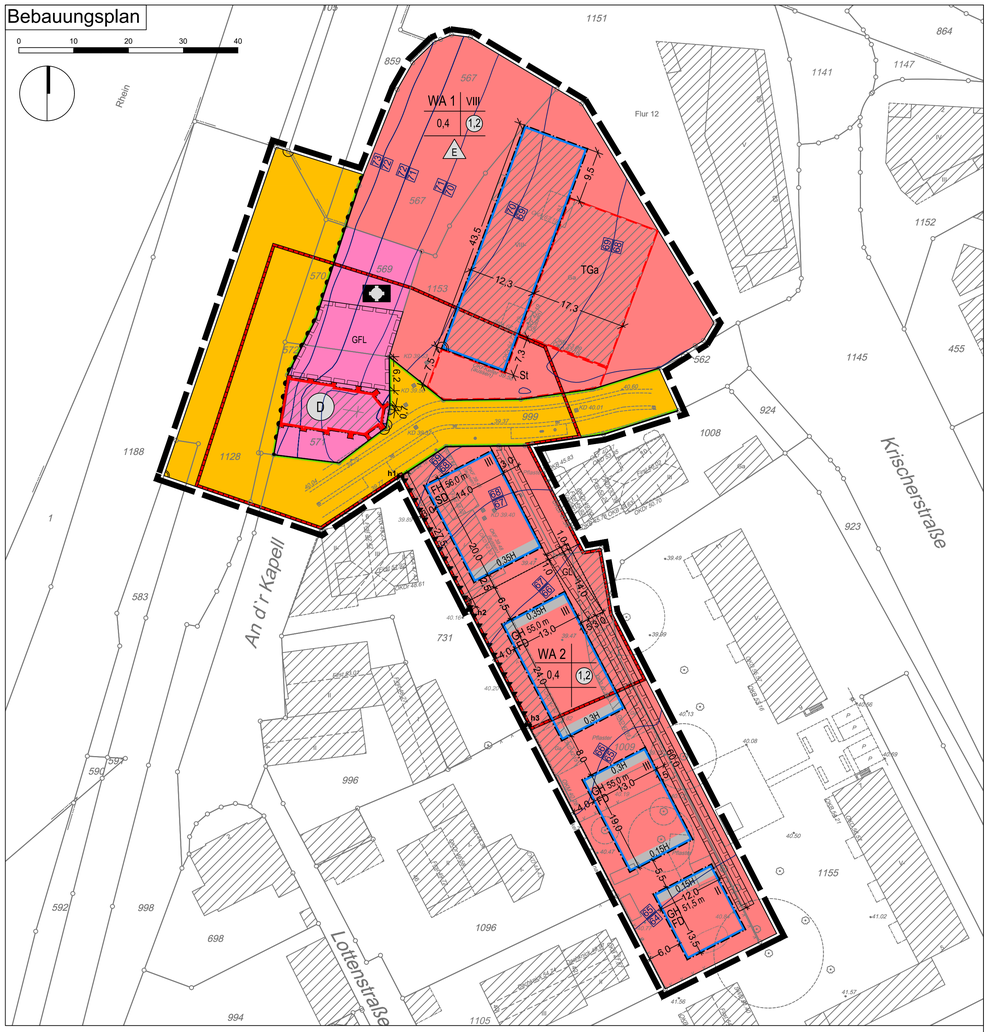
Bebauungsplan



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)
- FH — max. Firsthöhe in Metern über Normalhöhennull (NHN)
- 0,4 — Grundflächenzahl (GRZ)
- (0,7) — Geschossflächenzahl, als Höchstmaß

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

- E — Einzelhäuser
- Baugrenzen
- Baulinien

4. Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

- Flächen für den Gemeinbedarf
- Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

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

- Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

6. Sonstige Planzeichen

- TGa, St — Umgrenzung von Flächen für Tiefgaragen (TGa) und Stellplätze (St) § 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
- GFL — Gehrecht (G), Fahrrecht (F), Leitungsrecht (L)
- GL — Gehrecht (G), Leitungsrecht (L)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes § 9 Abs. 7 BauGB
- FD — Dachform: Flachdach mit 0° - 15° Dachneigung
- SD — Dachform: Satteldach mit 40° - 50° Dachneigung
- D — Denkmal
- Abstandsflächenunterschreitung gemäß Nr. 4.1 der textlichen Festsetzungen
- h1 — Schallschutzwand mit Höhe in m ü. NHN
- 68, 67 — Bereich des maßgeblichen Außenlärmpegels in dB(A), siehe textliche Festsetzung 7.2.1

