

A) PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO)

Allgemeine Wohngebiete

1.1 In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 sind die nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Gartenbaubetriebe und Tankstellen) gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 bis 20 BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung wird gemäß Eintrag im Plan durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Geschossflächenzahl (GFZ), die maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse sowie die maximal zulässige Gebäudehöhe (GH) und Firsthöhe (FH) bestimmt.

2.1 Der untere Bezugspunkt für die in der Planzeichnung festgesetzten maximal zulässigen Gebäudehöhen (GH) ist Normalhöhennull (NHN). Die Gebäudehöhe (GH) ist bei Flachdächern an der Oberkante der Attika und bei geneigten Dächern an der Oberkante des Firstes (FH) zu messen.

2.2 In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 dürfen die maximal zulässigen Gebäudehöhen sowie Firsthöhen durch technische Aufbauten (wie z.B. Schornsteine, Rauch- und Wärmeabzugsanlagen, Be- und Entlüftungsanlagen, Satellitenschüsseln, Antennen, Aufzugsüberfahrten, Treppenaufgänge, Anlagen zur Nutzung der Solarenergie) und Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien (z.B. Luft-Wasser-Wärmepumpe) um maximal 2 m überschritten werden. Dabei müssen die technischen Aufbauten um das Maß Ihrer Höhe von jeder Gebäudeaußenkante zurückspringen.

2.3 Die festgesetzte Grundfläche darf in dem allgemeinen Wohngebiet WA 2 durch die Grundfläche der in § 19 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO bezeichneten Anlagen sowie ausnahmsweise gemäß § 16 Abs. 6 BauNVO durch die Grundfläche von an Gebäude angrenzenden Terrassen um bis zu 50 % überschritten werden.

2.4 Die festgesetzte Grundfläche darf in dem allgemeinen Wohngebiet WA 2 durch die Grundfläche der in § 19 Abs. 4 Nr. 3 genannten Anlagen einschließlich Tiefgaragen und deren Zufahrten (Rampen einschl. Einhausung) bis zu einer Grundflächenzahl von maximal 0,8 überschritten werden.

3 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

3.1 Im allgemeinen Wohngebiet WA 1 darf die festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche durch notwendige Erschließungsanlagen um maximal 1,5 m überschritten werden.

3.2 Im allgemeinen Wohngebieten WA 2 darf die festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche durch untergeordnete Vorbauten (z.B. Hauseingänge, Balkone, Erker) auf jeweils maximal 1/2 der Fassadenlänge um bis zu 1,5 m überschritten werden.

3.3 In dem allgemeinen Wohngebiet WA 2 dürfen die festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen durch an Gebäude angebaute Terrassen, sowie zugehörigen Terrassenüberdachungen und Terrassentrennwänden um bis zu 2,5 m überschritten werden.

4 Vom Bauordnungsrecht abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB)

4.1 Für Gebäude, die auf den mit (grau) gekennzeichneten Baugrenzen, parallel zu diesen oder in einem Winkel von bis zu 90° zu diesen stehen bzw. errichtet werden, beträgt die Tiefe der Abstandsflächen jeweils die in der Planzeichnung festgesetzte Tiefe im Sinne des § 6 Abs. 4 BauO NRW.

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

5.1 In dem allgemeinen Wohngebiet WA 1 sind Tiefgaragen ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und in dem mit TGa festgesetzten Bereich zulässig.

5.2 In dem allgemeinen Wohngebiet WA 1 sind oberirdische Stellplätze ausschließlich in dem mit ST festgesetzten Bereich zulässig. Garagen und Carport sind unzulässig.

5.3 In dem allgemeinen Wohngebiet WA 2 sind oberirdische Stellplätze, Garagen und Carports unzulässig.

5.4 In dem allgemeinen Wohngebiet WA 2 sind Tiefgaragen, Tiefgaragenzufahrten, deren Einhausungen sowie Treppenaufgänge und Lüftungseinrichtungen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen allgemein zulässig.

6 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastenden Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

6.1 Die mit „GL“ festgesetzte Fläche ist mit einem Gehrecht zugunsten der Anlieger und einem Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger zu belasten.

6.2 Die mit „GFL“ festgesetzte Fläche ist mit einem Gehrecht, einem Fahrrecht für Radfahrende zugunsten der Allgemeinheit und Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger zu belasten.

