TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A) PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

1.1 In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 9 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 Bebauungsplans.

1.2 Im gesamten Plangebiet sind Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie zulässig, soweit sie in, an oder auf Dach- und Außenwandflächen von Gebäuden oder Nebenanlagen angebracht sind.

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

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

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

2.3 In den allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 3, WA 6 und WA 7 dürfen die maximalen Gebäudehöhen durch technische Aufbauten (wie z.B. Schornsteine, Rauch- und Wärmeabzugsanlagen, Be- und Entlüftungsanlagen, Satellitenschüsseln, Antennen, Aufzugsüberfahrten, Treppenaufgänge, Anlagen zur Nutzung der Solarenergie) um maximal 1,5 m überschritten werden. Dabei müssen die technischen Aufbauten um mindestens 1,5 m von jeder Gebäudeaußenkante zurückspringen.

2.4 In den allgemeinen Wohngebieten WA 2, WA 4, WA 5, WA 8 und WA 9 dürfen die maximalen Gebäudehöhen durch Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien um maximal 1,5 m überschritten werden.

2.5 In dem allgemeinen Wohngebiet WA 1 darf die festgesetzte Grundfläche durch die Grundfläche der in § 19 Abs. 4 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer Grundflächenzahl von maximal 0,85 überschritten werden. In dem allgemeinen Wohngebiet WA 1 darf die festgesetzte Grundfläche durch Tiefgaragen bis zu einer Grundflächenzahl von maximal 0,85 überschritten werden.

2.6 In den allgemeinen Wohngebieten WA 3, WA 6 und WA 7 darf die festgesetzte Grundfläche durch Tiefgaragen bis zu einer Grundflächenzahl von maximal 0,8 überschritten werden.

3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)

3.1 In den allgemeinen Wohngebieten WA 2, WA 4, WA 5, WA 8 und WA 9 dürfen die festgesetzten Baugrenzen durch Vordächer auf jeweils maximal 1/3 der Fassadenlänge um bis zu 1,0 m überschritten werden.

3.2 In den allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 3, WA 6 und WA 7 darf die festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche durch Kellergeschosse i.S.d. § 2 Abs. 5 BauO NRW überschritten werden.

3.3 In den allgemeinen Wohngebieten WA 2, WA 4, WA 5, WA 8 und WA 9 dürfen die festgesetzten Baugrenzen durch an Gebäude angrenzende Terrassen um bis zu 2,0 m überschritten werden.

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

4.1 In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 9 sind oberirdische, offene Stellplätze („St"), Garagen („Ga") und Carports („Cp") ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und in den dafür festgesetzten Flächen zulässig.

4.2 In den allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 3, WA 6 und WA 7 sind Tiefgaragen, Tiefgaragenzufahrten, deren Einhausungen sowie Treppenaufgänge und Lüftungseinrichtungen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen allgemein zulässig.

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

5.1 In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 9 sind Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO sowie die nach Landesrecht genehmigungsfreien baulichen Anlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen allgemein zulässig. Davon ausgenommen sind die Vorgartenzonen gemäß Ziffer 5.3.

5.2 In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 9 sind die der Versorgung des Gebietes dienenden Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen allgemein zulässig. Davon ausgenommen sind die Vorgartenzonen gemäß Ziffer 5.3.

5.3 In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 9 sind Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sowie die nach Landesrecht genehmigungsfreien baulichen Anlagen im Bereich der Vorgartenzone unzulässig. Davon ausgenommen sind in den Wohngebieten WA 1 bis WA 9 Abstellplätze für Fahrräder und Müllsammelbehälter sowie deren Einfriedung und Überdachung gemäß örtlicher Bauvorschrift, Wege- und Verkehrsflächen sowie Treppenaufgänge und Lüftungseinrichtungen zulässig. In den Wohngebieten WA 2, WA 4, WA 5, WA 8 und WA 9 sind davon ausgenommen Wärmepumpen inklusive Einhausung zulässig. Die Vorgartenzonen sind gemäß Eintrag im Plan sowie unter B. Örtliche Bauvorschriften festgesetzt.

6 Flächen für die Abwasserbeseitigung (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

In der im Plan festgesetzten Fläche zur Abwasserbeseitigung (hier Regenversickerungsbecken „RVB") sind ausschließlich Anlagen zur zentralen und dezentralen Ableitung, Rückhaltung, Behandlung und/oder Versickerung von Abwasser (i.S.d. § 54 Wasserhaushaltsgesetz) zulässig. Sonstige, oberirdische bauliche Anlagen, die nicht dem Nutzungszweck der Abwasserbeseitigung oder -behandlung dienen, sind innerhalb der festgesetzten Flächen unzulässig. Ausnahmsweise sind Wege- und Verkehrsflächen sowie Stellplätze im Sinne von § 12 BauNVO zulässig, wenn sie dem Nutzungszweck der Abwasserbeseitigung dienen (z.B. Revisionswege) und keine entwässerungstechnischen und/oder wasserrechtlichen Bedenken entgegenstehen.

