der Bebauungsplanentwurf mit der Begründung gemäß § 4a (3) BauGB in der Zeit vom 15.02.2020 bis 24.03.2020 erneut öffentlich ausgestellt worden.
Monheim am Rhein, den 24.06.2020 W. W. Bürgermeister	Monheim am Rhein, den 24.06.2020 W. W. Bürgermeister
Für die städtebauliche Erarbeitung und Fortführung gem. § 2 (1) BauGB durch Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung, Umwelt, Bauen und Verkehr vom 11.04.2019 in Form einer Bürger- auslegung vom 01.07.2019 sowie einer Auslegung der Planung vom 24.06.2019 bis 22.07.2019 durchgeführt worden.	Bereich 61, Stadtplanung und Bauaufsicht Der Rat der Stadt Monheim am Rhein hat den Bebauungsplan vom 14.07.1991 (Nr. 5, 8, 86 und 741 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen vom 12.07.1991 (GVO NW, 1. Stm. 766) in der Fassung des Satzungserlasses über die Festsetzung am 24.06.2020 als Satzung beschlossen.
Monheim am Rhein, den 24.06.2020 W. W. Bürgermeister	Monheim am Rhein, den 24.06.2020 W. W. Bürgermeister
Bereich 61, Stadtplanung und Bauaufsicht Der Ausschuss für Stadtplanung, Umwelt, Bauen und Verkehr der Stadt Monheim am Rhein hat am 28.11.2019 die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes gemäß § 3 (2) BauGB beschlossen.	Der Satzungserlass des Rates der Stadt Monheim am Rhein vom 24.06.2020 (Satz. Nr. 1) (3) BauGB am 25.06.2020 ortsüblich bekannt gemacht worden.
Monheim am Rhein, den 24.06.2020 W. W. Bürgermeister	Monheim am Rhein, den 26.06.2020 W. W. Bürgermeister