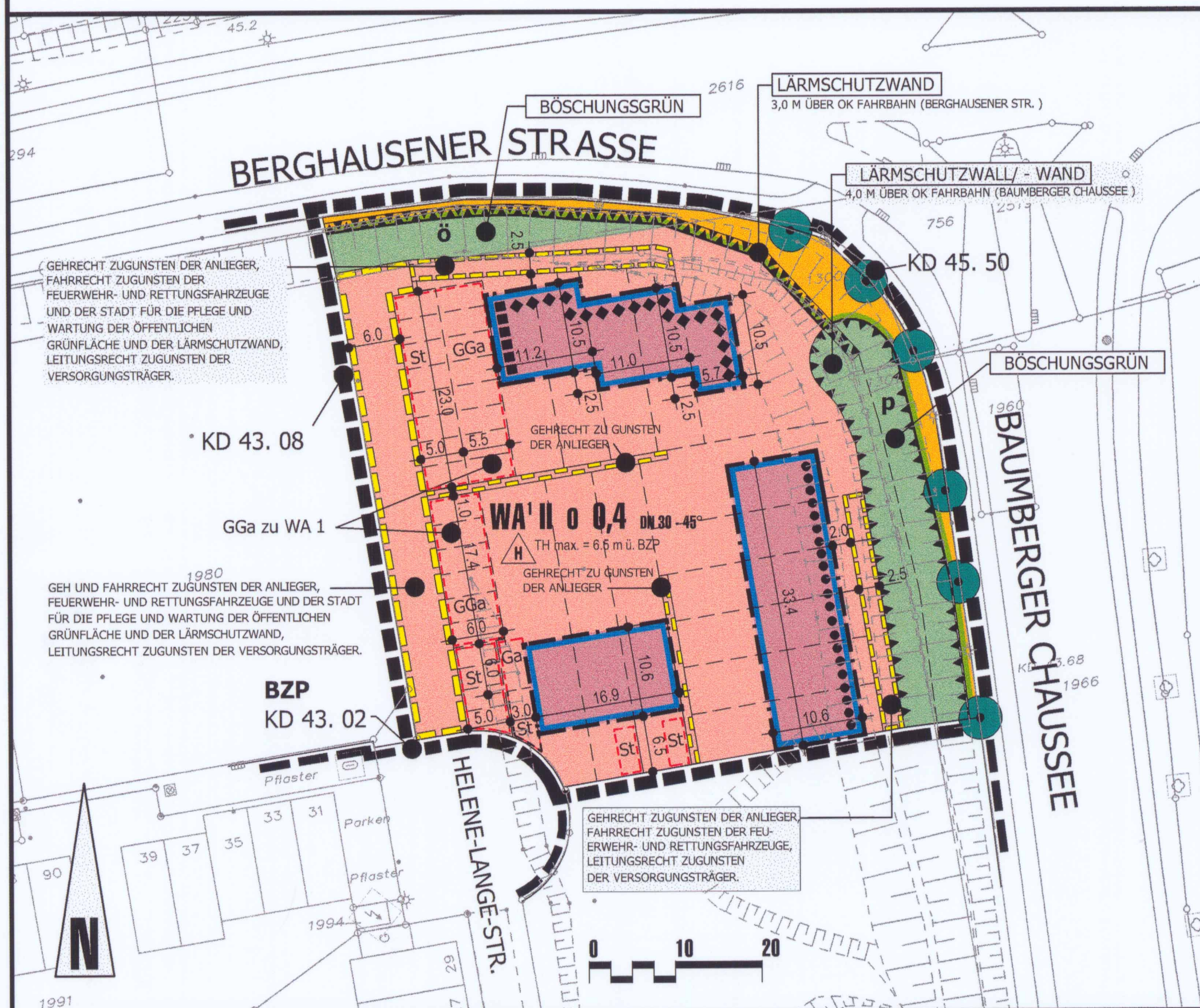


STADT MONHEIM AM RHEIN

BEBAUUNGSPLAN NR. 21 B (b) - 2. ÄNDERUNG

'HELENE - LANGE - STRASSE'

