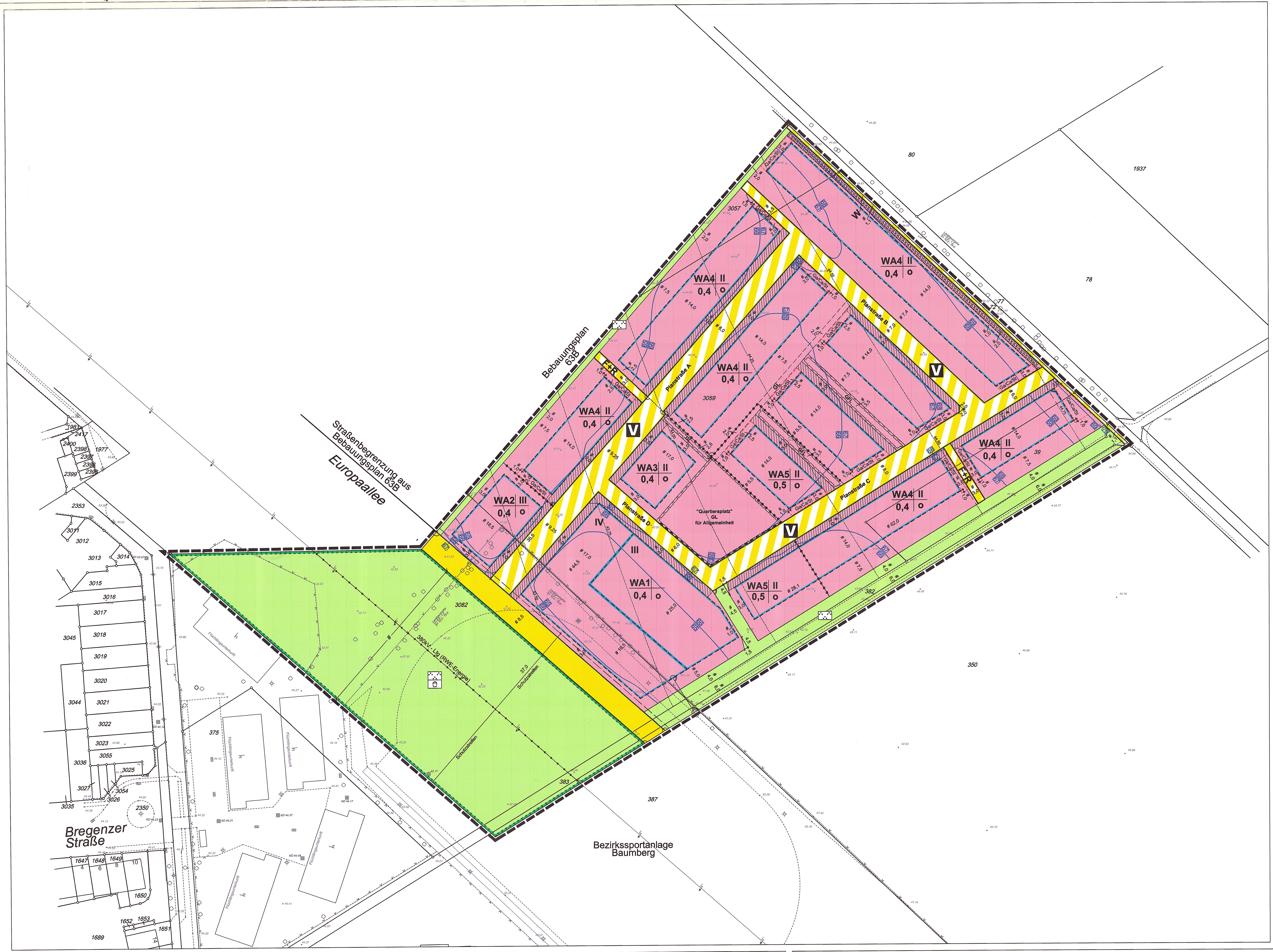
71 B



VERFAHRENSHINWEISE

Die Planungsunterlagen entsprechen den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung. Angefertigt nach Katastergrundlagen und örtlicher Aufmessung. Stand: April 2017

Haan, den 20.5.17

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

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Dieser Bebauungsplan ist gemäß §2 (1) BauGB durch Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung, Umwelt, Bauen und Verkehr vom 22.06.2017 aufgestellt worden.

