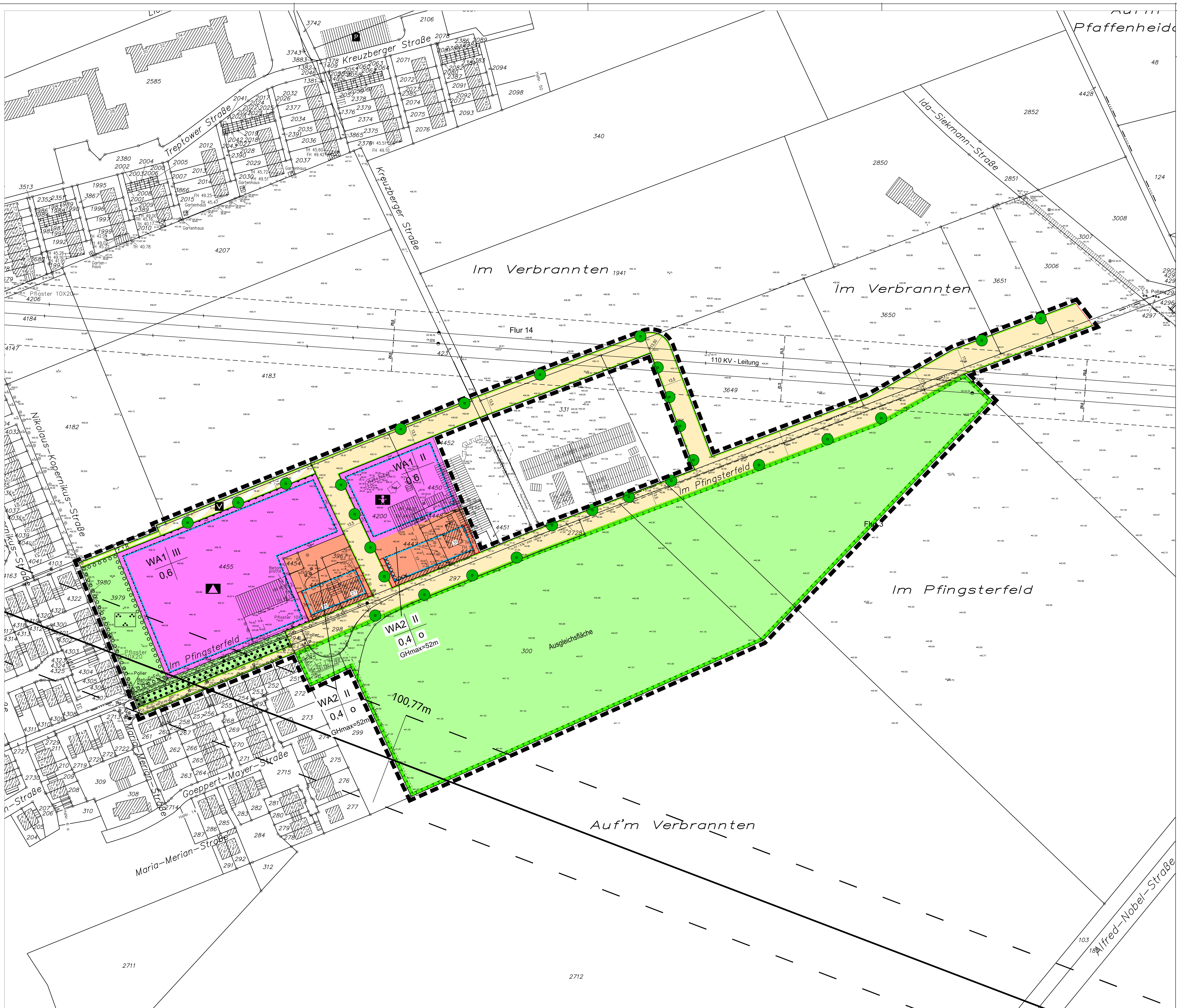


RECHTSGRUNDLAGEN

(**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 21.07.2018 (GV NRW S. 421) in der zur Zeit des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung.

