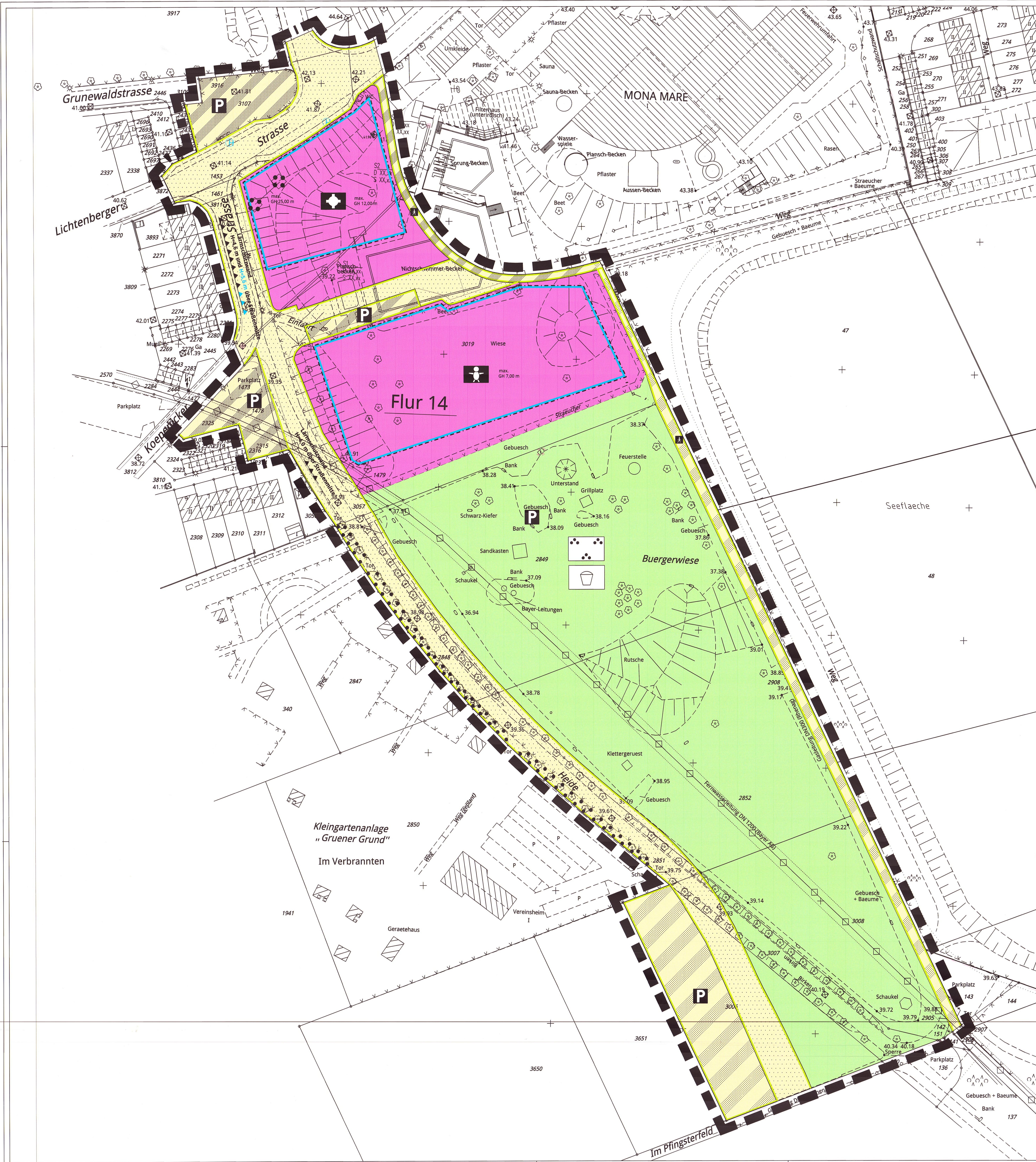




TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A) PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 BauGB und § 16 BauNVO

Höhe baulicher Anlagen

In den Feldern im nordwestlichen Plangebiet (Abgrenzung unterschiedlicher Bauhöhen) dürfen die stillen Minarette bis zu max. 25,00 Metern über Bezugspunkt gebaut werden. In der überbaubaren Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung "religiöse Zwecke/Gemeindezentrum" darf bis zu einer Höhe von max. 12,00 Metern über Bezugspunkt gebaut werden. In der überbaubaren Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung "Kindergarten" darf bis zu einer Höhe von max. 7,00 Metern gebaut werden. Ausnahmsweise kann eine höhere Gebäudehöhe für untergeordnete technische Anlagen für Erneuerbare Energien zugelassen werden.