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

7.1 Aktiver Schallschutz

In dem allgemeinen Wohngebiet WA 2 ist eine Lärmschutzwand entlang des in der Planzeichnung gekennzeichneten Standorts als „Schallschutzwand mit Höhe in m ü. NHN“ zu errichten. Die festgesetzten Höhenpunkte setzen die geplante Höhe der Lärmschutzwand in Meter über Normalhöhennull (m ü. NHN) fest. Zwischenhöhen sind durch Interpolation zu ermitteln.

7.2 Passiver Schallschutz

7.2.1 Bei der Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden sind nach außen abschließende Bauteile von schutzbedürftigen Räumen nach DIN 4109 (2018-01) zum Schutz vor einwirkendem Lärm so auszuführen, dass sie die Anforderungen an das gesamte bewertete Bau-Schalldämm-Maß $R'_{w,ges}$ gemäß DIN 4109-1 (2018-01) erfüllen. Die Anforderungen an die gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße $R'_{w,ges}$ der Außenbauteile von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen ergeben sich unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten und des maßgeblichen Außenlärmpegels L_a nach DIN 4109-2 (2018-01). Der maßgebliche Außenlärmpegel L_a ist in der Planzeichnung dargestellt.

Gemäß den Anforderungen der DIN 4109 (2018-01) gilt für das gesamte bewertete Bau-Schalldämm-Maß $R'_{w,ges}$ in dB

- für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und Ähnliches der maßgebliche Außenlärmpegel minus 30 dB
- für Büroräume und Ähnliches der maßgebliche Außenlärmpegel minus 35 dB

7.2.2 Für alle Schlafräume an Fassaden mit Beurteilungspegeln > 45 dB(A) im Nachtzeitraum ist eine schallgedämpfte Lüftungsanlage vorzusehen. Dies betrifft das gesamte Plangebiet im Nachtzeitraum.

7.3 Ausnahmen

Ausnahmen von den textlichen Festsetzungen unter Ziffer 7.2.1 und 7.2.2 können zugelassen werden, soweit durch einen anerkannten Sachverständigen im Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen wird, dass ein geringerer maßgeblicher Außenlärmpegel L_a nach DIN 4109-2 (Januar 2018) bzw. ein geringer Beurteilungspegel vorliegt.

8 Grünordnerische Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)

8.1 Die nachfolgend beschriebenen Pflanzmaßnahmen sind fachgerecht durchzuführen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Es sind standortgerechte Arten zu verpflanzen. Abgängige Pflanzen sind artgleich und in der festgesetzten Pflanzgröße spätestens in der nachfolgenden Vegetationsperiode zu ersetzen.

Begrünung von unbebauten Flächen

8.2 Die unbebauten Grundstücksflächen sind unversiegelt anzulegen und mit einer strukturreichen Mischvegetation aus standortgerechten Großgehölzen, geschnittenen Hecken(-kuben), Bodendeckern, Stauden, Gräsern und Rasen zu begrünen und gärtnerisch zu gestalten, anzulegen und zu unterhalten. Abgehende Pflanzen sind spätestens in der nachfolgenden Vegetationsperiode zu ersetzen. Hiervon ausgenommen sind Flächen für die notwendige Erschließung (z.B. Zufahrten, Zuwendungen, Terrassen, Standorte für bewegliche Abfallsammelbehälter und Stellplätze für Fahrräder)

Begrünung von Tiefgaragen

8.3 In den allgemeinen Wohngebieten sind Tiefgaragen, ausgenommen der Flächen von zulässigen baulichen Anlagen (hierunter auch Terrassen, Wege, Zufahrten und anderen baulichen Nebenanlagen), mit einer mindestens 0,6 m mächtigen Substratschicht zzgl. Drainageschicht zu überdecken und zu begrünen. Für Baumpflanzungen ist die Stärke der Bodensubstratschicht auf mindestens 1,2 m zzgl. Drainageschicht zu erhöhen. Das Tiefgaragensubstrat muss der „FLL-Richtlinie für die Planung, Bau und Instandhaltung von Dachbegrünungen“, (Ausgabe 2018 bzw. den entsprechenden Neuauflagen) entsprechen (FLL = Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V., Bonn).

Begrünung von Dächern

8.4 In den allgemeinen Wohngebieten sind alle Flachdächer (<15°) der jeweils obersten Geschosse intensiv mit einer mindestens 10 cm mächtigen Substratschicht zzgl. Drainageschicht zu überdecken und zu begrünen. Ausgenommen von der Dachflächenbegrünung sind Dachaufbauten, wie Treppenhäuser, Aufzugsüberfahrten, Dachterrassen, haustechnisch notwendige Dachaufbauten, Befestigungselemente der Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie sowie die Attika. Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie sind über der Dachbegrünung zulässig.

