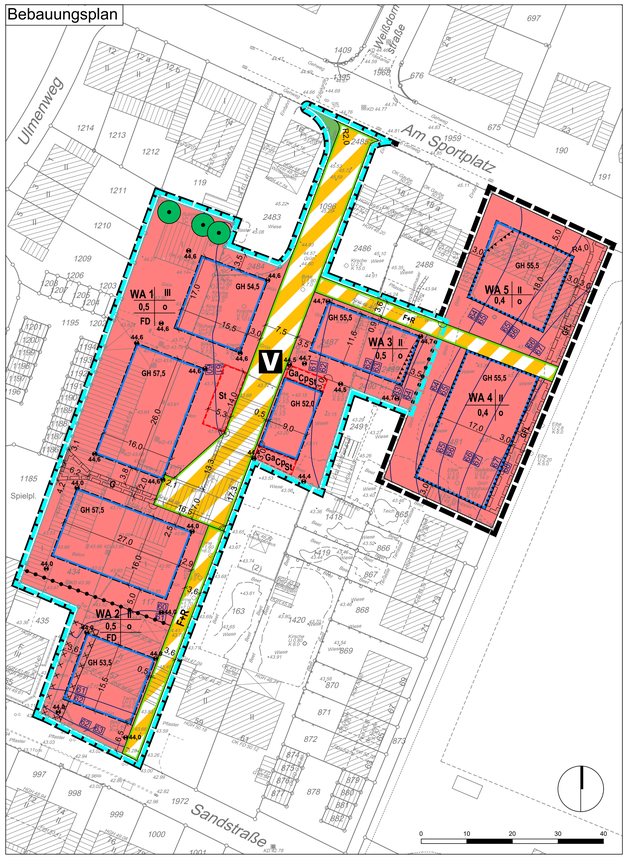
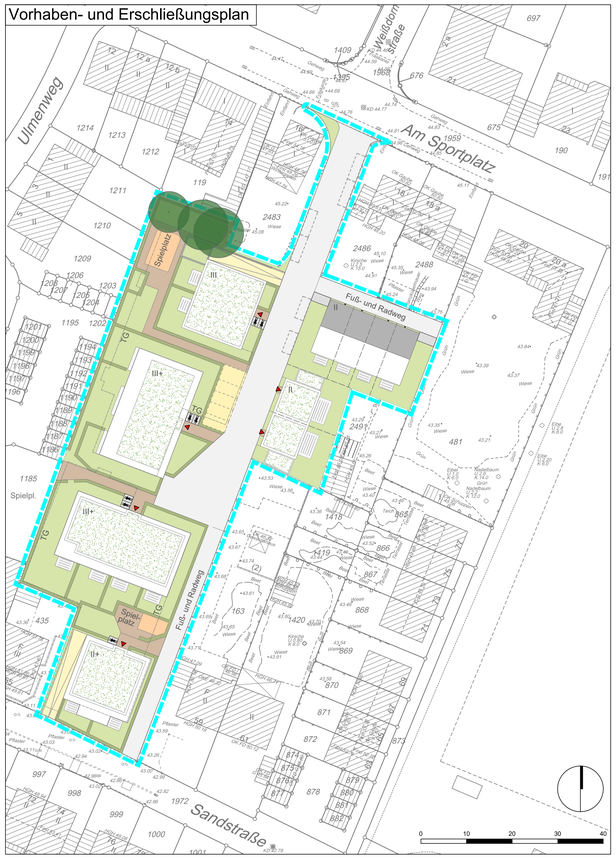
Bebauungsplan



Vorhaben- und Erschließungsplan



ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN, PLANZEICHEN BEBAUUNGSPLAN

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

Allgemeine Wohngebiete

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

III — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
GH — max. Gebäudehöhe in Metern über Normalhöhennull (NHN)
0,4 — Grundflächenzahl (GRZ)

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

o — Offene Bauweise
Baugrenzen

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

öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

V — verkehrsberuhigter Bereich
F + R — Fuß- und Radweg
Straßenbegrenzungslinie

5. Grünflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Private Grünfläche

6. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

Baum zum Erhalt

7. Sonstige Planzeichen

Ga Ca St — Umgrenzung von Flächen für Garagen (Ga), Carports (Ca) und Stellplätze (St)
§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB

GFL — Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
GFL — Gehrecht (G), Fahrrecht (F), Leitungsrecht (L)
Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdeten Stoffen belastet sind
Hier: Altstandort Nr. 35264_13 Mo
§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes
§ 9 Abs. 7 BauGB
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung der Nutzung innerhalb eines Baugebietes
§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO
BQ B1 — Bereich des maßgeblichen Außenlärmpegels in dB(A), siehe textliche Festsetzung A.6.
Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes
FD — Dachform: Flachdach mit max. 15° Dachneigung
44,4 — Festsetzung der Höhenlage, siehe textliche Festsetzung A.8.

8. Topographischer Bestand

Flurstücksgrenze
Flurstücksnummer — 434
Höhenangabe über NHN — + 45,22
Wohn- und Verwaltungsgebäude mit Hausnummer — 18
Garage — G
Geschossigkeit — II
Firstrichtung
Kanalschacht
Baum
Einlauf
Hydrant
Wasser- bzw. Gasschieber — GW GG
Zaun

ZEICHNERISCHE DARSTELLUNGEN VORHABEN- UND ERSCHLIESSUNGSPLAN

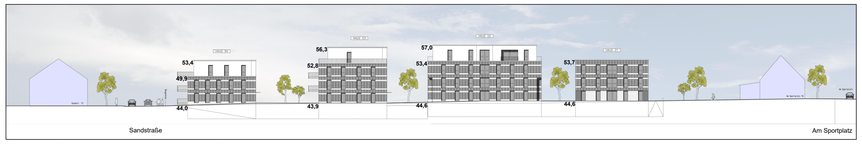
Bebauung
- Gebäude
- Terrassen
- Eingang
- TG Tiefgarage

Erschließung
- Tiefgaragenzufahrt
- Verkehrsflächen
- Gehwege
- Garagen
- Private Stellplätze
- Stellplätze
- Fahrradstellplätze

Freiflächen
- private Freiflächen
- Grundstücksgrenzen
- Hecken (beispielhafte Darstellung)
- Spielplatz

Sonstiges
- Grenze des Vorhabenbereichs des Bebauungsplanes
- Bestandsbäume

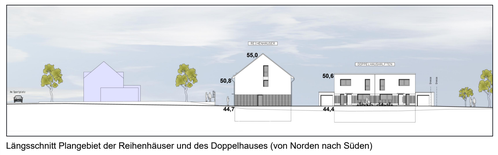
ANSICHTEN



Längsschnitt Plangebiet der Mehrfamilienhäuser (von Süden nach Norden)

Querschnitt Plangebiet der Reihenhäuser und des Mehrfamilienhaus (von Osten nach Westen)

Straßenansicht Mehrfamilienhaus Sandstraße (von Westen nach Osten)



Längsschnitt Plangebiet der Reihenhäuser und des Doppelhauses (von Norden nach Süden)

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 WA 1 bis WA 5 sind die nach § 4 Abs. 3 Nr. 1, 3, 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

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

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

2.1 Die festgesetzte Grundfläche darf in allen allgemeinen Wohngebieten (WA 1 bis WA 5) durch die Grundfläche der in § 19 Abs. 4 Nr. 1 und Nr. 2 BauNVO bezeichneten Anlagen sowie ausnahmsweise gemäß § 16 Abs. 6 BauNVO durch die Grundfläche von an Gebäude angrenzenden Terrassen bis zu in Summe 50% überschritten werden.

2.2 Die festgesetzte Grundfläche darf in den allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 2 und WA 5 durch die Grundfläche der in § 19 Abs. 4 Nr. 3 ~~BauNVO~~ genannten Anlagen einschließlich Tiefgaragen und deren Zufahrten (Rampen einschl. Einhausung) ausnahmsweise gemäß § 16 Abs. 6 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von maximal 0,8 überschritten werden.

2.3 Als oberer Bezugspunkt bei der Berechnung der maximalen Gebäudehöhe (GH) ist die Oberkante der jeweiligen baulichen Anlage (First, Attika) maßgeblich.

2.4 In allen allgemeinen Wohngebieten (WA 1 bis WA 5) ist die Überschreitung der festgesetzten maximalen Gebäudehöhe durch untergeordnete Bauteile sowie technische Gebäudeeinrichtungen wie z.B. Aufzugsüberfahrten, Lüftungsanlagen sowie durch Anlagen zur Nutzung der Solarenergie bis zu einer Höhe von maximal 2,0 m zulässig.

2.5 Technische Anlagen und Aufbauten müssen in allen allgemeinen Wohngebieten (WA 1 bis WA 5) mindestens 1,5 m von der Gebäudeaußenkante zurückspringen.

3. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)

3.1 In allen allgemeinen Wohngebieten (WA 1 bis WA 5) darf die festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche durch an Gebäude angebaute Terrassen, sowie zugehörigen Terrassenüberdachungen und Terrassentrennwänden um bis zu 3,0 m überschritten werden.

3.2 In allen allgemeinen Wohngebieten (WA 1 bis WA 5) darf die festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche durch untergeordnete Bauteile (z.B. Treppenhäuser, Altane, Balkone, Erker, Vordächer) auf jeweils maximal 1/3 der Fassadenlänge eines Gebäudes um bis zu 2,3 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 3 sind oberirdische Stellplätze, Garagen und Carports ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und in den mit „St", „Ga" und „Cp" festgesetzten Bereichen zulässig.

4.2 In den allgemeinen Wohngebiet WA 4 und WA 5 sind oberirdische Stellplätze, Garagen und Carports auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen allgemein zulässig.

4.3 In den allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 2 und WA 5 sind Tiefgaragen und deren Zufahrten einschließlich ihrer Einhausung auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen allgemein zulässig.

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

5.1 Die mit „G" festgesetzte Fläche ist mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.

5.2 Die mit „GFL" festgesetzte Fläche ist mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Allgemeinheit sowie der Ver- und Entsorgungsträger zu belasten.

6. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB)

6.1 Aktiver Schallschutz

6.1.1Einhausung von Tiefgaragenrampen
Tiefgaragenrampen sind einzuhausen. Die Innenwände und die Deckenunterseite der Tiefgaragenrampeneinhausung sind auf einer Länge von mindestens sotte möglichst geringgehalten werden. Bei der straßenseitigen Öffnung schallabsorbierend auszuführen. Die Überdachung ist schallabsorbierend mit einem Wert gemäß Ziffer 2.2 „Schallabsorption" der „Zusätzlichen Technischen Vertragsbedingungen und Richtlinien für die Ausführung von Lärmschutzwänden an Straßen" (ZTV-Lärm 06) von DLa (Schallabsorption) > 4 auszuführen. Die Schalldämmung der Überdachung sowie deren Anschlüssen sind mit einem Wert gemäß Ziffer 2.1 „Schalldämmung" der ZTV-Lärm 06 von DLR (Schalldämmung) > 24 dB auszuführen.

6.1.2Die Tiefgaragenrampen sind mit einem ebenen Fahrbahnbelag (z.B. Asphaltbeläge oder glattes Pflaster (Pflaster ohne Fase)) auszuführen. Entwässerungsrinnen und Garagenrolltore von Tiefgaragenein- und Ausfahrten sind unter Einhaltung des Stands der Lärmminderungstechnik auszubilden.

6.1.3Ausschluss offenbarer Fenster
An den Gebäudeseiten, die sich den im Plan gekennzeichneten Bereichen mit besonderen baulichen Vorkehrungen gegen äußere Umwelteinwirkungen (▲▲▲▲) zuwenden, parallel zu diesen oder in einem Winkel bis 90° zu diesen stehen, sind offenbare Fenster von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen gemäß DIN 4109 (Januar 2018) nicht zulässig.

6.2 Passiver Schallschutz

Bau-Schalldämm-Maß
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 La nach DIN 4109-2 (2018-01) ~~aus der nachfolgenden Tabelle~~.

Der maßgebliche Außenlärmpegel La ist in der Planurkunde 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~~

Anforderungen gemäß DIN 4109 (2018-01)	~~Für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und Ähnliches~~	~~Für Büroräume und Ähnliches~~
Gesamtes bewertetes Bau-Schalldämm-Maß R'w,ges in dB	La - 30	La - 35

Für alle Schlafräume an Fassaden mit Beurteilungspegeln > 45 dB(A) im Nachtzeitraum ist eine schallgedämpfte Lüftungsanlage vorzusehen.

6.3 Ausnahmen

6.3.1Ausnahmen von den Festsetzungen unter ~~R~~6.1.1 und ~~R~~6.1.2 können zugelassen werden, soweit durch einen anerkannten Sachverständigen für Schallschutz nachgewiesen wird, dass die Immissionsrichtwerte gemäß TA Lärm eingehalten werden.

6.3.2Ausnahmen von den Festsetzungen unter ~~R~~6.1.3. können zugelassen werden, soweit durch einen anerkannten Sachverständigen für Schallschutz nachgewiesen wird, dass die Immissionsrichtwerte gemäß 18. BImSchV eingehalten werden.

6.3.3Ausnahmen von den Festsetzungen unter ~~R~~6.2 können zugelassen werden, soweit durch einen anerkannten Sachverständigen im Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen wird, dass ein geringerer maßgeblicher Außenlärmpegel La nach DIN 4109-2 (Januar 2018) vorliegt.

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

7.1 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.

7.2 In den allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 2 und WA 5 sind die Tiefgaragen, ausgenommen der Flächen von zulässigen baulichen Anlagen (herunter auch Terrassen, Wege, Zufahrten etc), mit einer mindestens 0,6 m mächtigen Substratschicht zzgl. Drainageschicht zu überdecken. Für Baumpflanzungen ist die Stärke der Bodensubstratschicht auf mindestens 1,2 m zzgl. Drainageschicht zu erhöhen. Das Tiefgaragensubstrat muss 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).

7.3 In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 3 sind Flachdächer von Hauptgebäuden mit einer Dachneigung von bis zu 15° sowie die Garagen- und Carportdächer mit einer intensiven Dachbegrünung von mindestens 0,3 m mächtigen Substratschicht zzgl. Drainageschicht auszustatten.

7.4 In den allgemeinen Wohngebieten WA 4 und 5 sind Flachdächer von Hauptgebäuden mit einer Dachneigung von bis zu 15° sowie die Garagen- und Carportdächer mit einer mindestens extensiven Dachbegrünung von mindestens 0,1 m mächtigen Substratschicht zzgl. Drainageschicht mächtigen Substratschicht zzgl. Drainageschicht auszustatten.

7.5 Der Begrünungsaufbau und die verwendeten Materialien und Substrate zu den Festsetzungen ~~B~~7.3 und ~~B~~7.4 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, soweit sie gemäß anderer Festsetzungen auf der Dachfläche zulässig sind.

7.6 Im Bereich der festgesetzten öffentlichen Straßenverkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich" sind insgesamt mindestens zwei hochstämmige Bäume zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Die Pflanzqualität wird wie folgt beschrieben: Hochstämmiger Laubbaum mit der Mindestqualität: Hochstamm 4 mal verpflanzt aus extra weitem Stand mit Drahtballen, mind. 1,8 m Stammhöhe, Stammumfang: 20-25 cm. Es ist ein substratgefülltes Wurzelkammersystem mit mindestens 12 m³ Volumen mit umlaufendem Wurzelschutz vorzusehen. Für alle Pflanzmaßnahmen sind standortgerechte Pflanzen gemäß der nachfolgenden Pflanzliste zu verwenden.

Pflanzliste

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 laevii	Kahle Felsenbirne

7.7 Bei Abgang von Bäumen, für die in der Planzeichnung eine Erhaltungsbindung festgesetzt ist, ist gemäß Pflanzliste und nach der gültigen Baumschutzsatzung ein Ersatz zu pflanzen. Bäume können gemäß § 31 Abs. 1 BauGB ausnahmsweise abweichend von den festgesetzten Standorten neu gepflanzt werden, sofern dabei der räumliche Zusammenhang der Anpflanzung gewahrt bleibt.

8. Geplante Geländehöhe - Festsetzung der Höhenlage (§ 9 Abs. 1 Nr. 17 i. V. m. § 9 Abs. 3 BauGB)

Die innerhalb der allgemeinen Wohngebiete eingetragenen Höhenpunkte setzen für die Baugebiete eine neue Geländehöhe in Meter über Normalhöhennull (m Ü. NHN) fest. Zwischenhöhen sind durch Interpolation der festgesetzten Geländehöhen selbst und durch Interpolation der festgesetzten Geländehöhen mit dem im Bereich der festgesetzten Geltungsbereichsgrenze vorliegenden Bestandshöhen zu ermitteln.

Die im Bebauungsplan festgesetzte Geländehöhe ist maßgeblich für die Abstandsflächenberechnung nach § 6 BauO NRW und die Bestimmung der Vollgeschosse nach § 2 Abs. 6 BauO NRW. Die bauordnungsrechtlichen Bestimmungen zu Aufschüttungen und Abgrabungen gemäß BauO NRW bleiben von der Festsetzung unberührt. Sie sind auf die festgesetzte Geländehöhe anzuwenden.

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

Fassadengestaltung
Die Gebäude- und Fassadengestaltung gemäß den Ansichten im Vorhaben- und Erschließungsplan ist zulässig.
Folgende Farbtöne gemäß des herstellerunabhängigen „Natural Color System" (NCS) sind für die Fassadengestaltung ausschließlich zulässig:
- Putz in Weiß: NCS S 0300 N
- Klinker in Grau, Hellgrau: NCS S 1002-G , NCS S1502-G, NCS S 2002-G, NCS S 2502-G, NCS S 3502-G, NCS 4502-G

Mindestens 60 % je Fassadenfläche der allgemeinen Wohngebiete WA 1 und WA 2 sind gemäß dem Farb- und Materialkonzept in Klinker zu gestalten. In dem allgemeinen Wohngebiet WA 3 sind mindestens 10 % je Fassadenfläche gemäß dem Farb- und Materialkonzept in Klinker zu gestalten. Der Anteil der Fassadenfläche bemisst sich abzüglich der Fassadenöffnungen.

Dachgestaltung
Die Dachgestaltung aneinandergrenzender Doppelhäuser und Hausgruppen ist in Form, Neigung, Eindeckung, Material und Farbe einheitlich zu gestalten.
Die Verwendung glasierter oder glänzender Dacheindeckungen (z.B. Dachziegel, Dachpfannen, Dachplatten) ist unzulässig.

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

Folgende Einfriedungshöhen sind zulässig:
- zu öffentlichen Verkehrsflächen und privaten Gehwegen: 1,20 m
- an den übrigen Grundstücksgrenzen / zwischen privaten Gärten: 1,80 m
- an Terrassentrennwänden: 2,0 m.

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

C. Kennzeichnung

Altlasten
Nach den Ergebnissen der multitemporalen Luftbild und Kartenauswertung des Kreises Mettmann befindet sich im Plangebiet eine ehemalige Geschützstellung mit der Verzeichnisnummer 35264_13 Mo. Ein Ausschluss von möglichen Bodenveränderungen durch die ehemalige Nutzung (Schwermetalleintrag durch z.B. Munition) ist nicht möglich.

Im Rahmen des baurechtlichen Genehmigungsverfahrens bzw. im Vorfeld vor Eingriffen in den Boden ist die untere Bodenschutzbehörde des Kreises Mettmann zu beteiligen.

D. HINWEISE

Artenschutz
Um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände gem. § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) auszuschließen, sind folgende Vermeidungsmaßnahmen einzuhalten:
- Zum Schutz von Brutvögeln sind die Rodungsarbeiten und Baumfällungen generell auf den Zeitraum vom 1. Oktober eines Jahres bis zum 28./29. Februar des Folgejahres zu beschränken. Zu den Rodungsarbeiten gehört auch das Entfernen von Gebüschen. Da einige Vogelarten auch Nester in Bodennähe, Holzstapeln oder Schnittguthaufen bauen, muss das Entfernen dieser Strukturen auch in diesen Zeitraum fallen.
- Zum Schutz von Brutvögeln sind die Gebäude außerhalb der Brutzeit zwischen dem 1. Oktober eines Jahres und dem 28./29. Februar des Folgejahres abzubrechen. Ist dies nicht möglich, sind die Gebäude vorab fachgutachterlich auf einen Besatz zu kontrollieren.
- Zum Schutz von Fledermäusen sind die bestehenden Wohngebäude (Flurstück 481) vor Beginn der Abrissarbeiten fachgutachterlich im Rahmen einer ökologischen Baubegleitung auf einen Besatz zu kontrollieren.
- Nächtliche Arbeiten bzw. Arbeiten in Dunkelheit mittels Ausleuchtung der Baustelle sind im Sinne des Vorsorgeschutzes im Zeitraum von 01.03. bis 30.09. eines Jahres zu vermeiden.
- Die Beleuchtung des Plangebiets sollte möglichst geringgehalten werden. Bei der Wahl der Beleuchtung ist darauf zu achten, dass eine Abstrahlung der Lampen nach oben und in etwa horizontaler Richtung durch Abschirmung weitgehend vermieden wird. Es wird empfohlen, die Beleuchtung der Gebäude, Wege und Stellplätzen mit LED-Beleuchtung mit warmweißer Lichtfarbe (bis 2.700 Kelvin) zu versehen.
- Zur Vermeidung von Vogelschlag sind größere Glasfronten vogelgerecht auszuführen. Maßnahmen zur Vermeidung von Vogelschlag an Glas, besonders an den gehölzexponierten Gebäudefassaden und großflächigen Glasfronten, sind zu prüfen.

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. Das Bodendenkmal und die Erdeckungsstätte sind unverändert zu erhalten.

Kampfmittel
Luftbilder aus den Jahren 1939 - 1945 und andere historische Unterlagen liefern Hinweise auf vermehrte Bombenabwürfe. Insbesondere existiert ein konkreter Verdacht auf Kampfmittel bzw. Militäreinrichtungen des 2. Weltkrieges (Stellung). Eine Überprüfung der Verdachtsflächen ist erforderlich.

Erfolgen Spezialtiefbauarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten wird eine Bohrlochdetektion empfohlen. Sofern es nach 1945 Aufschüttungen gegeben hat, sind diese bis auf das Geländeniveau von 1945 abzusuchen.

Sind im Übrigen 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 Kampfmittelbeseitigungsdienst 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.

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 objekt-bezogen zu untersuchen und zu bewerten.

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.

Einsichtnahme in technische Regelwerke
Die technischen Regelwerke (wie z.B. DIN-Normen oder sonstige Richtlinien) sowie die Gutachten, 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.

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)
Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58) in der zur Zeit des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung,

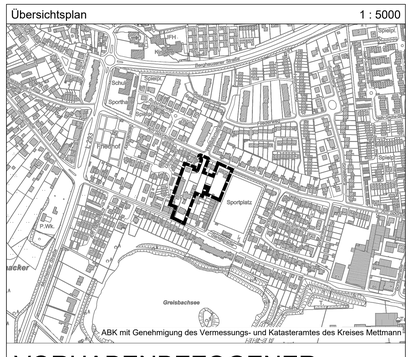
(GO NRW)
Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen laut Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV NW S. 666) in der zur Zeit des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung,

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

VERFAHRENSVERMERKE

Die Planungsunterlagen entsprechen den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung. Angefertigt nach Katastergrundlagen und örtlicher Aufmessung.	Für die städtebauliche Erarbeitung des Planentwurfs
Haan, den Dipl. -Ing. Andreas Benoit ÖbVI Wilhelmstraße 33 42781 Haan Tel. 02129/9343-0 Fax. 9343-30	ISR Innovativ in Stadt + Raum ISR Innovative Stadt- und Raumplanung GmbH Zur Pumpstation 1 42781 Haan / Rheinland Tel.: +49 2129 5682950 mail@isr-planung.de Haan, den
AUFSTELLUNGSBESCHLUSS	FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG
Dieser Bebauungsplan ist gem. § 2 (1) BauGB durch Beschluss des Ausschusses für Klimaschutz, Stadtplanung und Verkehr vom 19.05.2022 aufgestellt worden.	Die frühzeitige Unterrichtung und Erörterung gem. § 3 (1) BauGB wurde durch Beschluss des Ausschusses für Klimaschutz, Stadtplanung und Verkehr vom 19.05.2022 in Form einer Bürgerversammlung am 11.08.2022 durchgeführt.
Monheim am Rhein, den	Monheim am Rhein, den
Bürgermeister	Bereich 61 Stadtplanung und Bauaufsicht
BESCHLUSS ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG	ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG
Der Ausschuss für Klimaschutz, Stadtplanung und Verkehr der Stadt Monheim am Rhein hat am 26.01.2023 die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes gem. § 3 (2) i.V.m. § 13 BauGB beschlossen.	Nach der ortsüblichen Bekanntmachung am 11.07.2023 ist der Bebauungsplanentwurf mit der Begründung gem. § 3 (2) i.V.m. § 13 BauGB in der Zeit vom 19.07.2023 bis 21.08.2023 öffentlich ausgelegt worden.
Monheim am Rhein, den	Monheim am Rhein, den
Bürgermeister	Bereich 61 Stadtplanung und Bauaufsicht
BESCHLUSS ERNEUTE EINGESCHRÄNKTE VERÖFFENTLICHUNG	ERNEUTE EINGESCHRÄNKTE VERÖFFENTLICHUNG
Der Ausschuss für Klimaschutz, Stadtplanung und Verkehr der Stadt Monheim am Rhein hat die erneute eingeschränkte Veröffentlichung des Bebauungsplanentwurfes gem. § 4a (3) BauGB am 23.11.2023 beschlossen.	Nach der Versendung der Beteiligungsschreiben am 30.11.2023 ist der Bebauungsplanentwurf mit der Begründung gem. § 4a (3) BauGB in der Zeit vom 04.12.2023 bis 18.12.2023 erneut eingeschränkt veröffentlicht worden.
Monheim am Rhein, den	Monheim am Rhein, den
Bürgermeister	Bereich 61 Stadtplanung und Bauaufsicht
SATZUNGSBESCHLUSS	ORTSÜBLICHE BEKANNTMACHUNG
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	Der Satzungsbeschluss des Rates der Stadt Monheim am Rhein vom ist gem. § 10 (3) BauGB am ortsüblich bekannt gemacht worden.
Monheim am Rhein, den	Monheim am Rhein, den
Bürgermeister	Bürgermeister

Übersichtsplan 1 : 5000



ABK mit Genehmigung des Vermessungs- und Katasteramtes des Kreises Mettmann

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN 74B

"Eschenweg"

Gemarkung Baumberg
Flur 5

Stand SATZUNGSBESCHLUSS Februar 2024
Maßstab 1 : 500

1. Ausfertigung dieses Planes

MONHEIM AM RHEIN