



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- 1 Art und Maß der baulichen Nutzung**
1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO
Zulässig sind gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO:
a. Wohngebäude
b. Die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- u. Speisewirtschaften, sowie nicht störende Handwerksbetriebe
c. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche u. sportliche Zwecke.
- Die in § 4 Abs. 3 BauNVO aufgeführten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO unzulässig.
- 1.2 Besonderes Wohngebiet (WB) gemäß § 4a der BauNVO
Zulässig sind gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO:
a. Wohngebäude
b. Läden, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Schank- u. Speisewirtschaften
c. sonstige Gewerbebetriebe
d. Geschäfts- und Bürogebäude
e. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche u. sportliche Zwecke.
- Die in § 4a Abs. 3 BauNVO aufgeführten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO unzulässig.
- 1.3 Maß der baulichen Nutzung
Im Plangebiet kann gem. § 19 (4) Satz 3 BauNVO die zulässige Grundfläche durch Tiefgaragen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden.
- 2 Bauweise gemäß § 22 BauNVO**
2.1 Abweichende Bauweise gemäß § 22 (4) BauNVO
Sowohl einseitiger sowie eine zweiseitiger seitlicher Grenzsanbau im Sinne der geschlossenen Bauweise ist zulässig.
- 3 Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze gemäß § 12 und § 14 (1) BauNVO**
• Nebenanlagen sind im Bereich der Vorgärten (Grundstücksflächen zwischen Verkehrsfläche und straßenseitiger Gebäudedeckung) mit Ausnahme von Mülltonnenbehältern zulässig.
• Garagen und Stellplätze sind im Bereich der Vorgärten an der Hauptstraße 14 - 38 gem. § 12 Abs. 6 unzulässig.
- 4 Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**
Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Geräuschimmissionen) sind folgende Maßnahmen festgesetzt:
Die Luftschalldämmung von Außenwänden der Aufenthaltsräume (Wohnräume mit Ausnahme von Küchen, Bädern und Hausarbeitsräumen) ist entsprechend DIN 4109 so zu gestalten, dass in den gekennzeichneten Bereichen der Gebäudefronten mindestens das resultierende Schalldämm-Maß $R_{w, res}$ erreicht wird.

Gebäudefläche ausgeschieden Richtung	Lärmpegelbereich (Wohnraum)	erf. R _w (res) dB (A)	R _w (Wand) dB (A)	R _w (Fenster) dB (A)	Schallschutz klasse (Fenster)
übriges Plangebiet	III	35	40	30	2
Humboldtstraße	IV	40	45	35	3
Hauptstraße	V	45	50	40	4
Hauptstraße 14-46 - nur Erdgeschoss -	VI	50	55	45	6