7. Hinweise

- Umgrenzung von Anlagen die mutmaßlich dem Denkmalschutz unterliegen

8. Topographischer Bestand

- Flurstücksgrenze
- Flurstücksnummer — 434
- Höhenangabe über NHN — + 45,22
- Wohn- und Verwaltungsgebäude mit Hausnummer — 18
- Garage — Ga
- Geschossigkeit — II
- Firstrichtung
- Kanalschacht
- Baum
- Einlauf
- Hydrant
- Zaun

Sonstige erläuternde Planzeichen ohne Normcharakter

- Hilfslinie für Aufbau des Bebauungsplans
- Bemaßung in m — z.B. 12,3
- Zwei Linien verlaufen rechtwinklig zueinander
- Geradheitszeichen

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A) PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

Allgemeine Wohngebiete

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

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

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

2.1 Der untere Bezugspunkt für die in der Planzeichnung festgesetzten Höhen baulicher Anlagen ist Normalhöhennull (NHN). Der obere Bezugspunkt für die Bestimmung der Gebäudehöhe (GH) ist bei Flachdächern die Oberkante der Attika und bei geneigten Dächern die Oberkante des Firstes (FH). Bei sonstigen baulichen Anlagen gilt als oberer Bezugspunkt der höchste Punkt der baulichen Anlage.

2.2 In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 dürfen die maximal zulässigen Gebäudehöhen sowie Firsthöhen durch technische Aufbauten (wie z.B. Schornsteine, Rauch- und Wärmeabzugsanlagen, Be- und Entlüftungsanlagen, Satellitenschüsseln, Antennen, Aufzugsüberfahrten, Treppenaufgänge) und Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien (z.B. Luft-Wasser-Wärmepumpe, Anlagen zur Nutzung der Solarenergie) um maximal 2,0 m überschritten werden. Dabei müssen die technischen Aufbauten und sonstigen Anlagen mindestens um das Maß ihrer Höhe von jeder Gebäudeaußenkante zurückspringen.

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

2.4 Die festgesetzte Grundfläche darf in dem allgemeinen Wohngebiet WA 2 durch die Grundfläche der in § 19 Abs. 4 Nr. 3 genannten Anlagen einschließlich Tiefgaragen und deren Zufahrten (inkl. Rampen einschl. Einhausung) sowie der unter Ziffer 2.3 genannten Anlagen in Summe bis zu einer Grundflächenzahl von maximal 0,8 überschritten werden.

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

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

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

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

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

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

4.2 Die Tiefe der Abstandsfläche der Lärmschutzwand gemäß A Ziffer 7.1 beträgt 0,0 h.

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

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

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

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

5.4 Im allgemeinen Wohngebiet WA 2 sind Tiefgaragen und deren Zufahrten (inkl. Rampen einschl. Einhausung) sowie Treppenaufgänge und Lüftungseinrichtungen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen allgemein zulässig.

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

6.1 Die mit „GL" festgesetzte Fläche ist mit einem Gehrecht zugunsten der Anlieger und einem Geh- und Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger zu belasten.

6.2 Die mit „GFL" festgesetzte Fläche ist mit einem Gehrecht, einem Fahrrecht für Radfahrende zugunsten der Allgemeinheit und Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger zu belasten.

7 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB, § 9 Abs. 1. Nr. 2a BauGB)

7.1 Aktiver Schallschutz

7.1.1 In dem allgemeinen Wohngebiet WA 2 ist gemäß Eintrag in der Planzeichnung eine Lärmschutzwand mit folgenden Mindest- und Maximalhöhen in Meter über NHN zu errichten.

h1 = mindestens 42,3 m ü. NHN / maximal 43,3 m ü. NHN
h2 = mindestens 42,7 m ü. NHN / maximal 43,7 m ü. NHN

Erforderliche und zulässige Zwischenhöhen sind durch Interpolation zu ermitteln.

7.1.2 In dem allgemeinen Wohngebiet WA 2 ist gemäß Eintrag in der Planzeichnung eine Lärmschutzwand mit folgenden Maximalhöhen in Meter über NHN zulässig.

h2 = maximal 43,7 m ü. NHN
h3 = maximal 43,7 m ü. NHN

Erforderliche und zulässige Zwischenhöhen sind durch Interpolation zu ermitteln.