Monheim am Rhein, den 20.12.2018

Bürgermeister

BESCHLUSS ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Der Ausschuss für Stadtplanung, Umwelt, Bauen und Verkehr der Stadt Monheim am Rhein hat am 13.06.2018 die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes gem. § 3 (2) BauGB beschlossen.

Monheim am Rhein, den 20.12.2018

Bürgermeister

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 19.12.2018 als Satzung beschlossen.

Monheim am Rhein, den 20.12.2018

Bürgermeister

Für die städtebauliche Erarbeitung des Planentwurfs

ISR
Innovativ in Stadt + Raum
ISR Innovative Stadt- und Raumplanung GmbH
Zur Pumpstation 1 42781 Haan / Rheinland
Fon: +49 2129 / 566 209 - 0 Fax: - 16
mail@isr-haan.de www.isr-haan.de

Haan, den 20.12.2018

FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG

Die frühzeitige Unterrichtung und Erörterung gem. § 3 (1) BauGB wurde durch Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung, Umwelt, Bauen und Verkehr vom 22.06.2017 in Form einer Bürgerversammlung durchgeführt.

Monheim am Rhein, den 20.12.2018

Bereich 61
Stadtplanung und Bauaufsicht

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Nach der ortsüblichen Bekanntmachung am 29.06.2018 ist der Bebauungsplanentwurf mit der Begründung gem. § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 09.07.2018 bis 14.08.2018 öffentlich ausgelegt worden.

Monheim am Rhein, den 20.12.2018

Bereich 61
Stadtplanung und Bauaufsicht

ORTSÜBLICHE BEKANNTMACHUNG

Der Satzungsbeschluss des Rates der Stadt Monheim am Rhein vom 19.12.2018 ist gem. § 10 (3) BauGB am 21.12.2018 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Monheim am Rhein, den 07.01.2019

Bürgermeister

RECHTSGRUNDLAGEN

(BauGB) Baugesetzbuch vom 3. 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,

(GO NRW) Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen laut Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NW S. 666) in der zur Zeit des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung,

(BauO NRW) Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen laut Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV NRW S. 256) in der zur Zeit des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung.

ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN, PLANZEICHEN

1. Art der baulichen Nutzung
§ 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1-11 BauNVO

WA	Allgemeines Wohngebiet

2. Maß der baulichen Nutzung
§ 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO

z.B. 0,4	Grundflächenzahl (GRZ)
II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

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

o	Offene Bauweise
- - -	Baugrenzen

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

🟨	Straßenverkehrsfläche
▨	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
V	verkehrsberuhigter Bereich
F + R	Fuß- und Radweg
W	Wirtschaftsweg
—	Straßenbegrenzungslinie

5. Grünflächen
§ 5 Abs. 2 Nr. 5 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB

🟩	Grünfläche
	Zweckbestimmung:
⁘	Parkanlage
	Spielplatz

6. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
§ 5 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB

	Umgr. von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft § 9 Abs. 1 Nr. 20 Buchstabe a BauGB
	Umgr. von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern u. sonstigen Bepflanzungen § 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a BauGB

7. Sonstige Planzeichen

Ga/Ca/St	Umgrenzung von Flächen für Garagen (Ga), Carports (Ca) und Stellplätze (St) § 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB
GFL	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
GFL	Gehrecht (G), Fahrrecht (F), Leitungsrecht (L)

	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans § 9 Abs. 7 BauGB
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung der Nutzung innerhalb eines Baugebietes § 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO
67	Bereich des maßgeblichen Außenlärmpegels in dB(A), siehe textliche Festsetzung 10
	geplante Geländehöhen
▨	Vorgartenzone

8. Nachrichtliche Kennzeichnung / Übernahme
§ 9 Abs. 6 BauGB

	Hauptversorgungsleitung oberirdisch, einschl. Schutzstreifen

9. Topografischer Bestand

—	Flurstücksgrenze
3059	Flurstücksnummer
10	Wohn- und Verwaltungsgebäude mit Hausnummer
II	Geschossigkeit
○	Vorhandene Bäume
• 42.15	Höhenangabe über NHN
⊠	Kanalschacht

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 WA1 bis WA5 sind die nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Gartenbaubetriebe, 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)

2.1 Das Maß der baulichen Nutzung wird gemäß Eintrag im Plan durch die Grundflächenzahl (GRZ) sowie die maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse bestimmt.

2.2 Für die allgemeinen Wohngebiete WA1, WA2 und WA3 ist gegenüber der festgesetzten Zahl der Vollgeschosse ein weiteres, Vollgeschoss zulässig, sofern die Grundfläche dieses Geschosses 2/3 des darunter liegenden Geschosses nicht überschreitet.

2.3 Innerhalb der allgemeinen Wohngebiete WA1 bis WA5 darf die festgesetzte Grundfläche durch die Grundfläche der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen einschließlich der an Gebäude angrenzenden Terrassen um bis zu 50% überschritten werden.

2.4 Innerhalb der allgemeinen Wohngebiete WA1 bis WA3 darf die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) durch Tiefgaragen und deren Zufahrten bis zu einer GRZ von maximal 0,8 überschritten werden.

Die Tiefgaragen sind, ausgenommen der Flächen von baulichen Anlagen, Terrassen, Wege- und Platzstrukturen, 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 den FLL-Richtlinien, Ausgabe 2008, entsprechen.

3. Bauweise, überbaubare und nicht 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 WA1 bis WA5 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 WA1 bis WA5 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.

3.4 In den allgemeinen Wohngebieten WA4 und WA5 darf die festgesetzte rückwärtige überbaubare Grundstücksfläche durch Garagen und Carports um bis zu 1,0 m überschritten werden.

4. Abweichende Abstandsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB i.V.m. § 6 BauO NRW)

In den allgemeinen Wohngebieten WA4 und WA5 gilt für die seitlichen Abstandflächen von Zwerchgiebeln und Zwerchhäusern gegenüber den Nachbargrenzen die Tiefe der Abstandfläche 0,0 H. Die Bestimmung der übrigen Abstandflächen von Zwerchgiebeln und Zwerchhäusern gemäß § 6 BauO NRW bleibt unberührt.

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

5.1 In den allgemeinen Wohngebieten WA1 bis WA5 sind Stellplätze, Garagen und Carports ausschließlich in den überbaubaren Grundstücksflächen, in den gemäß Ziffer 3.4 beschriebenen Bereichen sowie in den mit „St", „Ga" bzw. „Ca" gekennzeichneten Bereichen zulässig.

5.2 In den allgemeinen Wohngebieten WA1 bis WA3 sind Tiefgaragen und deren Zufahrten auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen allgemein zulässig. Je Baugrundstück sind separate, oberirdische Tiefgaragen-Zugänge (überdachte oder umbaute Treppenaufgänge einschließlich Aufzugsanlagen) mit bis zu 60 m³ Brutto-Rauminhalt (BRI) ab Oberkante Erdgeschossfußboden auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen allgemein zulässig.

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

6.1 In den allgemeinen Wohngebieten WA1 bis WA5 sind Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO sowie die nach Landesrecht genehmigungsfreien baulichen Anlagen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen allgemein zulässig. Davon ausgenommen sind die Vorgartenbereiche gemäß Ziffer 6.3.

6.2 In den allgemeinen Wohngebieten WA1 bis WA5 sind Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen allgemein zulässig. Davon ausgenommen sind die Vorgartenbereiche gemäß Ziffer 6.3.

6.3 In den allgemeinen Wohngebieten WA1 bis WA5 sind Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sowie die nach Landesrecht genehmigungsfreien baulichen Anlagen im Bereich der Vorgärten mit Ausnahme von Einhausungen für Mülltonnenbehälter und Fahrradabstellanlagen unzulässig. Die Vorgartenbereiche sind gemäß Eintrag im Plan sowie unter „B. Örtliche Bauvorschriften" festgesetzt.

6.4 Im allgemeinen Wohngebiet WA3 sind innerhalb der mit „Quartiersplatz" und „GL" gekennzeichneten Flächen Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO unzulässig. Davon ausgenommen sind die die dem Quartiersplatz zweckentsprechenden Nebenanlagen (wie z.B. Sitzbänke, Pflanzbehälter, Spielgeräte, Müllbehälter, Beleuchtungsanlagen, Schaukästen oder sonstiges Straßenmobiliar).

7. Höchstzulässige Zahl von Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

In den allgemeinen Wohngebieten WA4 und WA5 sind Wohngebäude mit maximal zwei Wohneinheiten je Hauseinheit zulässig.

8. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Erhaltung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

8.1 In der festgesetzten Maßnahmenfläche sind auf mindestens 25 % der Fläche Feldgehölze (Hecken und Sträucher) in Form von kleineren Gruppen und Einzelgehölzen auf der Gesamtfläche verstreut zu pflanzen. Weitere 50 % der festgesetzten Maßnahmenfläche sind als gehölzfreie und extensive Wiesenbereiche auszubilden.

8.2 Innerhalb der Maßnahmenflächen sind der Bau von Fuß- und Radwegen zur Erschließung sowie die Anlage von Spielplätzen und punktuellen Platzflächen zulässig. Die Wege- und Platzflächen sind als wassergebundene Decken auszubilden. Die Ausführung von Pflaster- und Schwarzdecken ist unzulässig. Für Fallschutzbereiche von Spielgeräten sind auch andere Materialien (z.B. synthetische Fallschutzplatten) zulässig. Die Gesamtfläche der Wege, welche innerhalb der Maßnahmenfläche errichtet werden, darf einen Flächenanteil von 3 % im Verhältnis zur Fläche der gesamten Maßnahmenfläche nicht überschreiten.

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

9.1 Die mit „GFL" gekennzeichneten Flächen sind mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger und Versorgungsträger sowie einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.

9.2 Die mit „GL" gekennzeichneten Flächen sind mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit sowie einem Leitungsrecht zugunsten der Anlieger und Versorgungsträger zu belasten.

9.3 Im allgemeinen Wohngebiet WA3 sind innerhalb der mit „Quartiersplatz" und „GL" gekennzeichneten Fläche die Bestimmungen gemäß §§ 74 und 75 Telekommunikationsgesetz (TKG) zu berücksichtigen.

9.4 Für die gemäß Ziffer 9.1 bis 9.3 festgesetzten Flächen, die mit einem Leitungsrecht (L) zu belasten sind, gilt ein Überbauverbot.

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

In den allgemeinen Wohngebieten sind zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Geräuschimmissionen) für die Außenbauteile schutzbedürftiger Räume passive Schallschutzmaßnahmen gemäß DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau" (Januar 2018) einzuhalten. Die Bau-Schalldämm-Maße definieren sich im Sinne der DIN 4109 nach den jeweils vorliegenden maßgeblichen Außenlärmpegeln zur Tages- bzw. Nachtzeit. Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB werden unter Bezug auf die schalltechnische Untersuchung des Ingenieurbüros Peutz Consult GmbH (Bericht Nr. VO 6583-1 vom 07.05.2018) folgende Festsetzungen getroffen:

10.1 Die Außenbauteile schutzbedürftiger Räume gemäß DIN 4109, die ausschließlich Fenster an Fassaden innerhalb der festgesetzten maßgeblichen Außenlärmpegel > 60 dB(A) nachts aufweisen, sind mit einem Bau-Schalldämm-Maß entsprechend der Differenz zwischen dem jeweiligen maßgeblichen Außenlärmpegel und dem maximal zulässigen Innenraumpegel von 30 dB(A) für Aufenthaltsräume in Wohnungen, mindestens jedoch mit einem Bau-Schalldämm-Maß von mindestens 30 dB(A) auszuführen. Für sonstige schutzbedürftige Nutzungen gilt der maximal zulässige Innenraumpegel gemäß DIN 4109 (Januar 2018), Kapitel 7 „Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen".

10.2 An allen schutzbedürftigen Räumen gemäß DIN 4109 im Plangebiet sind, zusätzlich zu den unter Ziffer 10.1 aufgeführten Anforderungen, Fenster mit schallgedämmten und fensterunabhängigen Lüftungsanlagen gemäß VDI 2719 auszustatten.

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

11. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

11.1 Im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich" sind insgesamt mindestens 10 hochstämmige Bäume zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten; abgehende Pflanzen sind in der folgenden Vegetationsperiode entsprechend den festgesetzten Pflanzqualitäten zu ersetzen. Die Pflanzqualität wird wie folgt beschrieben: Hochstamm 4 x verpflanzt aus extra weitem Stand mit Drahtballen, Stammumfang 20-25 cm. Es sind Pflanzen gemäß der Pflanzliste zu verwenden. Es sind substratgefüllte Wurzelkammersysteme mit mindestens 16 m³ Volumen je Baum vorzusehen.

11.2 Im allgemeinen Wohngebiet WA3 sind innerhalb der mit „Quartiersplatz" gekennzeichneten Fläche insgesamt mindestens 8 hochstämmige Bäume zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten; abgehende Pflanzen sind in der folgenden Vegetationsperiode entsprechend den festgesetzten Pflanzqualitäten zu ersetzen. Die Pflanzqualität wird wie folgt beschrieben: Hochstamm 4 x verpflanzt aus extra weitem Stand mit Drahtballen; Stammumfang 20-25 cm. Es sind Pflanzen gemäß der Pflanzliste zu verwenden.

Für Baumpflanzungen auf Tiefgaragen ist eine mindestens 120 cm mächtige Bodensubstratschicht zzgl. Drainageschicht zu verwenden. Oberhalb von Tiefgaragen muss das Tiefgaragensubstrat den FLL-Richtlinien, Ausgabe 2008, entsprechen.

11.3 Die im Plan festgesetzte Pflanzgebotsfläche ist mit standortgerechten Laubgehölzen in Form einer mindestens zweireihigen Strauchhecke zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten; abgehende Pflanzen sind in der folgenden Vegetationsperiode gleichartig zu ersetzen. Es sind Pflanzen gemäß der Pflanzliste zu verwenden. Die Pflanzqualität wird wie folgt beschrieben:
100 - 150 cm Höhe, 2 x verpflanzt, ohne Ballen, mindestens 5 Triebe, die Pflanzabstände dürfen bei Hecken 1,0 m nicht überschreiten.

Innerhalb der festgesetzten Pflanzgebotsfläche sind bauliche Anlagen jeglicher Art, einschließlich Terrassentrennwände sowie die nach Landesrecht genehmigungsfreien baulichen Anlagen, unzulässig. Davon ausgenommen sind Einfriedungen.

11.4 Bei Anpflanzungen von Schnitthecken sind Pflanzen gemäß der Pflanzliste zu verwenden. Es wird für Schnitthecken folgende Pflanzqualität beschrieben: 150/175 cm mit Ballen, 3 Pflanzen pro Meter Hecke.

Pflanzliste

1) Zur Bepflanzung, Einfriedung und Fassadenbegrünung, Bepflanzung von öffentlichen Grünflächen

Bäume:

Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer pseudo-platanus	Berg-Ahorn
Acer campestre	Feld-Ahorn
Quercus robur	Stiel-Eiche
Tilia platyphyllos	Sommer-Linde
Tilia cordata	Winter-Linde
Fagus sylvatica	Buche
Carpinus betulus	Hainbuche
Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Pyrus communis	Wild-Birne
Malus sylvestris	Wild-Apfel

Freiwachsende Strauchhecken und Strauchpflanzungen:

Cornus avellana	Hasel
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Hartriegel
Crataegus monogyna	Eingriffliger Weißdorn
Cytisus scoparius	Besen-Ginster
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus mahaleb	Stein-Weichsel
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus catharticus	Kreuzdorn
Rosa canina	Hunds-Rose
Rosa rugosa	Apfel-Rose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Taxus baccata	Eibe
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball

Schnitthecken:

Fagus sylvatica	Buche
Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus mas	Kornelkirsche
Crataegus monogyna	Eingriffliger Weißdorn
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche

Rank- und Kletterpflanzen:

Clematis vitalba	Gewöhnliche Waldrebe
Hedera helix	Efeu

2) Anpflanzung von Bäumen im öffentlichen Raum (Platz- und Straßenbäume)

Acer campestre	Feld-Ahorn
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

12. Höhenlage des Geländes (§ 9 Abs. 3 BauGB BauGB)

Die im Plan eingetragenen Höhenlinien in Meter über Normalhöhen-Null (m ü. NHN) setzen eine neue Geländehöhe fest. Die Geländehöhen zwischen den festgesetzten Höhenlinien sind durch Interpolation zu bestimmen.

Hinweis: Die im Bebauungsplan festgesetzte Geländehöhe im Sinne des § 2 Abs. 4 der Landesbauordnung des Landes Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) ist maßgeblich für die Abstandflächenberechnung gemäß § 6 BauO NRW und die Bestimmung des Vollgeschosses nach § 2 Abs. 5 BauO NRW.

B. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 BauO NRW)

Fassadengestaltung

Als Hauptfassadenmaterial ist Putz und/oder Mauerwerk zu verwenden. Als untergeordnetes Fassadenmaterial können zur Fassadengestaltung bis zu maximal 20 % der jeweiligen Fassadenfläche in Holz oder Metall ausgeführt werden.

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

Bei Hausgruppen sind bei aneinandergrenzenden Reihenhäusern Material- und Farbwechsel zur Fassadengliederung zulässig.

Dachgestaltung

Die Dachgestaltung aneinandergrenzender Doppelhäuser und Hausgruppen (z.B. Reihenhäuser) ist in Form, Neigung, Eindeckung, Material und Farbe einheitlich zu gestalten.

Für Dacheindeckungen sind grundsätzlich schwarze, graue oder anthrazitfarbene Materialien zu wählen, ähnlich der folgenden RAL-Töne:

Schwarzblau (RAL 5004), Graublau (RAL 5008), Schiefergrau (RAL 7015), Anthrazitgrau (RAL 7016), Schwarzgrau (RAL 7021), Graphitgrau (RAL 7024), Granitgrau (RAL 7026), Schwarzbraun (RAL 8022), Signalschwarz (RAL 9004), Tiefschwarz (RAL 9005), Graphitschwarz (RAL 9011), Verkehrsschwarz (RAL 9017), Perlhellgrau (RAL 9022) oder Perldunkelgrau (RAL 9023).

Andere Farbsysteme sind analog zu verwenden.

Davon ausgenommen sind notwendige technische Dachaufbauten (wie z.B. Be- und Entlüftungsanlagen, Rauch- und Wärmeabzugsanlagen oder Anlagen zur Nutzung der Solarenergie) sowie Gründächer (extensive oder intensive Dachbegrünung).

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; Verblendungen von Zäunen sind unzulässig.

Folgende Einfriedungshöhen sind zulässig:

- In den Vorgärten bis zu einer Höhe von 1,25 m.
- In den seitlichen und rückwärtigen Grundstücksflächen die zu öffentlichen Verkehrsflächen oder zu öffentlichen Grünflächen ausgerichtet sind bis zu einer Höhe von 1,80 m.
- Terrassentrennwände sind bis zu einer Höhe von 2,0 m zulässig.

Vorgärten

Die Vorgartenbereiche sind gemäß Eintrag im Plan festgesetzt. Die Tiefe der Vorgärten ist innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen entsprechend bis zur tatsächlich realisierten Gebäudefront zu erweitern.

C. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN (§ 9 Abs. 6 BauGB)

Hauptversorgungsleitungen

Das Plangebiet wird von den Hauptversorgungsleitungen, 380-kV-Leitung St.Peter - Pkt. Berghausen, Bl. 4581 (Maste 23 bis 26) der Amprion GmbH durchquert.

Der Schutzstreifen entlang der 380-kV-Höchstspannungsleitung mit der Schutzstreifenbreite von beidseitig 37 m wird nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen.

Von den einzelnen ggf. auch nicht genehmigungspflichtigen Bauvorhaben im Schutzstreifen der Leitung bzw. in unmittelbarer Nähe dazu sind der Amprion GmbH Bauunterlagen (Lagepläne und Schnittzeichnungen mit Höhenangaben in Metern über Normalhöhen-Null (m ü. NHN) zuzusenden. Alle geplanten Maßnahmen bedürfen der gesonderten Zustimmung durch die Amprion GmbH.

D. HINWEISE

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 Kampfmittelräumdienst 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.

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".

Ferner sind die bodenbezogenen Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen zu beachten, die im Umweltbericht des Bebauungsplanes formuliert sind.

Bauzeitenbeschränkung und Vermeidungsmaßnahmen

Um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände gem. § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) auszuschließen, sind folgende Vermeidungsmaßnahmen einzuhalten: Fäll- und Rodungsarbeiten in den Gehölzbeständen sowie Abrissarbeiten sind gemäß § 39 BNatSchG im Zeitraum vom 01.10. eines Jahres bis zum 28.02. des Folgejahres zulässig.

Für die Ausleuchtung von Wegen, Straßen und Plätzen (öffentlich und privat) wird der Einsatz von LED-Leuchtmitteln empfohlen, um das Kollisionsrisiko von Fledermäusen zu reduzieren.

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.

Niederschlagsentwässerung

Für die allgemeinen Wohngebiete WA1 bis WA5 sowie für die öffentlichen Verkehrsflächen erfolgt die Beseitigung der Niederschlagswässer mittels Einleitung in die geplante Kanalisation im Trennprinzip und per Anschluss an das nordwestlich vorhandene Regenklärbecken bzw. an das Regenversickerungsbecken zur zentralen Behandlung und ortsnahen Versickerung im Sinne des § 55 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) i.V.m. § 44 Landeswassergesetz (LWG NRW).

Hochwasserrisiko

Das Plangebiet liegt nicht in einem durch die Bezirksregierung Düsseldorf nach § 83 Landeswassergesetz NRW festgesetzten Überschwemmungsgebiet. Allerdings ist das Plangebiet zum Teil bei einem seltenen Hochwasserereignis (HQ500/HQextrem) gefährdet.

Sicherheitsmaßnahmen gegen Naturgewalten

Das Stadtgebiet befindet sich in der Erdbebenzone 1 mit der Untergrundklasse T. Es sind die entsprechenden bautechnischen Maßnahmen gemäß DIN EN 1998 „Auslegung von Bauwerken gegen Erdbeben" (bzw. DIN 4149 „Bauten in deutschen Erdbebengebieten - Lastannahmen, Bemessung und Ausführung üblicher Hochbauten") zu berücksichtigen. 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.

Kompensationsflächen

Um den Verlust der Biotopstruktur auszugleichen, wurde im Bebauungsplanverfahren im Rahmen des Landschaftspflegerischen Fachbeitrages eine Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung durchgeführt. Der Ausgleich, der nicht im Plangebiet realisiert werden kann, muss über andere geeignete Maßnahmen sichergestellt werden. Es ist vorgesehen, einen Großteil des Eingriffs über die Kompensationsmaßnahmen des rechtskräftigen Bebauungsplanes 126M „Menk-Gelände" in Flur 13, Gemarkung Monheim auszugleichen.

Flugsicherung

Bei baulichen Anlagen mit einer Höhe von über 30 m über Grund ist in jedem Einzelfalle das Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr (BIUDBw) vor Erteilung einer Baugenehmigung zu beteiligen. Dies gilt auch für die nach Landesrecht genehmigungsfreien baulichen Anlagen und Vorhaben.