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

Schallschutzmaßnahmen gegenüber Gewerbelärm

7.1 In den zeichnerisch festgesetzten Bereichen mit Beurteilungspegeln von > 40 dB(A) nachts sind zum Schutz vor anlagenbezogenen schädlichen Umwelteinwirkungen öffenbare Fenster zu schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen i.S.d. DIN 4109 aufgrund von Überschreitungen der Immissionsrichtwerte der TA Lärm im Nachtzeitraum nicht zulässig.

Ausnahmen

7.2 Öffenbaren Fenster zu schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen sind ausnahmsweise auch im Bereich mit Immissionspegeln von > 40 dB(A) zulässig, sofern durch andere bauliche oder sonstige technische Vorkehrungen (z.B. durch Abschirmungen, architektonische Selbsthilfe, Grundrissanordnung, vorgelagerte Prallscheiben) sichergestellt und durch einen anerkannten Sachverständigen für Schallschutz im Ramen des Baugenehmigungsverfahrens nachgewiesen wird, dass die Immissionsrichtwerte der TA Lärm eingehalten werden.

Passive Schallschutzmaßnahmen gegenüber Verkehrslärm

7.3 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. VQ 6583-1 vom 22.01.2025) folgende Festsetzungen getroffen:

7.4 Bau-Schalldämm-Maß

Die Außenbauteile schutzbedürftiger Räume gemäß DIN 4109, die ausschließlich Fenster an Fassaden innerhalb der festgesetzten maßgeblichen Außenlärmpegel > 60 dB(A) 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 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".

7.5 Fensterunabhängige Lüftung

Im gesamten Plangebiet sind in Schlaf- und Kinderzimmern Schallschutzfenster mit integrierter schalldämmender Lüftung oder fensterunabhängigen Lüftungsanlagen gemäß VDI 2719, unter Berücksichtigung der Anforderungen an das erforderliche Schalldämmmaß gemäß Ziffer 8.2 einzubauen.

Ausnahmen

7.6 Ausnahmen von den Festsetzungen zu passiven Schallschutzmaßnahmen können, in Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden, zugelassen werden, soweit durch einen anerkannten Sachverständigen im Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen wird, dass ein geringerer maßgeblicher Außenlärmpegel L_a nach DIN 4109-2 (2018-01) vorliegt.

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

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 Tiefgaragen

8.1 In den allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 3, WA 6 und WA 7 sind Tiefgaragen, ausgenommen der Flächen von baulichen Anlagen, Terrassen, Wege, Zufahrten und anderen baulichen Nebenanlagen, mit einer mindestens 0,6 m mächtigen Substratschicht zuzüglich Drainageschicht zu überdecken und zu begrünen. Für Baumpflanzungen ist die Stärke der Bodensubstratschicht auf mindestens 1,2 m zuzüglich 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

8.2 In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis 9 sind Flachdächer (0-10° Dachneigung) von Hauptgebäuden mit einer intensiven Dachbegrünung mit einer mindestens 30 cm mächtigen Substratschicht zuzüglich Drainageschicht auszuführen. Der Begrünungsaufbau und die verwendeten Materialien und Substrate der Dachbegrünung sind gemäß der „FLL-Richtlinie für die Planung, Bau und Instandhaltung von Dachbegrünungen", (Ausgabe 2018 bzw. den entsprechenden Neuauflagen) auszuführen (FLL = Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V., Bonn). Von der Dachbegrünung ausgenommen sind verglaste Flächen, untergeordnete Bauteile und technische Aufbauten wie Treppenhäuser, Aufzugsüberfahrten, Dachterrassen soweit sie gemäß anderer Festsetzungen auf der Dachfläche zulässig sind.

8.3 In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 9 sind Flachdächer von Einhausungen, Garagen, Carports oder Terrassen mit einer extensiven Dachbegrünung mit einer mindestens 10 cm mächtigen Substratschichtzuzüglich Drainageschicht auszuführen. Die Pflanzen sind aus der Pflanzenliste zur Dachbegrünung (Hinweis 2) zu wählen.

Öffentliche Grünflächen

8.4 Die öffentliche Grünfläche A mit der Zweckbestimmung „Parkanlage" ist als extensiver Wiesenbereich landschaftsgärtnerisch fachgerecht anzulegen, dauerhaft zu erhalten und extensiv zu pflegen. Für die Ansaat der Wiesen ist eine Wiesenmischung aus gebietseigenen Wildkräutern und -gräsern zu verwenden. Es ist ausschließlich Regiosaatgut (Produktionsraum 1, Nordwestdeutsches Tiefland) zu verwenden.