7.1.3 Die zulässige Lärmschutzwand nach 7.1.1 und 7.1.2 darf gemäß § 9 Abs. 1. Nr. 2a BauGB ohne seitlichen Grenzabstand zu dem Flurstück 731 der Flur 12 Gemarkung Monheim errichtet werden.

7.2 Passiver Schallschutz

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

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

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

7.3 Ausnahmen
Ausnahmen von den textlichen Festsetzungen unter A Ziffer 7.1.1, 7.2.1 und 7.2.2 können zugelassen werden, soweit durch einen anerkannten Sachverständigen im Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen wird, dass ein geringerer maßgeblicher Außenlärmpegel La nach DIN 4109-2 (Januar 2018) bezugnehmend auf Ziffer 7.2.1 bzw. ein geringer Beurteilungspegel bezugnehmend auf Ziffer 7.1.1 und 7.2.2 vorliegt.

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

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

8.2 Die unbebauten Grundstücksflächen sind unversiegelt anzulegen und mit einer strukturreichen Mischvegetation aus standortgerechten Großgehölzen, geschnittenen Hecken (-kuben), Bodendeckern, Stauden, Gräsern und Rasen zu begrünen und gärtnerisch zu gestalten, anzulegen und zu unterhalten. Hiervon ausgenommen sind Flächen für die notwendige Erschließung (z.B. Zufahrten, Zuwegungen) sowie Terrassen, Standorte für bewegliche Abfallsammelbehälter und Stellplätze für Fahrräder sowie Flächen sonstiger baulicher Anlagen.

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

8.4 In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 sind alle Flachdächer (0° bis 15°) der jeweils obersten Geschosse intensiv mit einer mindestens 0,3 m mächtigen Substratschicht zzgl. Drainageschicht zu überdecken und zu begrünen. Ausgenommen von der Dachflächenbegrünung sind Dachaufbauten, wie Treppenhäuser, Aufzugsüberfahrten, Dachterrassen, haustechnisch notwendige Dachaufbauten, Befestigungselemente der Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie sowie die Attika. Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie sind über der Dachbegrünung zulässig.

8.5 Im allgemeinen Wohngebiet WA 2 ist je angefangene 700 m² Grundstücksfläche in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen mindestens ein standortgerechter Laubbaum zu pflanzen und zu erhalten. Abgehende Bäume sind zu ersetzen. Die Pflanzqualität für die Baumpflanzung wird wie folgt beschrieben: Hochstamm 3-mal verpflanzt aus extra weitem Stand, mit Drahtballen, mindestens 1,8 m Stammhöhe, Stammumfang: 20-25 cm.

Zulässig sind Bäume der folgenden 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

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

9 Dachneigungen

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

9.2 Dachflächen von Gebäuden mit Satteldach sind mit einer Dachneigung zwischen 40° und 50° auszuführen.

10 Fassadenbreite

Innerhalb des allgemeinen Wohngebiets WA 2 dürfen - abweichend von der Altstadtsatzung - Baukörper zur Straßenfront die Giebelseiten von 6,50 m bis maximal 14 m und die Traufseiten von 7,50 m bis maximal 14 m ausbilden.

11 Fassadengestaltung

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

12 Dachgestaltung

Die Dachgestaltung aneinandergrenzender Doppel- und Reihenhäuser ist in Form, Neigung, Eindeckung, Material und Farbe einheitlich zu gestalten. Davon ausgenommen sind notwendige technische Dachaufbauten (wie z.B. Be- und Entlüftungsanlagen, Rauch- und Wärmeabzugsanlagen oder Anlagen zur Nutzung der Solarenergie) sowie Gründächer (extensive oder intensive Dachbegrünung).

Die Verwendung glasierter oder glänzender Dacheindeckungen (z.B. Dachziegel, Dachpfannen, Dachplatten) ist unzulässig.

Dachaufbauten und Gauben dürfen in ihrer Gesamtlänge nicht mehr als 2/3 der Gebäudelänge betragen.

13 Einfriedungen

Einfriedungen in Form von Mauern (mit Ausnahme der unter A Ziffer 7.1 benannten Lärmschutzwand) und sichtundurchlässigen Zäunen sind unzulässig. Davon ausgenommen sind Terrassentrennwände mit einer Länge von maximal 3,0 m und einer Höhe von maximal 2 m. Sichtdurchlässige Zäune sind ausschließlich in Verbindung mit Hecken, Sträuchern oder Kletterpflanzen zulässig.

Im Übrigen sind folgende Einfriedungshöhen zulässig:
- Zu öffentlichen Verkehrsflächen: 1,20 m
- An den übrigen Grundstücksgrenzen / zwischen privaten Gärten: 1,80 m (mit Ausnahme der unter A Ziffer 7.1 benannten Lärmschutzwand).

14 Stellplätze für bewegliche Abfalleimer

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

C) NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

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

Hochwasserrisiko (§ 9 Abs. 6a BauGB i.V.m. § 78b Abs. 1 WHG)
Das Plangebiet befindet sich nicht in einem durch die Bezirksregierung Düsseldorf nach § 83 Landeswassergesetz NRW festgesetzten Überschwemmungsgebiet.

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

D) HINWEISE

Altstadtsatzung
Für einen Teil des Geltungsbereichs gilt die Satzung der Stadt Monheim am Rhein über die äußere Gestaltung der Gebäude (Fassadenbreite, Geschossigkeit, Dachformen, Fassadenmaterialien von Neubauten, Neubau von Garagen und Nebenanlagen) zum Schutz und zur Aufwertung der historischen Gestalt der Monheimer Altstadt (Stand: 05.02.2024). Soweit die Festsetzungen dieses Bebauungsplans nicht entgegenstehen, findet die Altstadtsatzung im betroffenen Teil des Geltungsbereichs dieses Bebauungsplans Anwendung.

Artenschutzrechtliche Maßnahmen
Rodungsarbeiten und Baumfällungen dürfen beschränkt nur vom 1. Oktober eines Jahres bis zum 28./29. Februar des Folgejahres durchgeführt werden.

Bodendenkmäler
Gemäß § 5 Abs. 2 sind Bodendenkmäler kraft Gesetzes geschützt, unabhängig ihrer Eintragung in der Denkmalliste. Erdeingriffe im Bereich von Bodendenkmälern unterliegen daher einer Erlaubnispflicht gemäß § 15 Abs. 2 DSchG NRW. Dem Vorhabenträger wird als Nebenbestimmung zur Erlaubnis regelmäßig auf Grundlage des § 27 Abs. 1 DSchG NRW eine Untersuchungs- und Kostentragungspflicht für archäologische Maßnahmen auferlegt. Für die Durchführung der erforderlichen archäologischen Untersuchungen ist eine Erlaubnis gemäß § 15 Abs. 1 DSchG NRW notwendig, die von der Oberen Denkmalbehörde im Einvernehmen mit dem Denkmalfachamt erteilt wird. Dem entsprechenden Antrag ist regelmäßig ein Konzept des mit der Ausführung beauftragten Fachpersonals beizufügen. Ferner ist davon auszugehen, dass sich in der nördlichen Hälfte der geplanten Bebauung südlich der Straße „An d´r Kapell" archäologische Relikte befinden. Das vermutete Bodendenkmal wurde als Hinweis in der Planzeichnung eingetragen.

Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde und -befunde oder Zeugnisse tierischen und pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit, sind gemäß Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler im Lande Nordrhein-Westfalen (Denkmalschutzgesetz DSchG) die Stadt Monheim als Untere Denkmalbehörde oder das LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Overath, Gut Eichtal, An der B 484, 51491 Overath, Telefon 02206/9030-0, Fax 02206/9030-22, unverzüglich zu informieren. Deren Weisung für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten. Bodendenkmal und Entdeckungsstätte sind zunächst unverändert zu erhalten. Der Termin für den Beginn der Erdarbeiten ist der Außenstelle Overath des LVR-Amts für Bodendenkmalpflege im Rheinland mit einem Vorlauf von mindestens einer Woche anzuzeigen.

Kampfmittel
Sind bei der Durchführung des Bauvorhabens beim Erdaushub außergewöhnliche Verfärbungen festzustellen oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Stadt Monheim am Rhein und / oder die Bezirksregierung Düsseldorf - Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD) zu verständigen. Der Erlass des Innenministeriums vom 21.01.1998 VC 3-5.115 und der Erlass des Ministeriums für Bauen und Wohnen vom 29.10.1997 II A 3 - 100/85 zur Anwendung der Nr. 16.122 W BauO NW sind zu beachten.