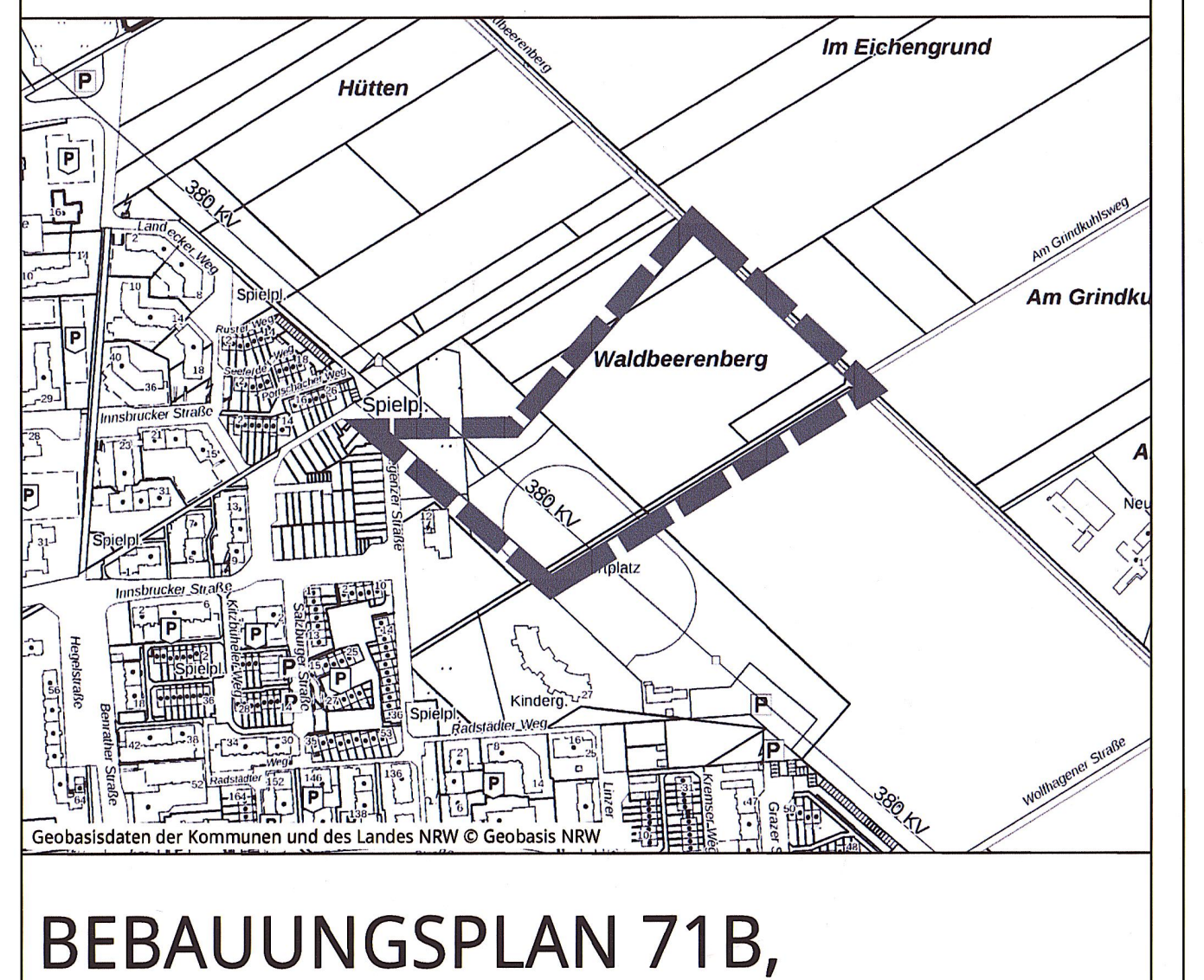
Schallschutz

Gemäß der schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan werden über die in den textlichen Festsetzungen beschriebenen passiven Schallschutzmaßnahmen hinaus weitere bautechnische und/oder organisatorische Schallschutzmaßnahmen empfohlen. Es werden Maßnahmen zur architektonischen Selbsthilfe (Grundrissoptimierung mit Anordnung der Fenster von schutzbedürftigen Nutzungen und Außenwohnbereichen zu den lärmabgewandten Seiten) empfohlen.

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.

Übersichtsplan 1 : 5 000



Geobasisdaten der Kommunen und des Landes NRW © Geobasis NRW

BEBAUUNGSPLAN 71B,

"Hasholzer Grund"

Gemarkung Baumberg
Flur 3

Stadtplanung und Bauaufsicht
Stand: SATZUNGSBESCHLUSS
Maßstab: 1 : 500
Datum: 22.10.2018

MONHEIM AM RHEIN