- erf. R_{w, res} = 40 dB bei der Signatur Lärmpegelbereich IV
○ für die nicht gekennzeichneten Bereiche ist ein resultierendes Schalldämm-Maß von: R_{w, res} = 35 dB herzustellen.
- Die Regennässe in Einfahrtsbereichen von Tiefgaragenzufahrten ist mit einer gummielastischen Lagerung zu versehen oder als Betonstempel auszuführen.
 - Der Bereich der seitlichen Rampenbegrenzung ist mit einer schallschluckenden Auskleidung zu versehen.
- Für die Gebäude an der Hauptstraße sowie der Humboldtstraße ist der Grundriss dahingehend zu optimieren, dass:
- Die Schlaf- und Aufenthaltsräume auf den lüftungsgewandten Seiten (NICHT zur Straße und NICHT zu Tiefgaragenzufahrten hin) anzuordnen sind, oder
 - Die zum Schließen geeigneten Räume und Kinderzimmer in den Bereichen des LBP IV > V (oder zu Tiefgaragenzufahrten hin mit schalldämmenden, evtl. fensterunabhängigen Lüftungsanlagen gem. VDI 2719 auszustatten sind).
- 5 Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 Abs. 4 BauO NRW)**
5.1 Dachformen, Dachneigungen, Dachfarbe
• Im allgemeinen Wohngebiet (WA) sind nur geneigte Dächer zwischen 25° - 42° zulässig.
• Im besonderen Wohngebiet 1 (WB1) sind nur geneigte Dächer zwischen 30° - 42° zulässig.
• Garagen, Anbauten und Nebengebäude bis zu einer Dachfläche - horizontal gemessen - von 40 qm in eingeschossiger Bauweise können auch mit abweichenden Dachformen ausgeführt werden.
• Für die Dachdeckung geeigneter Dächer sind nur rote, braune oder dunkelgraue Farbtöne zulässig. Glasierte und glänzende Dachdeckungen sind mit Ausnahme von Anlagen für die Solarenergieerzeugung unzulässig.
- 5.2 Einfriedigungen
• Als Einfriedigungen innerhalb der Vorgärten (Grundstücksflächen zwischen Verkehrsfläche und straßenseitiger Gebäudedeckung) sind nur Hecken und Zäune bis zu einer maximalen Höhe von 0,80 m über der angrenzenden Verkehrsfläche zulässig.
• An den Grundstücksgrenzen der Vorgärten sind als Einfriedigungen Zäune und Hecken bis zu 1,20 m. Höhe zulässig.
• Bei Doppelhäusern oder Hausgruppen ist an der angebauten Nachbargrenze eine bis zu 2,0 m. hohe Trennwand zulässig, deren Länge die rückwärtige Gebäudedeckung nicht mehr als 4,0 m überschreiten darf.
• Das Anlegen von Mauern zur Grundstücksgrenze ist nicht zulässig.
- 5.3 Außenwände
• Glasierte und glänzende Materialien sind für die Außenwandgestaltung unzulässig.
• Holzhäuser sind unzulässig.
- 5.4 Müllboxen
• Stellplätze für bewegliche Müllbehälter sind so anzulegen bzw. abzuplanen, dass sie von der öffentlichen Verkehrsfläche nicht eingesehen werden können.

- 6 HINWEISE**
6.1 Bodendenkmäler / Kampfmittel
Bei den Bodenbewegungen auftretende archaische Bodenfunde und -befunde oder Zeugnisse tierischen und pflanzlichen Lebens aus geschichtlicher Zeit sind gemäß Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler im Lande Nordrhein-Westfalen (Denkmalschutzgesetz DSG) vom 11.03.1989 (GV NW S. 227/SGV NW 224) dem Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Overath, Gut Eichel, An der B 484, 51491 Overath bzw. der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde unmittelbar zu melden. Deren Weisung für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.
Sind bei der Durchführung des Bauvorhabens beim Erdauflieg auf ungewöhnliche Verfärbungen 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 W BauO NW sind zu beachten.
- 6.2 Geologische Gegebenheiten
Die Stadt Monheim befindet sich in der Erdbebenzone 1 und der Untergrundklasse 2. 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.
- 6.3 Bebauungsplanverfahren (§ 13 a BauGB)
Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt nach § 13 a BauGB. Eine Umweltprüfung und ein Umweltbericht sind nicht erforderlich. Die entgegenstehenden Darstellungen des Flächenutzungsplans werden im Wege der Berichtigung angepasst.

LEGENDE

Topographischer Bestand

- Wohngebäude
- Geschossigkeit
- Firsttrichtung
- Kanaldeckel mit Höhe
- Höhenangabe über NN
- Lichtmast
- vorhandene Bäume
- Mauer
- Flurstücksnummer
- Flurstücksgrenze und Grenzpunkte
- Flurgrenze

Art der baulichen Nutzung
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB §§ 1 bis 11 BauNVO

- WA Allgemeine Wohngebiete § 4 BauNVO
- WB Besondere Wohngebiete § 4a BauNVO

Maß der baulichen Nutzung
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO

- IV Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
- 0,4 Grundflächenzahl (GRZ)
- 0,8 Geschossflächenzahl (GFZ)

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

- Baugrenze
- offene Bauweise
- abweichende Bauweise
- geschlossene Bauweise
- DN Dachneigung