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

Geologische Gegebenheiten
Die Stadt Monheim befindet sich in der Erdbebenzone 1 und der Untergrundklasse T. Gemäß der Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen der Bundesrepublik Deutschland 1: 350.000, Bundesland NRW (Juni 2006), Karte zu DIN 4149 (Fassung April 2005). In der DIN 4149: 2005 sind die entsprechenden bautechnischen Maßnahmen aufgeführt.

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.

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

Deichschutzzone
Der Bebauungsplan befindet sich in Teilen im Bereich einer Deichschutzzone III und unterliegt den Regelungen der Deichschutzverordnung. Erdarbeiten mit wesentlichen Eingriffen in den Untergrund, wie die Errichtung, der Abriss oder die Veränderung von baulichen Anlagen, Bohrungen, Vertiefungen der Erdoberfläche sowie die Entnahme von Boden- oder sonstigem Material, bedürfen demnach einer deichaufsichtlichen Genehmigung. Diese Genehmigung ist bei der Bezirksregierung Düsseldorf, Dezernat 54, Sachgebiet 54.4 - Hochwasserschutz, zu beantragen.

Bei Rheinhochwasser ist im Bereich des Bebauungsplangebietes mit Druck- und Qualmwasser zu rechnen. Der Wasserstand zum Bemessungshochwasser beträgt auf Höhe des Plangebietes für den Rhein-km 713,8, rechtes Ufer, BHQ2004 = + 42,25 m NHN. Diese hydrostatische Druckhöhe kann bei langanhaltenden und besonders hohen Rheinwasserständen auch landseitig der Hochwasserschutzanlage bis auf Höhe des BHQ2004 reichen.

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,

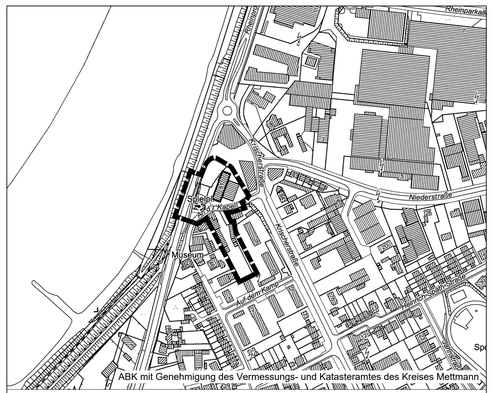
(PlanZV) Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58) in der zur Zeit des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung,

(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.

VERFAHRENSVERMERKE

Die Planungsunterlagen entsprechen den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung. Angefertigt nach Katastergrundlagen und örtlicher Aufmessung. Krefeld, den ÖbVI Manfred Schehl Grüner Dyk 55 47803 Krefeld	Für die städtebauliche Erarbeitung des Planentwurfs: ISR Innovativ in Stadt + Raum ISR Innovative Stadt- und Raumplanung GmbH Zur Pumpstation 1 42781 Haan / Rheinland Tel: +49 2129 5662090 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 23.03.2023 aufgestellt worden. Monheim am Rhein, den Bürgermeister	Die frühzeitige Unterrichtung und Erörterung gem. § 3 (1) BauGB wurde durch Beschluss des Ausschusses für Klimaschutz, Stadtplanung und Verkehr vom 29.02.2024 in Form einer **Bürgerversammlung** am 16.04.2024 durchgeführt. Monheim am Rhein, den Bereich 61 Stadtplanung und Bauaufsicht
BESCHLUSS VERÖFFENTLICHUNG	**VERÖFFENTLICHUNG**
Der Ausschuss für Klimaschutz, Stadtplanung und Verkehr der Stadt Monheim am Rhein hat am 13.06.2024 die Veröffentlichung des Bebauungsplanentwurfes gem. § 3 (2) i.V.m. § 13 BauGB beschlossen. Monheim am Rhein, den Bürgermeister	Nach der ortsüblichen Bekanntmachung am 24.06.2024 ist der Bebauungsplanentwurf mit der Begründung gem. § 3 (2) i.V.m. § 13 BauGB in der Zeit vom 25.06.2024 bis 26.07.2024 veröffentlicht worden. Monheim am Rhein, den 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 als Satzung beschlossen. Monheim am Rhein, den Bürgermeister	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



BEBAUUNGSPLAN 169M
"Marienkapelle"

Gemarkung Monheim
Flur 11 und 12

Stand: Satzung November 2024
Maßstab 1 : 500

1. Ausfertigung dieses Planes

MONHEIM AM RHEIN