

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A) PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1.) Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)

Allgemeines Wohngebiet nach § 4 Abs. 1 BauNVO.

1.1 Das mit WA gekennzeichnete Gebiet ist gem. § 4 BauNVO als allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

1.2 Die nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Gartenbaubetriebe und Tankstellen) sind 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, 18, 19, 20 BauNVO)

2.1 Das Maß der baulichen Nutzung wird gemäß Eintrag im Plan über die Grundflächenzahl (GFZ), die Geschosflächenzahl (GFZ), die Zahl der Vollgeschosse und die maximale Gebäudehöhe (GH max.) in Metern über Normalnull (NN) festgesetzt.

2.2 Die Gebäudehöhe darf die in Metern über NN festgesetzte zulässige Gebäudehöhe nicht überschreiten. Bezugspunkt für die GH max. ist der höchste Punkt des Daches (Oberkante der Dachhaut).

2.3 Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen einschließlich der an Gebäude angrenzenden Terrassen bis zu 50 % überschritten werden.

2.4 Im allgemeinen Wohngebiet darf die Grundfläche durch Tiefgaragen und deren Zufahrten gem. § 19 Abs. 4 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von maximal 0,85 überschritten werden.

3.) Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 3 BauNVO)

3.1 Die Überschreitung der Baugrenze in den rückwärtigen Grundstücksbereichen durch an Gebäude angebaute Terrassen ist im allgemeinen Wohngebiet bis maximal 2,50 m zulässig.

4.) Tiefgaragen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB i.V.m. §§ 12 BauNVO)

Tiefgaragen (TGa) sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und in den zeichnerisch festgesetzten Bereichen zulässig. Sofern Tiefgaragen nicht überbaut werden bzw. von Terrassen überdeckt sind, sind sie mit mind. 0,4 m Substrat abzudecken und gärtnerisch zu gestalten.

5.) Nebenanlagen (§ 14 BauNVO i.V.m. § 23 (5) BauNVO)

5.1 Innerhalb der WA-Gebiete sind Nebenanlagen i.S. des § 14 Abs. 1 BauNVO im Bereich der Vorgärten (Bereich zwischen der erschließenden Verkehrsfläche und der Gebäudefront) mit Ausnahme von Müllschranken und Fahrradabstellplätzen unzulässig.

6.) Vorkehrung zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

6.1 Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Geräuschimmissionen), sind gemäß Eintrag im Plan Lärmpegelbereiche nach DIN 4109 festgesetzt. Als Mindestanforderung wird im Plangebiet Lärmpegelbereich II gemäß DIN 4109 festgesetzt.

6.2 Die nach außen abschließenden Bauteile von Aufenthaltsräumen sind so auszuführen, dass sie den Anforderungen der im Plan gekennzeichneten Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau, November 1989) genügen.

Die Außenbauteile müssen hierzu abhängig vom jeweiligen Lärmpegelbereich mindestens die folgenden resultierenden Schalldämmmaße aufweisen:

Erforderliche Schalldämmmaße $R_{w, res}$ gemäß DIN 4109, Tab. 8

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel $dB(A)$	Erforderliches Schalldämmmaß $R_{w, res}$ in dB	
		für Wohngebäude	für Büroräume u.ä.
II	56 bis 60	30	30
III	61 bis 65	35	30
IV	66 bis 70	40	35

6.3 Schutzbedürftige Räume (Wohn- und Schlafräume sowie Kinderzimmer), die ausschließlich Fenster an Fassaden innerhalb des Lärmpegelbereiches IV aufweisen, sind mit schalldämmten und fensterunabhängigen Lüftungsanlagen gemäß VDI 2719 auszustatten.

6.4 Es können im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens Abweichungen von den festgesetzten passiven Schallschutzmaßnahmen (6.1 bis 6.3) zugelassen werden, soweit durch einen anerkannten Sachverständigen für Schallschutz nachgewiesen wird, dass geringere Maßnahmen ausreichen.

7.) Vorhaben und Erschließungsplan (§ 12 Abs. 3a BauGB)

Im Plangebiet sind gemäß § 12 Abs. 3a i.V.m. § 9 Abs. 2 BauGB nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet. Änderungen des Durchführungsvertrages oder der Abschluss eines neuen Durchführungsvertrages sind zulässig.

8.) GESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGEN, DÄCHER, STELLPLÄTZE UND ZUFAHRTEN (§ 86 BauO NW i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB)

1.) Fassaden

Bei Doppel- und Reihenhäusern sind die aneinandergrenzenden Fassaden in Form, Farbe, Material und Maß einheitlich zu gestalten.

2.) Dächer

2.1 Anlagen zur Nutzung der Solarenergie sind zulässig.

2.2 Die Dächer in den allgemeinen Wohngebieten sind aus schwarz und grau bis anthrazitfarbenen, nicht glänzenden Dachmaterialien herzustellen. Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen sind auch in abweichenden Farben zulässig.

3.) Einfriedungen

Einfriedungen in den Vorgärten sind nur bis zu einer maximalen Höhe von 0,5 m zulässig.

C) HINWEISE

1) Bodendenkmäler / Kampfmittel

Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde und Befunde sind die Stadt Monheim als Untere Denkmalbehörde oder das LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Overath, Gut Eichthal, An der B 484, 51491 Overath, Telefon 02206/9030-0, Fax 02206/9030-22, unverzüglich zu informieren. Bodendenkmal und Entdeckungsorte sind zunächst unverändert zu erhalten.

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 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.

2) Sicherheitsmaßnahmen gegen Naturgewalten

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.

3) Einsichtnahme in außerstaatliche Regelungen

Die außerstaatlichen Regelungen (wie z.B. DIN-Normen oder sonstige Richtlinien), 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.

Vorhaben- und Erschließungsplan