VERFAHRENSHINWEISE

VERMESSUNGSBÜRO	FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG	ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG	ORTSÜBLICHE BEKANNTMACHUNG
Die Planungsunterlagen entsprechen den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung. Angefertigt nach Katastergrundlagen und örtlicher Aufmessung. ORT, den .... Öffentlich bestellter Verm.-Ing.	Die frühzeitige Unterrichtung und Erörterung gem.§ 3 (1) BauGB wurde durch Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung, Umwelt, Bauen und Verkehr vom 05.09.2019 in Form einer Bürgerversammlung der Planung am 23.01.2020 durchgeführt. Monheim am Rhein, den .... Bereich 61 Stadtplanung und Bauaufsicht	Nach der ortsüblichen Bekanntmachung am .... ist der Bebauungsplanentwurf mit der Begründung gem. § 3 (2) BauGB in der Zeit vom .... bis .... öffentlich ausgelegt worden. Monheim am Rhein, den .... Bereich 61 Stadtplanung und Bauaufsicht	Der Satzungsbeschluss des Rates der Stadt Monheim am Rhein vom DATUM ist gem. § 10 (3) BauGB am .... ortsüblich bekannt gemacht worden. Monheim am Rhein, den .... Bürgermeister
AUFSTELLUNGSBESCHLUSS	**BESCHLUSS ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG**	**SATZUNGSBESCHLUSS**	
Dieser Bebauungsplan ist gem. § 2 (1) BauGB durch Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung, Umwelt, Bauen und Verkehr vom 05.09.2019 aufgestellt worden. Monheim am Rhein, den .... Bürgermeister	Der Ausschuss für Stadtplanung, Umwelt, Bauen und Verkehr der Stadt Monheim am Rhein hat am .... die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes gem. § 3 (2) BauGB beschlossen. Monheim am Rhein, den .... Bürgermeister	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 .... als Satzung beschlossen. Monheim am Rhein, den .... Bürgermeister	

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 WA2 sind die nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Gartenbaubetriebe, Tankstellen) gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht zulässig.

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

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

2.2 Die festgesetzten Gebäudehöhen dürfen ausnahmsweise gemäß § 16 Abs. 6 BauNVO durch untergeordnete Bauteile wie zum Beispiel Kamine, Antennen oder Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien überschritten werden.

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 WA2 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.

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

4.1 In den allgemeinen Wohngebieten WA1 bis WA2 sind Stellplätze, Garagen und Carports ausschließlich in den überbaubaren Grundstücksflächen sowie in den dafür gekennzeichneten Bereichen zulässig.

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

5.1 In den allgemeinen Wohngebieten WA1 bis WA2 sind Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sowie die nach Landesrecht genehmigungsfreien baulichen Anlagen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen allgemein zulässig. Davon ausgenommen sind die Vorgartenbereiche gemäß Ziffer 5.2.

5.2 In den allgemeinen Wohngebieten WA1 bis WA2 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. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Erhaltung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

6.1 Im Bereich der südlich festgesetzten Ausgleichsfläche sind folgende Maßnahmen durchzuführen:

Artenreiches Extensivgrünland

Die Maßnahmenfläche ist durch Aussaat einer blütenreichen und ausdauernden Saatgutmischng (rd. 50% Gräser, 50% Kräuter) vorzubereiten.

Die Aussaat sowie die Pflege erfolgen gemäß den entsprechenden Herstellerangaben. Im Regelfall sind für entsprechende Mähwiesen zwei Mahdgänge vorzusehen (Mitte Juni/ Anfang Juli und Ende September/ Anfang Oktober). Das hierbei anfallende Mahdgut ist abzutransportieren. Die Mahd der Flächen verläuft vom Flächeninneren nach außen, um Wildtieren somit eine Fluchtmöglichkeit zu belassen. Kleinere Inseln von jeweils rund 100-200 m² sind hierbei alternierend von der jeweiligen Mahd auszuschließen.