Private Gärten/Grundstücke

8.5 Je angefangene 500 m² Grundstücksfläche in dem allgemeinen Wohngebiet WA 2 ist in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen mindestens ein standortgerechter Laubbaum zu pflanzen und zu erhalten. Abgehende Bäume sind zu ersetzen. Die Pflanzqualität für die Baumpflanzung wird wie folgt beschrieben: Hochstamm 3-mal verpflanzt aus extra weitem Stand mit Drahtballen, mind. 1,8 m Stammhöhe, Stammumfang: 20-25 cm.

Pflanzliste - Bäume

Acer campestre	Feld-Ahorn
Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Catalpa bignonioides	Kugel-Trompetenbaum
Crataegus monogyna	Weißdorn
Crataegus laevigata	Echter Rotdorn
Fraxinus excelsior	Esche
Fraxinus ornus	Blumenesche
Tilia spp.	Linde
Amelanchier laevis	Kahle Felsenbirne

B) ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 9 Abs. 4 i.V.m. § 89 BauO NRW)

9 Flachdach

Dachflächen von Gebäuden mit Flachdach sind mit einer Dachneigung von 0° bis 15° auszuführen.

10 Fassadenbreite

Innerhalb des allgemeinen Wohngebiets WA 2 dürfen – abweichend von der Altstadtsatzung – einzelne Baukörper zu Straßenfronten die Giebelseiten von 6,50 m bis maximal 13 m und die Traufseiten von 7,50 m bis maximal 13 m ausbilden.

11 Fassadengestaltung

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

12 Dachgestaltung

Die Dachgestaltung aneinandergrenzender Doppel- und Reihenhäuser ist in Form, Neigung, Eindeckung, Material und Farbe einheitlich zu gestalten. 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.

13 Einfriedungen

Einfriedungen in Form von Mauern und sichtundurchlässigen Zäunen sind unzulässig. Davon ausgenommen sind Terrassentrennwände mit einer Länge von maximal 3,0 m und einer Höhe von maximal 2 m. Sichtdurchlässige Zäune sind ausschließlich in Verbindung mit Hecken, Sträuchern oder Kletterpflanzen zulässig.

Im Übrigen sind folgende Einfriedungshöhen zulässig:

- zu öffentlichen Verkehrsflächen: 1,20 m
- an den übrigen Grundstücksgrenzen / zwischen privaten Gärten: 1,80 m

14 Stellplätze für bewegliche Abfalleimer

Die Standorte für bewegliche Abfallbehälter sind durch Sichtschutz in Form von Rankgerüsten mit Kletterpflanzen oder durch Hecken (standortgerechte Laubgehölze) allseitig einzugrünen. Alternativ sind die Standorte für Abfallbehälter in einer der Fassadenfarbe des Hauptgebäudes entsprechenden Farbgebung einzuhausen.

C) NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

Baudenkmal - Marienkapelle

Innerhalb des Geltungsbereichs befindet sich ein Baudenkmal. Die Marienkapelle ist ein eingetragenes Denkmal der Stadt Monheim am Rhein.

Hochwasserrisiko (§ 9 Abs. 6a BauGB i.V.m. § 78b Abs. 1 WHG)

Das Plangebiet befindet sich nicht in einem durch die Bezirksregierung Düsseldorf nach § 83 Landeswassergesetz NRW festgesetzten Überschwemmungsgebiet.

Bei einem mittleren Hochwasserereignis (HQ100) ist eine Überflutung im überschwemmungsgefährdeten Gebiet möglich. Für Risikogebiete sind die Regelungen der §§ 78b, 78c des WHG zu beachten. Maßnahmen zum Objektschutz und zur baulichen Vorsorge sind zu beachten.

D) HINWEISE

Altstadtsatzung

Für einen Teil des Geltungsbereichs gilt die Satzung der Stadt Monheim am Rhein über die äußere Gestaltung der Gebäude (Fassadenbreite, Geschossigkeit, Dachformen, Fassadenmaterialien von Neubauten, Neubau von Garagen und Nebenanlagen) zum Schutz und zur Aufwertung der historischen Gestalt der Monheimer Altstadt in der zum Satzungsbeschluss gültigen Fassung. Soweit die Festsetzung dieses Bebauungsplans nicht entgegenstehen, findet die Altstadtsatzung im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans Anwendung.