M. 1 : 500



ERLÄUTERUNGEN

Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 1 Abs. 2 und 3 der BauNVO)

1 2
WA WA Allgemeines Wohngebiet

1= überbaubare Flächen
2= nicht überbaubare Flächen

Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16 bis 21 der BauNVO)

z.B.: **II** Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

0,4 Grundflächenzahl (GRZ)

Bauweise, Baulinie, Baugrenze

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

o offene Bauweise

H Nur Hausgruppen zulässig

B Baugrenze

Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

S Straßenverkehrsflächen

S Straßenbegrenzungslinie

Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

G Grünfläche **ö** = öffentlich
p = privat

z.B. **B** Grünflächen mit besonderem Nutzungszweck

Planungen Nutzungsregelungen und Massnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Erhaltung der Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

Erhaltung: **B** Bäume

Gestaltung der baulichen Anlagen

(§ 86 BauO NRW in Verb. mit § 9 (4) BauGB)

z.B.: **DN 30 - 45°** Dachneigung

Sonstige Festsetzungen und Planzeichen

GGa Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen

St Stellplätze

G Mit Geh- (G), Fahr- (F) und Leitungsrechten (L) zu belastende Flächen

L Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes

L Lärmschutzwand

TH max maximal zulässige Traufhöhe

BZP Bezugspunkt

G vorgeschlagene Grundstücksgrenze

G s. textliche Festsetzungen (Ziffer) A2

G Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des rechtskräftigen Bebauungsplanes

G Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der 2. Änderung des Bebauungsplans

A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Erhaltung und Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

1.1 Erhaltungs- und Schutzmaßnahmen

1.1.1 Die im Plangebiet als zu erhaltend festgesetzten Bäume (Bergahome) sind zu erhalten und während der Baumaßnahmen durch geeignete Maßnahmen zu schützen. Baustofflagerungen, Bodenmodellierungen und das Befahren sind im Bereich der Kronentraufen unzulässig. Der vorhandene grasreiche Saum ist in den Bereichen Berghausener Straße dauerhaft zu erhalten. Eine Befestigung dieses Saumes ist nicht zulässig.

1.1.2 Vor der Lagerung von Materialien bzw. vor dem Befahren von Flächen ist der vorhandene Oberboden soweit erforderlich abzuschleppen und auf dem Grundstück zwischenzulagern. Überschüssiger Boden darf abgefahren und muß fachgerecht deponiert werden.

1.2 Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen

Für den Oberbelag von Fußwegen, Karrenwegen, Müllplätzen und KFZ-Stellflächen dürfen nur wasserdurchlässige Materialien (z.B. Rasenfugenpflaster o.ä.) verwendet werden.

1.3 Begrünungs- und Ausgleichsmaßnahmen

Innerhalb der als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung 'Böschungsrün' festgesetzten Flächen sind standortgerechte Bäume und Sträucher zu pflanzen. Die Sträucher sind gemäß der Artenliste im Pflanzabstand von 1,25 x 1,25 m zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

Bäume
Je 150 m² ist ein Solitär 250-300 cm hoch zu pflanzen

Carpinus betulus	Hainbuche
Quercus robur	Stieleiche
Acer campestre	Feldahorn
Prunus padus	Traubenkirsche
Sorbus aucuparia	Eberesche

Sträucher
In Gruppen zu je mind. 5 St. einer Art, 60 / 100 cm

Cornus mas	Kornelkirsche
Corylus avellana	Hasel
Crataegus mongyna	Weißdorn
Euonymus europaea	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Rosa canina	Hundsrose
Salix caprea	Salweide
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Cornus sanguinea	Rotar Hartriegel
Prunus spinosa	Schlehe
Taxus baccata	Eibe 60 / 80 cm

Innerhalb der festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete sind die seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen mit geschnittenen Hecken aus Liguster 60/100 cm zu bepflanzen. Die Mindesthöhe (Endzustand) beträgt 1,2 m. Je lfd. Meter sind 5 Pflanzen zu setzen und dauerhaft zu unterhalten und ggf. zu ersetzen. Bei Grundstücken, die an flächig festgesetzte Grün- und Pflanzflächen angrenzen, wird zu diesen Flächen hin die Anlage der Hecke nicht zwingend gefordert. Je Baugrundstück ist eine Unterbrechung der Hecke für ein Tor von maximal 1,20 m Breite zulässig.

Die innerhalb des Plangebietes festgesetzte Lärmschutzwand ist beidseitig mit Kletterpflanzen gemäß der Artenliste zu begrünen. Je lfd. Meter Wand sind 5 Pflanzen zu setzen. Die Bepflanzung ist dauerhaft zu erhalten und ggf. zu ersetzen.

Kletterpflanzen

Hedera helix	Efeu
Parthenocissus tricuspidata	Selbstklimmender Wein
Parthenocissus quinquefolia	Engelmanns - Wein

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

Innerhalb der gekennzeichneten Fassadenteile sind gemäß DIN 4109 für Aufenthaltsräume (Wohn- und Schlafräume) folgende Schalldämmmaße einzuhalten:

♦ ♦ ♦ Lärmpegelbereich V : Schalldämmmaß von R_{w, res} = 45 dB *
♦ ♦ ♦ Lärmpegelbereich IV : Schalldämmmaß von R_{w, res} = 40 dB **

* in Büroräumen sind Schalldämmmaße von 40 dB einzuhalten
** in Büroräumen sind Schalldämmmaße von 35 dB einzuhalten

Innerhalb der so ■ ■ ■ gekennzeichneten Fassadenteile sind in den Obergeschossfenster für Aufenthaltsräume (Wohn- und Schlafräume) unzulässig.

Innerhalb der Lärmpegelbereiche IV + V sind Fenster- und Fensterstüren von Schlafräumen nur mit schallgedämmten Lüftungseinrichtungen zulässig, die eine vom Öffnen des Fensters unabhängige Lüftung bei gleichzeitigem Schallschutz garantieren.

B. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Fassaden

Für die Fassaden sind folgende Materialien unzulässig:

Naturstein- und Klinkerimitationen sowie bunte Platten und spiegelnde bzw. reflektierende Kunststoff- und Metallmaterialien.

2. Dachformen, Dachneigungen

Als Dachform ist ausschließlich das geneigte Dach mit Dachneigungen von 30° - 45° zulässig. Für die Zwerchgiebel werden ausnahmsweise Dachneigungen bis zu 50° zugelassen.

Bei Doppelhäusern sind die Dachneigungen und die Firstrichtungen von den unmittelbar angrenzenden Nachbargebäuden zu übernehmen.

Auf untergeordnete bauliche Anlagen und Garagen ist diese Vorschrift nicht anzuwenden.

3. Dachgauben und Dacheinschnitte

Dachgauben und Dacheinschnitte sind in einer maximalen Gesamtlänge bis zur Hälfte der jeweiligen Trauflänge zulässig. Die jeweilige Einzelgaube / der Dacheinschnitt darf nicht breiter als 2,50 m sein. Sie müssen untereinander und von den jeweiligen Giebeln bzw. Gebäudetrennwänden mind. 1,25 m entfernt sein.

4. Zwerchgiebel

Zwerchgiebel, deren Vorderseite die Traufe unterbricht, sind zulässig. Der First des Zwerchgiebels muss mindestens 0,75 m unterhalb des Hauptdaches liegen.

5. Müllboxen

Stellplätze für bewegliche Müllbehälter sind so anzulegen bzw. abzupflanzen, dass sie von der öffentlichen Verkehrsfläche nicht eingesehen werden können.

C. HINWEISE

1. Bodendenkmäler

Bei den 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) vom 11.03.1980 (GV.NW. S.277/SGV NW.224) dem Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Overath, Gut Eichtal, An der B 484, 51491 Overath bzw. der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde unmittelbar zu melden. Deren Weisung für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

2. Kampfmittelräumdienst

Sind bei der Durchführung des Bauvorhabens beim Erdaushub 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 zur Anwendung der Nr. 16.122 BauO NRW sind zu beachten.