Lebensraumtypische Gehölze

Rund 0,6 ha sind mit Gehölzstrukturen aus heimischen und standortgerechten Laubgehölzarten gem. der Pflanzlisten zu bepflanzen und extensiv zu pflegen und zu entwickeln. Die Pflanzung erfolgt in 5 Gehölzgruppen, zudem sind die bestehenden Gehölze im Westen der Maßnahmenfläche zu integrieren. Die Pflanzung erfolgt parallel der Wege und der Straße im Pfingsterfeld. Hierbei sind Pflanzflächen von etwa 50 Meter Länge und 10 Meter Breite anzulegen und mit lebensraumtypischen Sträuchern und einzelnen Bäumen III. Ordnung zu bepflanzen.

Die Pflanzung erfolgt als Rasterpflanzung mit Pflanzabständen von 1,5 Meter in fünf Reihen.

Zu verwenden sind mindestens 5 Arten der Pflanzliste in der Pflanzqualität 100 - 150 cm Höhe, 2 x verpflanzt, ohne Ballen, mindestens 5 Triebe (Sträucher) bzw. Heister für Kleinbäume.

Saumbiotope

Die Übergangsbereiche zwischen der Straße „Im Pfingsterfeld" und den Gehölzgruppen ist durch einen Saum zu begrünen. Hierfür sind entsprechende autochthone Saatgutmischungen mit einem Blütenpflanzenanteil von mindestens 50 % einzubringen. Die Pflege des Saumstreifens erfolgt einmal jährlich durch eine Mahd (Ende September/ Anfang Oktober). Abschnittweise sind kleiner Inseln stehen zu lassen.

Steinhaufen

Im Bereich der Saumbiotope und der Wiesenfläche sind 6 Habitate für Reptilien und Kleintiere in Form von Kies-/ Steinschüttungen vorzusehen. Hierfür sind an gut besonnten Plätzen Haufen von etwa 1 Meter Höhe und, 2 Meter Breite und rund 5 Meter Länge mit Steinen aufzuschichten. Diese haben einen Durchmesser von etwa 20-40cm aufzuweisen.

Die Ausführungen des landschaftspflegerischen Fachbeitrags, Büro neogrün, 18.09.2020, sind bei der Umsetzung und Pflege zu beachten.

Die Herrichtung der Ausgleichsfläche darf nur außerhalb der Brutzeit der Feldlerche, also nicht im Zeitraum vom 01.03. bis zum 30.09., durchgeführt werden.

6.2 Im Allgemeinen Wohngebiet WA1 sind an den Gebäuden insgesamt drei Sperlingskolonie- sowie drei Fledermauskästen zu installieren

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

Die mit „G+F+L" gekennzeichneten Flächen sind mit einem Gehrecht, Fahrecht und Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger sowie der Stadt Monheim am Rhein zu belasten. Die Flächen sind von einer Bebauung oder Bepflanzung frei zu halten.

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

8.1 In den Allgemeinen Wohngebieten WA1 und WA2 liegt Lärmpegelbereich II vor. Entsprechend dem gemäß DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau (Ausgabe 2018, Beuth Verlag GmbH, Berlin)) ermittelten Lärmpegelbereich sind mindestens die nach dieser Norm erforderlichen Schallschutzmaßnahmen an den Außenbauteilen zu treffen. Die Luftschalldämmung von Außenteilen der Aufenthaltsräume (Wohnräume mit Ausnahme von Küchen, Bädern und Hausarbeitsräumen) ist so zu gestalten, dass folgendes resultierende Schalldämm-Maß erf. R´w, res erreicht wird: erf. R´w, res=30 dB.

8.2 An den Fassaden mit Beurteilungspegeln von über 45 dB(A) nachts sind für Schlafräume und andere schutzbedürftige Räume, die dem Schlafen dienen, passive Schallschutzmaßnahmen (bspw. schallgedämmte, fensterunabhängige Lüftungseinrichtungen) vorzusehen, falls nicht auf andere geeignete, dem Stand der Technik entsprechende Weise eine ausreichende Belüftung gewährleistet werden kann. Die betroffenen Fassadenbereiche sind in der Planzeichnung mit XXXX gekennzeichnet.