Verkehrsflächen
§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB

- Straßenverkehrsfläche
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
- öffentliche Parkfläche
- Verkehrsberuhigter Bereich
- Straßenbegrenzungslinie

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie Ablagerungen
§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB

- Fläche für Versorgungsanlagen
- Elektrizität

Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans § 9 Abs. 7 BauGB
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung z.B. § 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO

Hinweise
LPB 4 Lärmpegelbereich IV

RECHTSGRUNDLAGEN	VERFAHRENSHINWEISE		
(BauGB) Baugesetzbuch vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) in der zur Zeit gültigen Fassung. (BauNVO) Baunutzungsverordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) in der zur Zeit gültigen Fassung. (Planz 90) Planzeichenverordnung 1990: Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planmaterials 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. 666) in der zur Zeit gültigen Fassung. (BauO NRW) Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen laut Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV NRW S. 226) in der zur Zeit gültigen Fassung.	Die Planungsunterlagen entsprechen den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung. Angefertigt nach Katastergrundlagen und amtlicher Aufmessung. Wülfrath, den 12.02.2010 Öffentlich bestellter Verm. u. Gut. Sachv.	Der Bebauungsplan ist gem. § 2(1) BauGB durch Beschluss des Ausschusses f. Stadtplanung, Umwelt, Bau- u. Verkehrswesen vom 05.03.2008 aufgestellt worden. Monheim am Rhein, den 10.11.2010 Bürgermeister	Frühzeitige Bürgerbeteiligung: Die Unterrichtung und Erörterung gem. § 3(1) BauGB wurde laut Beschluss des Ausschusses f. Stadtplanung, Umwelt, Bau- u. Verkehrswesen vom 25.06.2009 am 17.09.2009 durchgeführt. Monheim am Rhein, den 10.11.2010 Bereich 61 Wirtschaftsförderung und Stadtplanung
Der Ausschuss für Stadtplanung, Umwelt, Bau- u. Verkehrswesen hat am 21.04.2010 die öffentliche Auslegung dieses Planes gem. § 13(2) i. V. m. § 3(2) BauGB beschlossen. Monheim am Rhein, den 10.11.2010 Bürgermeister	Nach der ortsüblichen Bekanntmachung am 01.06.2010 ist der Bebauungsplan mit der Begründung gem. § 13(2) i. V. m. § 3(2) BauGB in der Zeit vom 07.06.2010 bis 09.07.2010 öffentlich ausgelegt worden. Monheim am Rhein, den 10.11.2010 Bereich 61 Wirtschaftsförderung und Stadtplanung	Die (in rot) eingetragenen Änderungen erfolgten auf Grund des Bebauungsplans vom 28.10.2010 zur Berücksichtigung der Anregungen während der Offenlage. Monheim am Rhein, den 10.11.2010 Bürgermeister	Der Rat d. Stadt Monheim a. Rh. hat den Bebauungsplan gem. § 10 BauGB in Verbindung mit §§ 7 und 41 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen am 28.10.2010 als Satzungsbeschluss beschlossen. Monheim am Rhein, den 10.11.2010 Bürgermeister
		Der Rat d. Stadt Monheim a. Rh. hat den Bebauungsplan am Rhein vom 28.10.2010 ist gem. § 10(3) BauGB am 08.11.2010 ortsüblich bekannt gemacht worden. Monheim am Rhein, den 10.11.2010 Bürgermeister	Der Satzungsbeschluss des Rates der Stadt Monheim am Rhein vom 28.10.2010 ist gem. § 10(3) BauGB am 08.11.2010 ortsüblich bekannt gemacht worden. Monheim am Rhein, den 10.11.2010 Bürgermeister

BEBAUUNGSPLAN NR. 57 B

Hauptstraße / Humboldtstraße /
Fröbelstraße

Gemarkung: Baumberg
Flur: 6, 7
Maßstab: 1 : 500
Stand: 26.02.2010

1. Ausfertigung