Mindestens 60 % der öffentlichen Grünfläche A sind mit Sträuchern oder Hecken (in Form des Pflanzgebots P2 und darüber hinaus von kleinen Gruppen, Reihen oder Einzelgehölzen) anzulegen. Die Sträucher oder Hecken sind aus den Pflanzenlisten freiwachsende Hecke (Hinweis 1) zu wählen.

8.5 Bis zu maximal 25 % der öffentlichen Grünfläche B mit der Zweckbestimmung „Parkanlage" dürfen als Zier- und Nutzgarten ausgebildet werden.

Weitere bis zu maximal 20 % der öffentlichen Grünfläche B dürfen als Spiel- und Platzflächen einschließlich Wegen ausgebildet werden.

Mindestens 20 % der öffentlichen Grünfläche B sind mit Sträuchern oder Hecken gemäß Pflanzgebot P3 sowie in Form von kleinen Gruppen, Reihen oder Einzelgehölzen anzulegen und auf der Gesamtfläche verstreut zu pflanzen. Die Sträucher oder Hecken sind aus den Pflanzenlisten freiwachsende Hecke (Hinweis 1) zu wählen.

Die übrigen Flächenanteile der Grünfläche B sind als extensive Wiesenbereiche landschaftsgärtnerisch und fachgerecht anzulegen, dauerhaft zu erhalten und extensiv zu pflegen. Für die Ansaat der Wiesen ist eine Wiesenmischung aus gebietseigenen Wildkräutern und -gräsern zu verwenden. Es ist ausschließlich Regiosaatgut (Produktionsraum 1, Nordwestdeutsches Tiefland) zu verwenden.

In der öffentlichen Grünfläche B sind längs der festgesetzten öffentlichen Straßenverkehrsfläche der Europaallee insgesamt mindestens 15 hochstämmige Amberbäume zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Mindestpflanzqualität wird wie folgt beschrieben: Hochstamm 4 x verpflanzt aus extra weitem Stand mit Drahtballen, Stammumfang: 25-30 cm.

8.6 Bis zu maximal 60 % der öffentlichen Grünfläche C mit der Zweckbestimmung „Quartierplatz, Spielplatz" dürfen als bauliche Anlagen im Sinne von Spiel- und Platzflächen einschließlich Wegen ausgebildet werden.

Mindestens 10 % der öffentlichen Grünfläche C sind mit Sträuchern oder Hecken (in Form von kleinen Gruppen, Reihen oder Einzelgehölzen) anzulegen. Die Sträucher oder Hecken sind aus den Pflanzenlisten freiwachsende Hecke (Hinweis 1) zu wählen.

Die übrigen Flächenanteile der öffentlichen Grünfläche C sind als Spielrasenflächen anzulegen, dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.

In der öffentlichen Grünfläche C sind mindestens 3 Bäume aus der Pflanzenliste Bäume (Hinweis 1) zu pflanzen. Die Mindestpflanzqualität wird wie folgt beschrieben: Hochstamm 4 x verpflanzt aus extra weitem Stand mit Drahtballen, Stammumfang: 20-25 cm.

8.7 Die öffentliche Grünfläche D mit der Zweckbestimmung „Parkanlage" ist als extensiver Wiesenbereich landschaftsgärtnerisch fachgerecht anzulegen, dauerhaft zu erhalten und extensiv zu pflegen. Für die Ansaat der Wiesen ist eine Wiesenmischung aus gebietseigenen Wildkräutern und -gräsern zu verwenden. Es ist ausschließlich Regiosaatgut (Produktionsraum 1, Nordwestdeutsches Tiefland) zu verwenden.

Bis zu maximal 10 % der öffentlichen Grünfläche D dürfen als Platzflächen einschließlich Wegen ausgebildet werden.

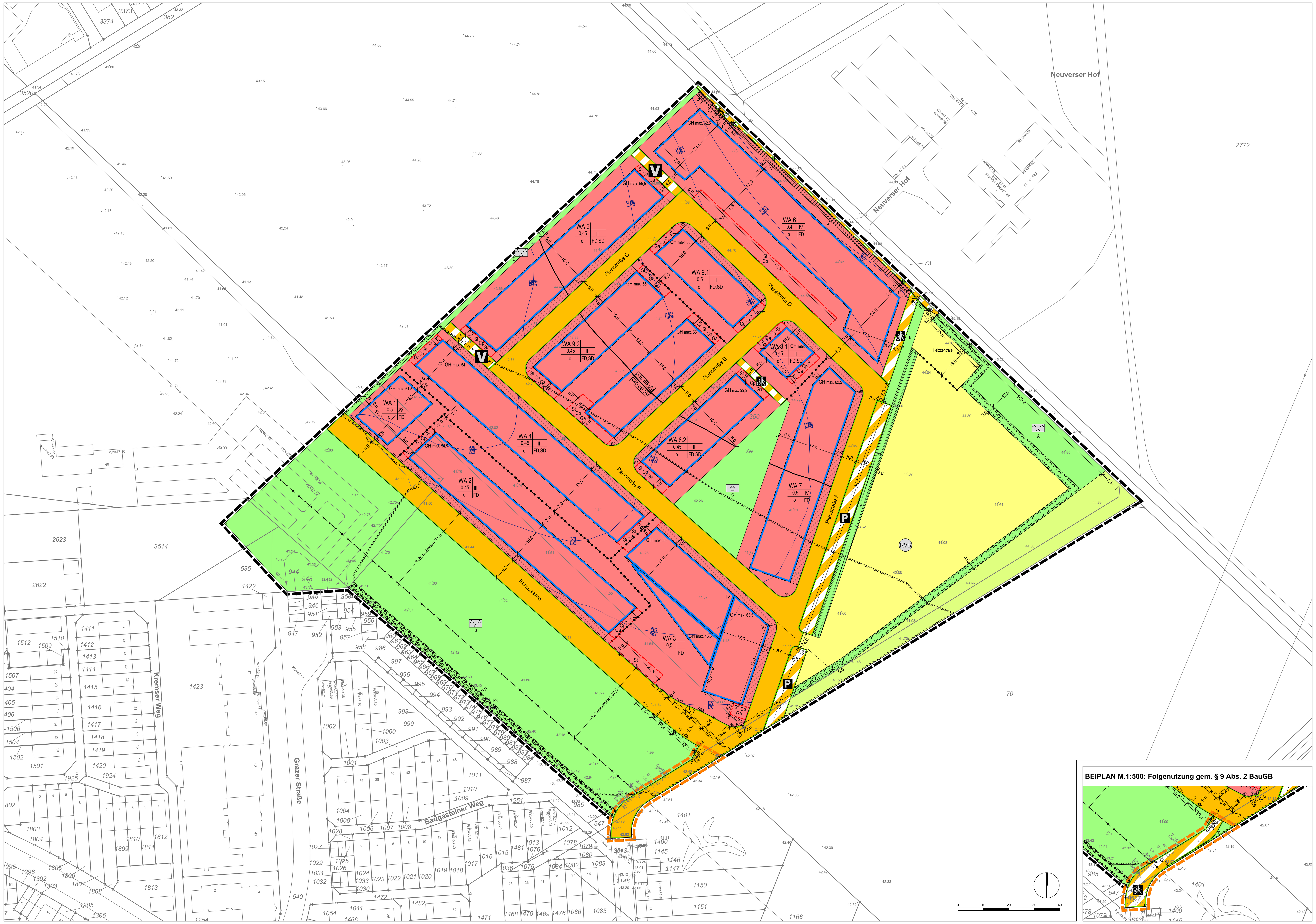
8.8 Die öffentliche Grünfläche E mit der Zweckbestimmung „Straßenbegleitgrün" ist als extensive Wiesenbereiche landschaftsgärtnerisch fachgerecht anzulegen, dauerhaft zu erhalten und extensiv zu pflegen. Für die Ansaat der Wiesen ist eine Wiesenmischung aus gebietseigenen Wildkräutern und -gräsern zu verwenden. Es ist ausschließlich Regiosaatgut (Produktionsraum 1, Nordwestdeutsches Tiefland) zu verwenden.

Straßenbäume

8.9 Im Bereich der festgesetzten öffentlichen Straßenverkehrsfläche der Planstraßen A bis E sind insgesamt mindestens 12 hochstämmige Bäume unter Berücksichtigung der Pflanzenliste Bäume (Hinweis 1) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

8.10 Im Bereich der öffentlichen Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „öffentlicher Parkplatz sind insgesamt mindestens 10 hochstämmige Bäume unter Berücksichtigung der Pflanzenliste Bäume (Hinweis 1) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

8.11 Je Baumstandort sind eine unversiegelte Baumscheibe mit mindestens 10 m² sowie ein durchwurzelbarer Raum von mindestens 12 m³ vorzusehen. Bei Unterschreitung der Flächen ist ein unterirdisches Wurzelkammersystem einzubauen.



Pflanzgebote oder private Gärten

8.12 Auf den privaten Grundstücksflächen in den allgemeinen Wohngebieten WA 4 und WA 5 sind entlang der Grenze zu der öffentlichen Grünfläche D mindestens einreihige Schnitthecken aus den Pflanzenlisten (Hinweis 1) zu pflanzen. Davon ausgenommen sind die Teile der privaten Grundstückflächen, auf denen Garagen entlang der Grünanlage errichtet werden.

8.13 In der mit P1 gekennzeichneten Pflanzgebotsfläche ist eine mindestens zweireihige Schnitthecke mit standortgerechten Laubgehölzen zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. Es sind Pflanzen gemäß der Pflanzenliste Formhecken (Hinweis 1) zu verwenden.

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

Eingrünung und Begrünung der Abwasserbeseitigungsanlage

8.14 In der mit P2 gekennzeichneten Pflanzgebotsfläche ist eine mindestens einreihige freiwachsenden Strauchhecke mit standortgerechten Laubgehölzen zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. Es sind Pflanzen gemäß der Pflanzliste freiwachsende Hecken (Hinweis 1) zu verwenden.

8.15 Das Regenversickerungsbecken (RVB) ist naturnah anzulegen. Es ist eine Saatgutmischung für feuchte bis nasse Standorte in der Saatstärke von mindestens 3g/m³ auf mindestens 60 % der Fläche einzubringen. Es ist ausschließlich Regiosaatgut (Produktionsraum 1, Nordwestdeutsches Tiefland) zu verwenden.

Bis zu 25 % der Fläche dürfen als Betriebsfläche für das Versickerungsbecken und Betriebswege angelegt werden.

8.16 In der mit P3 gekennzeichneten Pflanzgebotsfläche sind die Bäume zu erhalten sowie mit einer freiwachsende Strauchhecke mit standortgerechten Laubgehölzen zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. Es sind Pflanzen gemäß der Pflanzliste freiwachsende Hecken (Hinweis 1) zu verwenden.

9. Bedingte Festsetzung einer öffentlichen Verkehrsfläche und Folgenutzung als öffentliche Grünfläche und Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung Fuß- und Radweg (§ 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 11 und Nr. 15 BauGB)

Die in der Planzeichnung mit einem orangen Geltungsbereich abgegrenzte Fläche öffentliche Verkehrsfläche „Wolfhagener Straße" mit dem Einschrieb § 9 Abs. 2 BauGB werden bis zur Widmung der Verkehrsfläche „Europaallee" auf dem Flurstück/den Flurstück 3512 (teilweise), Flur 3, Gemarkung Monheim zwecks Anschluss an das Verkehrsnetz (an der Wiener-Neustädter-Straße) als öffentliche Verkehrsfläche gemäß Planzeichnung festgesetzt.

Bis zum Eintritt dieses Umstandes wird als Folgenutzung für den orange gekennzeichneten Geltungsbereich eine Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Fuß- und Radweg" und eine öffentliche Grünfläche E, Zweckbestimmung „Straßenbegleitgrün" festgesetzt. Die Folgenutzung ist in dem Beiplan mit der Bezeichnung „Folgenutzung gemäß § 9 Abs. 2 BauGB" zeichnerisch festgesetzt.

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

Fassadengestaltung

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.

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 sind ausschließlich in Form von Hecken oder als Hecken in Kombination mit maximal höhengleichen, lichtdurchlässigen Zäunen zulässig. In den Vorgärten der Wohngebiete WA 2, WA 4, WA 5, WA 8 und WA 9 sind Einfriedungen ausschließlich in Form von Hecken zulässig.

Einfriedungen in Form von Mauern, Trennwänden und lichtundurchlässigen Zäunen sind unzulässig.

Davon ausgenommen sind Terrassentrennwände in Form von Mauern. Terrassentrennwände sind dabei auf maximal 3,0 m Tiefe gemessen ab der jeweiligen rückwärtigen Hausfassade grenzständig entlang des Nachbargrundstückes zu errichten.

Folgende Einfriedungshöhen sind zulässig:

- In den Vorgärten bis zu einer Höhe von 1,25 m;
- Außerhalb der Vorgärten bis zu einer Höhe von 1,80 m;
- Terrassentrennwände sind bis zu einer Höhe von 2,3 m zulässig.

Entlang der Grenzen zu der öffentlichen Grünflächen C sind Zäune in einer Höhe von maximal 1,25 m über der Geländeoberfläche gem. § 2 Abs. 4 BauO NRW 2018 hinter den Hecken auf der der öffentlichen Grünfläche zugewandten Seite zugelassen.

Vorgärten

Die Vorgartenzonen sind per Eintrag im Plan festgesetzt. Die Tiefe der Vorgärten ist innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bis zur tatsächlich realisierten Gebäudefront zu erweitern. Der Hinweis 9 ist zu berücksichtigen.

Stellplätze für bewegliche Müllsammelbehälter

Stellplätze für bewegliche Müllsammelbehälter sind einzufrieden oder unter Berücksichtigung der Pflanzvorschlagsliste Rank- und Kletterpflanzen, Formhecken (Hinweis 1) zu begrünen.

C) NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN / KENNZEICHNUNGEN (§ 9 Abs. 6 und Abs. 6a BauGB)

Hauptversorgungsleitungen

Das Plangebiet wird von der Hauptversorgungsleitung 380-kV-Höchstspannungsfreileitung St. Peter - Pkt. Berghausen, Bl. 4581 (Maste 24 bis 148/Bl. 4516) durchquert.

Der Schutzstreifen entlang der 380-kV-Höchstspannungsleitungen 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 Leitungsbetreiberin Bauunterlagen (Lagepläne und Schnittzeichnungen mit Höhenangaben in Metern über Normalhöhen-Null (m ü. NHN) zuzusenden. Alle geplanten Maßnahmen bedürfen der gesonderten Zustimmung durch die Leitungsbetreiberin.

Hochwasserrisiko

Das Plangebiet liegt nicht in einem durch die Bezirksregierung Düsseldorf nach § 83 Landeswassergesetz NRW festgesetzten Überschwemmungsgebiet. Ein Teil des Plangebietes ist jedoch als Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten i.S.d. § 78b Abs. 1 Wasserhaushaltsgesetz in der Hochwasserrisikokarte der Bezirksregierung Düsseldorf (Flussgebietseinheit: Rhein, Teileinzugsgebiet Rheingraben Nord) mit einer niedrigen Wahrscheinlichkeit (HQextrem) aufgenommen. Das Risikogebiet wird nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen.

D) HINWEISE

1 Pflanzenliste

Zur Bepflanzung, Einfriedung und Fassadenbegrünung

Bäume:

Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Acer campestre	Feld-Ahorn
Corylus colurna	Baum-Hasel
Tilia platyphyllos	Sommer-Linde
Tilia cordata	Winter-Linde
Liquidambar styraciflua	Amerikanischer Amberbaum
Fagus sylvatica	Rot-Buche
Carpinus betulus	Hainbuche
Fraxinus excelsior	Gewöhnliche Esche
Fraxinus ornus	Blumen-Esche
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Malus sylvestris	Wild-Apfel

Mindestpflanzqualität:
Hochstamm, 4 mal verpflanzt, aus extra weitem Stand, Stammumfang 20 - 25 cm, mit Drahtballierung.

Rank- und Kletterpflanzen:

Akebia quinata	Fünfblättrige Klettergurke
Aristolochia tomentosa	Pfeifenblume
Clematis vitalba	Gewöhnliche Waldrebe
Hedera helix	Efeu
Lonicera henryi	Immergrünes Geißblatt
Jasminium nudiflorim	Winterjasmin
Parthenocissus tricuspidata „Veitchii"	Wilderwein

Mindestpflanzqualität:
1,5 l Topf, ab 2 Triebe, 60-100 cm

Freiwachsende Hecken:

Prunus spinosa	Schlehdorn
Crataegus monogyna	Eingriffliger Weißdorn
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Cornus mas	Kornelkirsche
Ribes alpinum	Alpen-Johannisbeere
Rhamnus frangula	Faulbaum
Viburnum poulus	Gemeiner Schneeball
Corylus avellana	Hasel-Strauch
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Ligustrum vulgare	Liguster
Rosa glauca	Rotblättrige Rose
Rosa canina	Gemeine Heckenrose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Salix triandra	Immerblühende Mandel-Weide
Hippophae rhamnoides	Sanddorn
Ilex aquifolium	Stechpalme

Mindestpflanzqualität:
Solitär, 3 mal verpflanzt, mit Container, ab 100 cm
Sträucher, 2 mal verpflanzt, mit Container, ab 60/100 cm

Formhecken:

Prunus spinosa	Schlehdorn
Crataegus monogyna	Eingriffiger Weißdorn
Ligustrum vulgare	Liguster
Carpinus betulus	Hainbuche
Fagus sylvatica	Rot-Buche
Pyracantha coccinea ‚Kasan'	Feuerdorn
Acer campestre	Feld-Ahorn

Mindestpflanzqualität:
2 mal verpflanzt, mit Container oder Ballenware, 100-125 cm

2 Pflanzenliste

Zur Dachbegrünung

Stauden:

Antennaria dioica	Katzenpfötchen
Arabis caucasica „Schneeball"	Kaukasische Gänsekresse
Arabis caucasica	Kaukasische Gänsekresse
Arenaria serpyllifolia	Gewöhnliches Thymianblättriges Sandkraut
Campanula rotundifolia	Rundblättrige Glockenblume
Dianthus carthusianorum	Karthäusernelke
Erodium cicutarium	Gewöhnlicher Reiherschnabel
Euphorbia cyparissias	Zypressen Wolfsmilch
Hieracium pilosella	Kleines Habichtskraut
Helichrysum arenarium	Sand-Strohblume
Jasione montana	Berg-Sandglöckchen
Petrorhagia saxifrega	Steinbrech-Felsennelke
Phedimus ellacombianum	Kamtschatka-Fettblatt
Prunella grandiflora	Großblütige Braunelle
Pulsatilla vulgaris	Gewöhnliche Kuhschelle
Ranunculus bulbosus	Knollen-Hahnenfuß
Sedum-Arten	Mauerpfeffer
Silene nutans	Nickendes Leimkraut
Thymus serpyllum	Kriechender Thymian
Viola hirta	Raues Veilchen

3 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 Eichtal, An der B 484, 51491 Overath, Telefon 02206/9030-0, Fax 02206/9030-22, unverzüglich zu informieren. 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.

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.

4 Bodenschutz/Geländeauffüllung

Im Rahmen des baurechtlichen Genehmigungsverfahrens bzw. im Vorfeld vor Eingriffen in den Boden ist die untere Bodenschutzbehörde des Kreises Mettmann zu beteiligen. Nach Ergebnissen des informellen Altablagerungsverzeichnisses des Kreises Mettmann sind im Plangebiet keine Verfüllungen/Altlasten vorhanden.

5 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. DIN 4149: 2005 wurde durch den Regelsetzer zurückgezogen und durch die Teile 1, 1/NA und 5 des Eurocode 8 (DIN EN 1998) ersetzt. Dieses Regelwerk ist jedoch bislang bauaufsichtlich nicht eingeführt. Anwendungsteile, die nicht durch DIN 4149 abgedeckt werden, sind als Stand der Technik zu berücksichtigen.

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

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.

6 Grundstücksentwässerung

Bei der Planung und Herstellung der Grundstücksentwässerung ist die DIN 1986-100 als allgemein anerkannte Regel der Technik zu beachten. Für Grundstücke mit einer abflusswirksamen Fläche von insgesamt mehr als 800 m² ist mit jedem Bauantrag ein Überflutungsnachweis nach DIN 1986 - 100, Abschnitt 14.9.2 vorzulegen. Darüber hinaus sind Bauherren und Nutzer für den Objektschutz gegen Überflutungsgefahren in Folge von potenziellen Starkregenereignissen und Grundhochwasser verantwortlich. Es wird empfohlen, Maßnahmen einer hochwasserangepassten Architektur zu prüfen.

7 Artenschutzmaßnahmen

Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG werden folgende allgemeine Maßnahmen formuliert:

- Zur Vermeidung der Schädigung von im Eingriffsbereich brütenden Vögeln und ihren Nestern sind Rodungsarbeiten und Baumfällungen auf den Zeitraum vom 01.10. - 28.02. zu beschränken. Zu den Rodungsarbeiten gehört auch das Entfernen von Büschen.
- Die Baufeldfreimachung ist außerhalb des Hauptbrutzeitraumes in einem Zeitfenster vom 01.08 eines Jahres bis zum 28./29.02. des Folgejahres durchzuführen. Fallen Baumaßnahmen in den Zeitraum der Brutperiode so sind vor Beginn der Brutperiode (vor dem 01. März) Vergrämungsmaßnahmen aufzustellen und das Baufeld vor Baubeginn erneut durch eine ökologische Baubegleitung zu kontrollieren.
- Maßnahmen zur Vermeidung von Vogelschlag an Glas, besonders an größeren Glasflächen (Fenster, Absturzsicherungen) und gehölzexponierten Gebäudefassaden sind zu prüfen und festzusetzen.

8 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.

9 Wasseraufnahmefähigkeit und Begrünung

Es wird auf die Bestimmungen gemäß § 8 Abs. 1 BauO NRW verwiesen. Demnach sind die nicht mit Gebäuden oder vergleichbaren baulichen Anlagen überbauten Flächen der bebauten Grundstücke wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen und zu begrünen oder zu bepflanzen, soweit dem nicht die Erfordernisse einer anderen zulässigen Verwendung der Flächen entgegenstehen.

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.

ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN, PLANZEICHEN

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

2. Maß der baulichen Nutzung
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO
- 0,5 Grundflächenzahl
- II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

3. Bauweise, Baugrenzen
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO
- Baugrenze
- o offene Bauweise

5. Verkehrsflächen
§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und Nr. 11 und Abs. 6 BauGB
- Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
- V Verkehrsberuhigter Bereich
- Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg
- P Parkplätze

6. Flächen für Versorgungsanlagen
§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB
- Versorgungsanlage
- RVB Zweckbestimmung: Regenwasser-Versickerungsbecken

7. Grünflächen
§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB
- Grünfläche (z.B. A, B, C)
- Zweckbestimmung: Spielplatz
- Zweckbestimmung: Parkanlage

8. Flächen für die Landwirtschaft
§ 9 Abs. 1 Nr. 18 und Abs. 6 BauGB
- Fläche für die Landwirtschaft

9. Erhalt und Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen: Pflanzgebot (P1,P2 & P3)
- Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung und das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

10. Sonstige Planzeichen
- Ga/Cp/St Umgrenzung von Flächen für Garagen (Ga), Carport (Cp) und Stellplätze (St)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Vorgartenzone
- 70/69 Bereich des maßgeblichen Außen-Lärmpegels in dB(A)
- >40 dB (A) / <40 dB (A) Beurteilungspegel nachts gemäß DIN 18005, hier: 40 dB(A)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes § 9 Abs. 7 BauGB

10. Nachrichtliche Kennzeichnung / Übernahme
§ 9 Abs. 6 und 6a BauGB
- Hauptversorgungsleitung oberirdisch, einschl. Schutzstreifen
- Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten i.S.d. § 78b Abs.1 Wasserhaushaltsgesetz

11. Örtliche Bauvorschriften
- FD / SD Dachform für Hauptbaukörper: Flachdach (FD), Satteldach (SD)

12. Topografischer Bestand
- Flurstücksgrenze
- Flurstücksnummer 148
- Höhenangabe über NN • 42.15
- Wohn- und Verwaltungsgebäude mit Hausnummer 31
- Firsthöhe First=53.69

VERFAHRENSVERMERKE

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

Blankenheim, den ....