Artenschutzrechtliche Maßnahmen

Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände werden im weiteren Bebauungsplanverfahren die Ergebnisse der Artenschutzprüfung berücksichtigt.

Verbindliche Maßnahmen sind zum einen die Beschränkung des Zeitraums für Rodungsarbeiten und Baumfällungen vom 1. Oktober eines Jahres bis zum 28./29. Februar des Folgejahres. Dabei zählt auch das Entfernen von Gebüsch zu Rodungsarbeiten. Die Maßnahme leitet sich aus den potenziellen Brutvorkommen von ubiquitären Vogelarten im Plangebiet ab. Dem Verbot der Tötung unterliegen alle europäischen Vogelarten. Auszuschließen sind solche Verbotstatbestände nur, wenn diese Arbeiten außerhalb der Brutzeit erfolgen.

Zum anderen sind Maßnahmen gegen Vogelschlag umzusetzen. Um Vogelschlag zu vermeiden, sollen größere Glasfronten vogelgerecht gestaltet werden. Dies betrifft insbesondere Fassaden mit vielen Fenstern oder großen Glasflächen, die nahe an Gehölzen

liegen. Die Gestaltung soll den Schutz der Vögel sicherstellen und das Risiko von Vogelschlag minimieren.

Empfohlene Maßnahmen betreffen die Vermeidung nächtlicher Arbeiten. Nächtliche Arbeiten bzw. Arbeiten in Dunkelheit mittels Ausleuchtung der Baustelle sind im Sinne des Vorsorgeschutzes im Zeitraum von 01. März bis 30. September eines Jahres zu vermeiden. Weiterhin wird empfohlen, die Beleuchtung des Plangebiets zu minimieren. Bei der Wahl der Beleuchtung ist darauf zu achten, dass eine Abstrahlung der Lampen nach oben und in etwa horizontaler Richtung durch Abschirmung weitgehend verhindert wird. Es wird empfohlen, die Beleuchtung mit LED-Beleuchtung mit warmweißer Lichtfarbe (bis 2.700 Kelvin) zu versehen.

Bodendenkmäler

Beim Auftreten archäologischer 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) die Stadt Monheim als Untere Denkmalbehörde oder das LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Overath, Gut Eichtal, An der B 484, 51491 Overath, Telefon 02206/9030-0, Fax 02206/9030-22, unverzüglich zu informieren. Deren Weisung für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten. Bodendenkmal und Entdeckungsstätte sind zunächst unverändert zu erhalten. Der Termin für den Beginn der Erdarbeiten ist der Außenstelle Overath des LVR-Amts für Bodendenkmalpflege im Rheinland mit einem Vorlauf von mindestens einer Woche anzuzeigen.

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 – Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD) 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.

Bodenschutz

Nach § 202 BauGB in Verbindung mit DIN 18915 ist der Oberboden (Mutterboden) bei Errichtung oder Änderung von baulichen Anlagen in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung zu schützen. Er ist vordringlich im Plangebiet zu sichern, zur Wiederverwendung zu lagern und später wieder einzubauen.

Geologische Gegebenheiten

Die Stadt Monheim befindet sich in der Erdbebenzone 1 und der Untergrundklasse T. 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 DIN 4149: 2005 sind die entsprechenden bautechnischen Maßnahmen aufgeführt.

Aus ingenieurgeologischer Sicht ist vor Beginn von Baumaßnahmen der Baugrund objektbezogen zu untersuchen und zu bewerten.

Einsichtnahme 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, eingesehen werden.

5 Hochwasser durch Starkregen

Überschwemmungen können durch Starkregeneignisse hervorgerufen werden. Für das Land Nordrhein-Westfalen liegen diesbezüglich Starkregenhinweiskarten des Bundesamtes für Kartographie und Geodäsie (BKG) vor. Die Starkregenhinweiskarten werden durch das Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz Nordrhein-Westfalen (LANUV) zur Verfügung gestellt (<http://www.klimaanpassung-karte.nrw.de/>).

Rechtsgrundlagen:

(BauGB) Baugesetzbuch vom 03. 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) 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. Juli 1994 (GV NW S. 666) in der zur Zeit des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung,

(BauO NRW) Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung 2018 (BauO NRW 2018) vom 21. Juli 2018 (GV NRW 2018 S. 421), in der zur Zeit des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung.