

Stadt Monheim am Rhein

Bebauungsplan 67B „St. Dionysius“

Textliche Festsetzungen

Fassung vom 27.06.2018

Rechtliche Grundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert am 24.10.2015 (BGBl. I S. 1722),
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert am 11.06.2016 (BGBl. I 2013, S. 1548),
- Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert am 22.07.2011 (BGBl. S. 1509),
- Gemeindeordnung (GO NRW) für das Land Nordrhein-Westfalen laut Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NW S. 666) in der Zeit des Satzungbeschlusses gültigen Fassung,
- Bauordnung (BauO NRW) für das Land Nordrhein-Westfalen laut Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV NRW S. 256), zuletzt geändert am 20.05.2014 (GV.NRW. S.294).
- Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV.NRW. S.666), zuletzt geändert durch das Gesetz zur Änderung der Gemeindeordnung vom 3. Februar 2015 (GV.NRW. S. 208).

A. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

A 1. Allgemeines Wohngebiet (WA)

A 1.1 Art der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i. V. m. § 4 BauNVO

Zulässig sind gemäß § 4 (2) BauNVO

1. Wohngebäude,
2. die, der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise zulässig sind § 4 (3) BauNVO

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
3. Anlagen für Verwaltungen.

Die gemäß § 4 (3) Nr. 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Gartenbaubetriebe und Tankstellen) sind gemäß § 1 (6) Nr. 1 BauNVO nicht zulässig.

A 1.2 Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB

Das Maß der baulichen Nutzung wird gemäß Eintrag im Plan über die Grundflächenzahl (GRZ), die Geschossflächenzahl (GFZ), die Zahl der Vollgeschosse oder die maximale Gebäudehöhe (GH) in Metern über Normalhöhennull (NHN) festgesetzt.

Die Grundflächenzahl (GRZ) innerhalb des allgemeinen Wohngebiet WA 3 darf durch Tiefgaragen gem. §19 (4) BauNVO bis zu einer GRZ von maximal 0,8 überschritten werden. Diese Überschreitung wird zugelassen, um eine städtebaulich attraktive und nutzerfreundliche Lösung im Umgang mit dem ruhenden Verkehr zu ermöglichen.

Die Gebäudehöhe darf die in Metern über NHN festgesetzte zulässige Gebäudehöhe nicht überschreiten. Als oberer Bezugspunkt für die GH max. ist bei baulichen Anlagen mit Flachdächern die Oberkante der Attika des obersten Geschosses maßgebend. Bei baulichen Anlagen mit geneigten Dächern gilt als oberer Bezugspunkt bei der Berechnung der maximal zulässigen Gebäudehöhe (GH) der oberste Schnittpunkt der Dachflächen (Firsthöhe).

Eine Überschreitung der festgesetzten maximal zulässigen Gebäudehöhe (GH) bzw. der festgesetzten Anzahl der Geschosse durch untergeordnete Bauteile und technische Anlagen und Aufbauten ist zulässig.

Technische Anlagen und Aufbauten dürfen einen Flächenanteil von 30 % der darunterliegenden Dachfläche nicht überschreiten. Ausgenommen hiervon sind Anlagen zur regenerativen Energiegewinnung.

Im allgemeinen Wohngebiet WA 1.2 sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche Staffelgeschosse oberhalb der maximalen Gebäudehöhe zulässig. Als Staffelgeschoss gelten solche obersten Geschosse, deren Außenwände gegenüber den Außenwänden des Gebäudes auf einer Seite um mindestens einen Meter zurückbleiben und deren Grundfläche weniger als zwei Drittel der Grundfläche des darunterliegenden Geschosses beträgt.

Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes WA 3.1 ist das Gebäude mit einer Mindesthöhe von $H = \geq 10$ m über Gelände bzw. 54,50 m über NHN auf der mit AAA gekennzeichneten Baugrenze zu errichten. Im Falle einer hiervon abweichenden Gebäudehöhe oder einer geänderten Nutzung im allgemeinen Wohngebiet WA 3.1 oder WA 3.2 ist der erforderliche Schallschutz durch ein entsprechendes

schalltechnisches Gutachten im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu ermitteln.

A 1.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB

A 1.3.1 Bauweise gem. § 22 BauNVO

Gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO ist im allgemeinen Wohngebiet WA 1.2 und WA 3.2 sowie in der Gemeinbedarfsfläche eine offene Bauweise (o) und im allgemeinen Wohngebiet WA 2 und WA 3.1 eine geschlossene Bauweise (g) festgesetzt. Im allgemeinen Wohngebiet WA 1.1 ist eine abweichende Bauweise (a) festgesetzt. Als abweichende Bauweise gilt die offene Bauweise gemäß § 22 (2) BauNVO mit der Maßgabe, dass einzelne Gebäudelängen mehr als 50 m betragen dürfen.

A 1.3.2 Überbaubare Grundstücksfläche gem. § 23 BauNVO

Die festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche darf im Bereich der allgemeinen Wohngebiete durch die Grundflächen der in §19 (4) Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen einschließlich der an Gebäude angrenzenden Terrassen bis zu 50% überschritten werden.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen und Baulinien festgesetzt. Eine Überschreitung der Baugrenzen für Terrassen, Vordächer und Balkone ist im allgemeinen Wohngebiet unter Wahrung der Abstandsflächen bis max. 2,00 m zulässig.

In allen Baugebieten ist eine Überschreitung der Baugrenzen durch bauliche Anlagen für Lüftung, Rückkühlung, Luft-Wärme-Pumpen, sowie technische Anbauten zulässig.

A 1.4 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen gem. § 9 (1) Nr. 4 BauGB

Innerhalb der Gemeinbedarfsfläche sind Stellplätze nur in den mit St gekennzeichneten Flächen zulässig.

Oberirdische Garagen, Carports und Stellplätze sind im Bereich der Vorgärten an der Berghausener Straße gem. §12 (6) BauNVO unzulässig.

Tiefgaragen sind mit einer Überdeckung von mind. 50 cm oberhalb der Tiefgaragenabdichtung mit einem durchwurzelbaren Substrat vorzusehen.

A 2 Mit Geh-, Fahr-und Leitungsrechten zu belastende Flächen gem. § 9 (1) Nr. 21 und (6) BauGB

Die in der Planzeichnung mit GF festgesetzte Fläche ist mit einem Gehrecht und einem Fahrrecht für Fahrradfahrer zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.

Die in der Planzeichnung mit GFL festgesetzte Fläche ist mit einem Gehrecht und einem Fahrrecht für Fahrradfahrer zugunsten der Allgemeinheit **und einem Fahrrecht für die Feuerwehr**, sowie einem Leitungsrecht zugunsten des Ver- und Entsorgungsträgers zu belasten.

Die in der Planzeichnung mit FL festgesetzten Flächen sind mit einem Fahrrecht für die Feuerwehr mit einer Schleppkurve von 10, 50 m und einem unterirdischen Leitungsrecht zugunsten des Ver- und Entsorgungsträgers zu belasten.

Die in der Planzeichnung mit L festgesetzten Flächen sind mit einem unterirdischen Leitungsrecht zugunsten des Ver- und Entsorgungsträgers zu belasten.

Das Leitungsrecht umfasst die Befugnis der Versorgungsträger, die auf den Baugrundstücken verlegten Leitungen zu betreiben, zu unterhalten und zu verändern sowie hierzu die Grundstücke jederzeit zu betreten. Die mit dem Leitungsrecht belasteten Flächen dürfen nicht überbaut oder mit Bäumen und tiefwurzelnden Sträuchern bepflanzt werden. Ein Bodenabtrag oder –auftrag von mehr als 0,5 m ist nicht zulässig. Höhenmäßige Änderungen im Bereich des Leitungsrechtes sind mit dem Versorgungsträger abzustimmen. Die Ausübung dieses Rechtes kann Dritten übertragen werden.

A 3. Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes gem. §9 (1) Nr. 24 BauGB)

Straßenverkehrslärm

Durch Anordnung der Baukörper oder durch geeignete Grundrissgestaltung sind die Wohn- und Schlafräume den lärmabgewandten Gebäudeseiten zuzuordnen.

Gemäß § 9 (1) Nr. 24 BauGB sind an den Außenbauteilen von Aufenthaltsräumen passive Schallschutzmaßnahmen nach DIN 4109 entsprechend den in der Planzeichnung gekennzeichneten Lärmpegelbereichen zu treffen.

Lärmpegelbereiche	Aufenthaltsräume Wohnungen	in Büroräume und ähnliches
Lärmpegelbereich III	R' w, res = 35 dB	R' w, res = 30 dB
Lärmpegelbereich IV	R' w, res = 40 dB	R' w, res = 35 dB

Die hieraus resultierenden Bauschalldämm-Maße können im Einzelfall unterschritten werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren ein geringerer Lärmpegelbereich nachgewiesen wird; die schalltechnische Untersuchung (ACCON Köln GMBH, 13.7.2017) kann hierzu herangezogen werden.

Fenster von Schlafräumen in den Fassaden, an denen die Orientierungswerte für die Nachtzeit (45dB (A)) überschritten werden, sind zu Lüftungszwecken mit einer schalldämmenden evtl. fensterunabhängigen Lüftungseinrichtung auszustatten. Das Schalldämmmaß von Lüftungseinrichtungen ist bei der Berechnung des resultierenden Schalldämmmaßes $R'_{w, res}$ zu berücksichtigen.

Schädliche Umwelteinwirkungen durch Geräusche

Innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen im WA 3.1 sind Fenster zu Aufenthaltsräumen in Wohnungen an Fassaden ohne Abschirmung des eigenen Gebäudes Richtung nördlich gelegenen Bürgerhaus (Nord-, Ost- und Westfassade) nicht zulässig.

In Teilen des Wohngebietes WA 3.2 ist eine Wohnnutzung solange unzulässig, bis die im WA 3.1 gekennzeichnete überbaubare Grundstücksfläche entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes bebaut ist oder innerhalb dieser Fläche eine ausreichende anderweitige Abschirmung errichtet ist. Die Abschirmung muss die Einhaltung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm für allgemeine Wohngebiete mit 55 dB (A) am Tag und 40 dB (A) in der Nacht im WA 3.1 sicherstellen.

Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes im Teilbereich WA 3.2 darf die Oberkante der Fenster zu Aufenthaltsräumen $H \leq 8$ m über Gelände bzw. 52,40 m über NHN nicht überschreiten.

Im Falle einer hiervon abweichenden Gebäudehöhe oder einer geänderten Nutzung im allgemeinen Wohngebiet WA 3.1 oder WA 3 ist der erforderliche Schallschutz durch ein entsprechendes schalltechnisches Gutachten im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu ermitteln. Die erforderliche Abschirmung muss die Einhaltung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm sicherstellen. Eine mögliche temporal abhängige Zulässigkeit der einzelnen Nutzungen ist entsprechend diesem Gutachten im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu belegen.

B. Gestaltungsfestsetzungen gem. § 86 BauO NRW , § 9 (4) BauGB

B 1. Fassadenmaterial

Innerhalb der allgemeinen Wohngebiete WA 2 und 3 darf das Hauptmaterial von Gebäudefassaden nur in Form von Ziegeln oder Putz in hellen Farbtönen ausgeführt werden.

B 2. Dachgestaltung

Innerhalb der allgemeinen Wohngebiete ist die Dacheindeckung aus schwarzen oder grauen bis anthrazitfarbenen Materialien herzustellen. Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien sind hiervon abweichend zulässig.

Im allgemeinen Wohngebiet WA 2 und WA 3 sind Baukörper mit einer Dachneigung von 35° bis 45° auszubilden.

B 3. Einfriedungen, Freiflächengestaltung

Grundstückseinfriedungen innerhalb der allgemeinen Wohngebiete sind nur als standortheimische Hecken sowie in Form von Draht- und Stabgitterzäunen in den Farben Schwarz, Anthrazit, Braun oder Grün zulässig. Die Höhe der Hecke bzw. des Draht- oder Stabgitterzaunes darf maximal 2,00 m über Geländeniveau betragen.

Innerhalb der allgemeinen Wohngebiete sind entlang der Vorgärten keine Einfriedungen höher als 0,80 m zulässig, soweit es sich hierbei nicht um die Hauptgartenfläche handelt. In diesem Fall gelten die o.g. allgemeinen Festsetzungen.

C. Hinweise

C 1 Bodendenkmäler/ Kampfmittel

Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde und Befunde sind die Stadt Monheim als Untere Denkmalbehörde oder das LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Overath, Gut 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. Die entstehenden Kosten sind durch den Vorhabenträger zu übernehmen.

Luftbilder aus den Jahren 1939-1945 und andere historische Unterlagen liefern keine Hinweise auf das Vorhandensein von Kampfmitteln im Plangebiet. Daher ist eine Überprüfung des beantragten Bereichs auf Kampfmittel nicht erforderlich. Eine Garantie auf Kampfmittelfreiheit kann gleichwohl nicht gewährt werden.

Sind bei der Durchführung des Bauvorhabens beim Erdaushub außergewöhnliche Verfärbungen festzustellen oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Stadt Monheim am Rhein und / oder die Bezirksregierung Düsseldorf - Staatlicher Kampfmittelräumdienst zu verständigen.

Es wird empfohlen vor Durchführung von Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten etc. eine Sicherheitsdetektion in Abstimmung mit der Stadt Monheim am Rhein und / oder der Bezirksregierung Düsseldorf - Staatlicher Kampfmittelräumdienst durchzuführen.

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.

C 2. Altlasten

Für das Plangebiet liegen laut des Kreises Mettmann keine Erkenntnisse, Hinweise oder Verdachtsmomente zu Altlasten, schädlichen Bodenveränderungen sowie dadurch bedingten Beeinträchtigungen vor.

C 3. Bodenschutz

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 genannten DIN 4149 (Geltung seit 2005) sind die entsprechenden bautechnischen Maßnahmen aufgeführt.

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. 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 a. a. R. d. T. sind zu beachten. Vor Auftrag von Oberboden ist der Untergrund tiefgründig zu lockern.

C 4. Baugrund

Innerhalb der Planfläche befindet sich natürlicherweise eine Düne (Flugsand) über Terrassenablagerungen (lehmiger Sand mit Kies). Den naturnahen Baugrund bilden sandige Böden und sandige lehmige Substrate. Es wird empfohlen die Baugrundeigenschaften objektbezogen zu untersuchen und zu bewerten.

C 5. Sicherheitsmaßnahmen gegen Naturgewalten

Das Stadtgebiet befindet sich in der Erdbebenzone 1 mit der Untergrundklasse T gemäß der Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen der Bundesrepublik Deutschland 1 : 350.000, Bundesland Nordrhein-Westfalen (Juni 2006). 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.

C 6. Artenschutz

Fällungen und Rodungsarbeiten

Zum Schutz von verschiedenen nicht planungsrelevanten, aber geschützten Brutvogelarten (und ggf. auch Fledermäusen während der Jungenaufzucht) sind alle Rodungsarbeiten und Fällungen außerhalb der Brut- und Setzzeiten durchzuführen, die vom 01. März bis zum 30. September dauern (§ 64 (1.2) Landschaftsgesetz NRW 2007). Grundsätzlich ist bei allen Rodungsarbeiten und Fällungen die Baum- und Heckenschutzsatzung der Stadt Monheim am Rhein (Fassung vom 18.07.2002) zu beachten.

Die Fällung von Höhlenbäumen ist zum Schutz winterschlafender Fledermäuse in einer frostfreien Periode (außerhalb der Brut- und Setzzeiten) durchzuführen.

Vor der Fällung sind alle betroffenen Bäume (u. U. im unbelaubten Zustand) auf das Vorkommen von Baumhöhlen zu untersuchen. Sollte eine Beurteilung der

Baumhöhlen vom Boden aus nicht möglich sein, wird der Einsatz eines Baumkletterers oder eines Hubsteigers (ggf. unmittelbar vor der Fällung) notwendig. Die Verwendung eines Endoskops ist hierbei erforderlich. Grundsätzlich ist bei der Fällung von Höhlenbäumen eine ökologische Begleitung der Arbeiten durch einen Fachgutachter empfehlenswert.

Der Fund von Fledermausquartieren ist in jedem Falle sofort der Unteren Landschaftsbehörde zu melden, die dann über das weitere Vorgehen entscheidet. Gefundene Fledermäuse sind aus der Gefahrensituation zu bergen und unverzüglich an geeigneter Stelle freizulassen; hilflose und/oder verletzte Fledermäuse sind der nächstgelegenen Fledermausauffangstation zu übergeben.

Der Verlust von Fledermausquartieren ist in Absprache mit der zuständigen Behörde durch das Anbringen geeigneter Fledermauskästen an geeigneter Stelle (möglichst mit räumlichem Bezug zum Eingriff) und in ausreichender Anzahl auszugleichen (zzgl. jeweils eines Ablenkungskastens für Höhlenbrüter, wie z. B. Meisen). Der Verlust von Nistplätzen durch die Fällung von Höhlenbäumen sollte ebenfalls durch das Anbringen geeigneter Nistkästen vor Ort in ausreichender Anzahl ausgeglichen werden.

Abrissarbeiten

Zum Schutz von Fledermäusen (vor allem während der Jungenaufzucht) sind vor Beginn der Abrissarbeiten an den Gebäuden der Kirchengemeinde St. Dionysius in einer frostfreien Periode außerhalb der Brut- und Setzzeiten, die vom 01. März bis zum 30. September dauern (§ 64 (1.2) Landschaftsgesetz NRW 2007) die seitlich angebrachten Verblendungen der Flachdächer von Hand zu entfernen.

Der Abriss der Gebäude des Kirberger Hofes ist zum Schutz von Fledermäusen und geschützten (u.U. auch planungsrelevanten) Brutvogelarten in einer frostfreien Periode außerhalb der Brut- und Setzzeiten durchzuführen (§ 64 (1.2) Landschaftsgesetz NRW 2007). Vor dem Abriss sind die Gebäude des Kirberger Hofes noch einmal durch einen ökologischen Fachgutachter auf das Vorkommen planungsrelevanter und/oder geschützter Tierarten zu überprüfen.

Der Verlust von Rauchschwalbennistplätzen ist durch geeignete Maßnahmen, wie das Anbringen von Kunstnestern, ggf. in Verbindung mit der Anlage von Schwalbenpfützen, auszugleichen (LANUV).

C 7. Denkmalpflege

Innerhalb des Plangebietes befinden sich eingetragene Baudenkmäler. Veränderungen der Baudenkmäler bedürfen im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens einer Erlaubnis. Es wird auf § 9 Denkmalschutzgesetz (DSchG NW) hingewiesen.

C 8. Naturdenkmal

Innerhalb des Plangebietes befindet sich ein Naturdenkmal gemäß §28 BNatSchG. Bei Arbeiten im Bereich des Naturdenkmals ist für den entsprechend notwendigen Schutz des Naturdenkmals zu sorgen.

C 9. Baumschutz

Für das Plangebiet ist die Satzung zum Schutz des Baum- und Heckenbestandes in der Stadt Monheim am Rhein verbindlich. Der Eingriff für die kirchlichen Grundstücke wurde bereits ermittelt und ist **im gesamten Plangebiet** im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens auszugleichen.

C 10. 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.