Dipl. -Ing. Frank Diefenbach ÖbVI
Ahrstraße 54 53945 Blankenheim
Tel. 02449/9525-0 Fax. 02449/9525-20

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 ....

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Dieser Bebauungsplan ist gem. § 2 (1) BauGB durch Beschluss des Ausschusses für Klimaschutz, Stadtplanung und Verkehr vom 28.11.2019 aufgestellt worden.

Monheim am Rhein, den

Bürgermeister

FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG

Die frühzeitige Unterrichtung und Erörterung gem. § 3 (1) BauGB wurde durch Beschluss des Ausschusses für Klimaschutz, Stadtplanung und Verkehr vom 28.08.2008 in Form einer Bürgerversammlung am 28.11. 2019 durchgeführt.

Monheim am Rhein, den

Bereich 61
Stadtplanung und Bauaufsicht

BESCHLUSS ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Der Ausschuss für Klimaschutz, Stadtplanung und Verkehr der Stadt Monheim am Rhein hat am 24.11.2022 die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes gem. § 3 (2) BauGB beschlossen.

Monheim am Rhein, den

Bürgermeister

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Nach der ortsüblichen Bekanntmachung am 30.11.2022 ist der Bebauungsplanentwurf mit der Begründung gem. § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 08.12.2022 bis 12.01.2023 öffentlich ausgelegt worden.

Monheim am Rhein, den

Bereich 61
Stadtplanung und Bauaufsicht

GEÄNDERTER AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Dieser Bebauungsplan ist gem. § 2 (1) BauGB durch den Beschluss des Ausschusses für Klimaschutz, Stadtplanung und Verkehr vom 21.11.2024 geändert aufgestellt worden.

Monheim am Rhein, den

Bürgermeister

BESCHLUSS ERNEUTE VERÖFFENTLICHUNG

Der Ausschuss für Klimaschutz, Stadtplanung und Verkehr der Stadt Monheim am Rhein hat am .... die erneute Veröffentlichung des Bebauungsplanentwurfes gem. § 4a (3) BauGB beschlossen.

Monheim am Rhein, den

Bürgermeister

ERNEUTE VERÖFFENTLICHUNG

Der Bebauungsplanentwurf wurde mit der Begründung gem. § 4a (3) BauGB in der Zeit vom .... bis .... veröffentlicht.

Monheim am Rhein, den

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 .... als Satzung beschlossen.

Monheim am Rhein, den

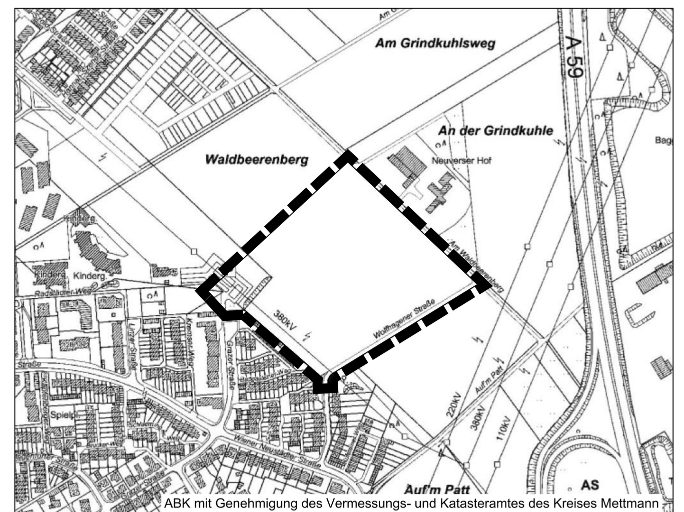
Bürgermeister

ORTSÜBLICHE BEKANNTMACHUNG

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

Monheim am Rhein, den

Bürgermeister



ABK mit Genehmigung des Vermessungs- und Katasteramtes des Kreises Mettmann

BEBAUUNGSPLAN 73B(b)

„Wolfhagener Straße"

Gemarkung Monheim
Flur 3

Stand Erneute Veröffentlichung Januar 2025
Maßstab: 1:500

1. Ausfertigung dieses Planes

MONHEIM AM RHEIN