8.3 Von dem Schalldämm-Maß nach 8.1 sowie den fensterunabhängigen Lüftungen nach 8.2 kann im Baugenehmigungsverfahren ausnahmsweise abgewichen werden, wenn durch eine schalltechnische Untersuchung eines Sachverständigen nachgewiesen werden kann, dass geringere Anforderungen an die erforderlichen Schallschutzmaßnahmen zu stellen sind.

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

9.1 Im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen sind an den zeichnerisch festgesetzten Standorten insgesamt mindestens 20 hochstämmige Bäume zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten; abgehende Pflanzen sind in der folgenden Vegetationsperiode entsprechend den festgesetzten Pflanzqualitäten zu ersetzen. Gemäß § 31 Abs. 1 BauGB dürfen die Bäume ausnahmsweise abweichend von den festgesetzten Standorten verpflanzt werden, sofern dabei der räumliche Zusammenhang der Anpflanzung gewahrt bleibt.

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.

9.2 Im Bereich der öffentlichen Grünfläche mit Zweckbestimmung Parkanlage sind die vorhandenen Gehölzstrukturen zu erhalten.
Im Zuge der Schaffung von Frei- und Aufenthaltsflächen darf Gehölz entnommen und zurückgeschnitten werden.

Im Übergang zwischen den Aufenthaltsflächen und Gehölzrändern sind durch die Einsaat blütenreicher (mind. 50%), autochthoner Saatgutmischungen Saumbiotope zu schaffen. Die Pflege des Saums ist durch eine jährliche Mahd Ende September/Anfang Oktober durchzuführen. Als Rückzugsort und Nahrungsgrundlage sind abschnittsweise kleine Inseln auszulassen.
Wege sind als wassergebundene Wegedecken zu bauen.

9.3 Der Bereich des Geh-, Fahr- und Leitungsrechts (Gasleitung MEGA Monheim) ist von Gehölzen freizuhalten. Dieser Schutzstreifen ist einer natürlichen sukzessiven Entwicklung zu überlassen und alle zwei Jahre von aufkommendem Gehölzwuchs zu befreien.

Wegen der vorhandenen Gasleitung sind auf den restlichen Flächen der dort befindlichen Grünfläche ausschließlich folgende Pflanzen zu verwenden: Brombeere (Rubus fruticosus spec), Feldahorn (Acer campestre), Hainbuche (Carpinus betulus), Hartriegel (Cornus sanguineum), Hasel (Corylus avellana), Heckenkirsche (Lonicera xylosteum), Holunder (Sambucus nigra), Pfaffenhütchen (Euonymus europaea), Schlehe (Prunus spinosa), Gemeiner Schneeball (Viburnum opulus), Traubenkirsche (Prunus padus), Weiden (Salix spec).

9.4 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:

Liquidambar styraciflua	Amerikanischer Amberbaum
Fraxinus ornus	Blumen-Esche
Acer campestre	Feld-Ahorn
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:

Acer campestre	Feld-Ahorn
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
Rhamnus frangula	Faulbaum
Rosa canina	Hunds-Rose
Rosa rugosa	Apfel-Rose
Salix aurita	Ohr-Weide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
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

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

Acer campestre	Feld-Ahorn
Liquidambar styraciflua	Amerikanischer Amberbaum
Carpinus betulus 'Fastigiata	Säulen-Hainbuche
Corylus colurna	Baum-Hasel
Tilia cordata 'Greenspire	Stadt-Linde
Tilia platyphyllos	Sommer-Linde
Fraxinus ornus	Blumen-Esche
Quercus frainetto	Ungarische Eiche

B) Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 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 0,80 m zulässig.
- In den seitlichen und rückwärtigen Grundstücksflächen die zu öffentlichen Verkehrsflächen oder zu öffentlichen Grünflächen ausgerichtet sind, bis zu einer Höhe von 1,80 m zulässig.
- Terrassentrennwände sind bis zu einer Höhe von 2,0 m zulässig.
- In den sonstigen Flächen maximal 1,50 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.

Die Vorgärten sind überwiegend gärtnerisch begrünt zu gestalten. Eine Versiegelung von mehr als 50 % der Vorgärten ist nicht zulässig.

Mülltonnenbehälter und Fahrradabstellanlagen sind zu begrünen.

Dachbegrünung

Alle flachen Dächer (<15°) sind mindestens extensiv (mindestens 10 cm Substratschicht) zu begrünen.

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

Hochwasser

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

Das Plangebiet liegt zu großen Teilen im Hochwasserrisikogebiet HQ/häufig des Rheines und ist auf den Karten der Bezirksregierungen Düsseldorf und Köln „Hochwasserrisikokarte Rhein" (Stand November 2019, Kartenblatt F, abrufbar unter www.flussgebiete.nrw.de zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses) nachzuvollziehen.

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".

Ein zertifizierter bodenkundlicher Baubegleiter ist für die gutachterliche Betreuung der Baumaßnahme heranzuziehen. Dieser ist der Unteren Bodenschutzbehörde des Kreises Mettmann frühzeitig vor Beginn der Baumaßnahme mitzuteilen.

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.

Niederschlagsentwässerung

Für die allgemeinen Wohngebiete WA1 bis WA2 sowie für die öffentlichen Verkehrsflächen erfolgt die Beseitigung der Niederschlagswässer mittels Einleitung in die geplante Kanalisation im Trennprinzip und per Anschluss an das südlich geplante Regenversickerungsbecken zur zentralen Behandlung und ortsnahen Versickerung im Sinne des § 55 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) i.V.m. § 44 Landeswassergesetz (LWG NRW).

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.

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.

Artenschutzrechtlicher Ausgleich des Bebauungsplan 103M

Im Bereich der südlichen Ausgleichsfläche werden als Ersatz für ein im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans 103M "Westlich Vereinsstraße" verlorengehendes Jagdgebiet der Fledermauspopulation 2.725 m² geeignete Gehölzstrukturen hergestellt. Die Planung für Ersatzjagdlebensräume ist vor Durchführung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Mettmann abzustimmen.

Aus diesem Grund sind im Plangebiet zur Beleuchtung ausschließlich Lampen zu verwenden, die einen Abstrahlwinkel <70 Grad haben und ein Leuchtmittel mit der Wellenlänge 590-630 nm, zum Beispiel warmweiße LED-Leuchten.

Maßnahmen zum Hochwasserschutz

Im gesamten Plangebiet sind unterirdische Baumaßnahmen wie Keller, Tiefgaragen etc. als wasserdichte Wannen auszubilden.

Bauhöhenbeschränkung

Im Bereich der nachträglich übernommenen Richtfunkverbindung ist die Bauhöhe (u.a. auch Kräne während der Bauphase) auf maximal 37m über Grund zu beschränken.

Baumaßnahmen im Schutzstreifen der 110kV-Hochspannungsleitung

Von den einzelnen ggf. auch nicht genehmigungspflichtigen Bauvorhaben im Schutzstreifen der Leitung bzw. in unmittelbarar Nähe dazu sind der Westnetz Bauunterlagen (Lagepläne und Schnittzeichnungen mit Höhenangaben in m über NN) zur Prüfung und abschließenden Stellungnahme bzw. dem Abschluss einer Vereinbarung mit dem Grundstückseigentümer/Bauherrn zuzusenden. Alles geplanten Maßnahmen bedürfen der Zustimmung der Westnetz GmbH.

Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung / Ökokonto

Im Zuge des landschaftspflegerischem Fachbeitrags (Büro neogrün, 18.09.2020) wurde eine Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung zur Feststellung des Kompensationsbedarfs durchgeführt.

Diese Bilanzierung ergibt einen Kompensationsüberschuss von 97.784 Biotop-Wertpunkten, welcher für weitere Bebauungspläne genutzt werden soll.

LEGENDE

1. Art der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 4 BauNVO

WA	Allgemeines Wohngebiet

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

0,4	Grundflächenzahl (GRZ)
II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
o	Bauweise
GHmax=XXm	Gebäudehöhe in Meter über Normalhöhennull (NHN) als Höchstmaß

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

3. Flächen für den Gemeinbedarf § 9 Abs. 1 Nr. 5 und Abs.6 BauGB
- Fläche für den Gemeinbedarf
- Schule
- Kindertagesstätte

4. Verkehrsflächen § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
- Straßenverkehrsflächen
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Straßenbegrenzungslinie
- Verkehrsberuhigter Bereich
- F + R Fuß- und Radweg
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

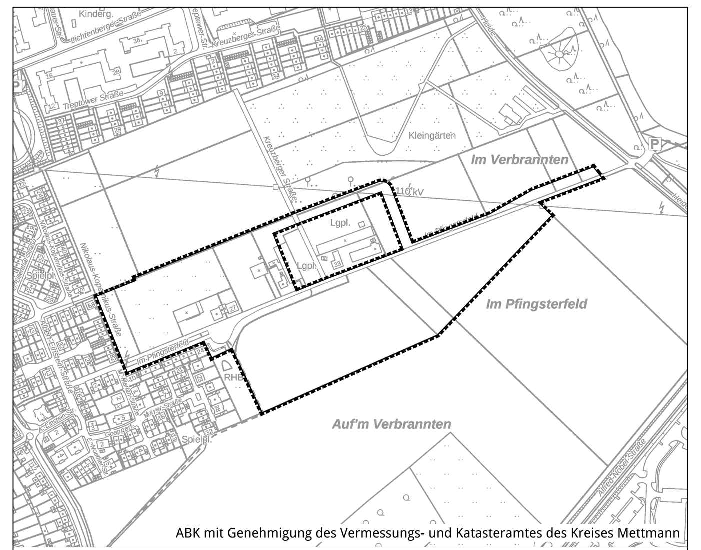
5. Grünflächen § 9 Abs. 1 Nr. 15 Abs. 6 BauGB
- Öffentliche Grünfläche
- Parkanlage

6. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB
- Ausgleichsfläche
- Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Fläche für die Erhaltung von Bäumen, Sräuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Anpflanzung von Bäumen

7. Sonstige Planzeichen
- G+F+L Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans § 9 Abs. 7 BauGB
- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen § 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB
- Vorgartenfläche
- XXX Beurteilungspegel aus Verkehrslärm von über 45 dB(A) nachts an der Baugrenze 9 Abs.1 Nr. 24 BauGB
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen §1 Abs.4, § 16 Abs. 5 BauNVO

8. Nachrichtliche Übernahme
- 100,77 Richtfunkstrahl mit Bauhöhenbeschränkung in m ü. N.N.
- Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen

9. Topografischer Bestand
- Wohn- oder öffentliche Gebäude mit Hausnummer
- Flurstücksgrenze
- 4200 Flurstücksnummer
- Baum
- .41.21 Höhenangaben über Normalhöhennull (NHN)
- Fh Firsthöhe
- Wh Wandhöhe
- KD 40.81 Höhe Kanaldeckel
- Hochspannungsfreileitung mit Schutzstreifen



ABK mit Genehmigung des Vermessungs- und Katasteramtes des Kreises Mettmann

BEBAUUNGSPLAN 153M

"Pfingsterfeld West"

Stadtplanung und Bauaufsicht
Stand ENTWURF
Maßstab 1:1000
Datum 18.09.2020
1. Ausfertigung DATUM
vom Satzungsbeschluss (Datum der Ratssitzung)

MONHEIM AM RHEIN

G:\Programme\StadtCAD\Projekte\B_Plan_153M_NEU\Planung\B-Plan 153M Neu 2020-09-18_Geltung FB_1.dwg