2. Bezugspunkt gem. § 18 Abs. 1 BauNVO

Der Bezugspunkt für die Gebäudehöhen ist die Höhe von 41,00 m NHN.

3. Gestaltung der baulichen Anlagen gem. § 86 BauO NW i. V. m. § 9 Abs. 4 BauGB

Auf der östlichen Seite der Gemeinbedarfsflächen mit der Zweckbestimmung "religiöse Zwecke/Gemeindezentrum" ist mit geeigneten Maßnahmen ab dem ersten Obergeschoss eine Einsicht auf das Freigelände des Allwetterbades "Mona Mare" zu verhindern. (z.B. durch Oberlichter, Milchglasscheiben, etc.)

4. Ausgleichsplantzungen

Pro angefangene 5 Stellplätze ist ein großkroniger Laubbaum der Pflanzliste in einer mindestens 9 qm großen offenen Bodenfläche oder einer mindestens 4 qm großen unterstützenden Unterflurbaumaßnahme zu pflanzen.

Im östlichen Bereich der Nord-Süd-Trasse entlang der Bürgerwiese sind 18 großkronige Laubbäume der Pflanzliste in einer mindestens 9 qm großen offenen Bodenfläche oder einer mindestens 4 qm großen unterstützenden Unterflurbaumaßnahme zu pflanzen.

Alle Plantzungen sind fachgerecht durchzuführen, dauerhaft zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.

Pflanzliste

(Vorschlagsliste)

Bäume:
Spitz-Ahorn
Berg-Ahorn
Feld-Ahorn
Stiel-Eiche
Winterlinde
Hainbuche
Acer platanoides
Acer pseudoplatanus
Acer campestre
Quercus robur
Tilia cordata
Carpinus betulus

In der Qualität Hochstamm, 4 x verpflanzt, aus extra weitem Stand, mit Ballen, Stammumfang in 1 m Höhe 20-25 cm.

VERMERK

(gem. § 9 Abs. 6a BauGB)

Hochwasserrisikogebiet

Das Plangebiet ist in der Hochwassergefahrenkarte Rhein der Bezirksregierungen Düsseldorf und Köln vom November 2013 als Hochwasserrisikogebiet für den Fall eines extremen Ereignisses ausgewiesen. In diesem Fall liegen potenzielle Wasserleien in Teilbereichen bei mehr als 2,0 m. Ohne technischen Hochwasserschutz liegen potenzielle Wasserleien nahezu für den gesamten Geltungsbereich mitunter bei mehr als 4,0 m Wasserstand. Aus Gründen des vorbeugenden Hochwasserschutzes können für die Bebauung Erdgeschossfußbodenhöhen von 60 cm oberhalb des vorhandenen Geländes erforderlich werden.

Ferner wird für Nutzungen, bei denen aus Gründen der barrierefreien Zugänglichkeit eine Höhendifferenz zum Gelände nicht in Betracht kommt, die Berücksichtigung von technischen Maßnahmen zum Hochwasserschutz empfohlen. Die einzelnen Maßnahmen sind im Rahmen der Genehmigungsplanungen zu prüfen und festzulegen.

HINWEISE

1 Bodendenkmäler/Kampfmittel

Beim Auftreten archaischer Bodendenkmäler und Befunde sind die Stadt Monheim als Untere Denkmalbehörde oder das LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Overath, Gut Eichel, An der B 484, 51491 Overath, Telefon 0226/9030-0, Fax 0226/9030-22, unverzüglich zu informieren. Bodendenkmal und Entdeckungsorte sind zunächst unverändert zu erhalten.

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

Der Erlass des Innenministeriums vom 21.01.1998 VC 3-6.115 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.

2 Geologische Gegebenheiten

Die Stadt Monheim befindet sich in der Erdbebenzone 1 und der Untergrundklasse 2. 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.

Sollten Bodeneingriffe durchgeführt werden, ist eine gutachterliche Begleitung der in den Untergrund eingreifenden Arbeiten zu empfehlen, um sicherzustellen, dass eventuell nicht erfasste kleinräumige Belastungsbereiche aufgenommen und der Aushub von Aufschüttungsmaterialien ordnungsgemäß entsorgt werden können.

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 Verwitterung zu schützen. Er ist vorwiegend im Plangebiet zu sichern, zur Wiederverwendung zu lagern und später wieder einzubauen.

Zur Versickerung vorgesehene Flächen dürfen nicht befahren werden.

Im Bereich der Kompensationsflächen ist der Boden in möglichst großem Umfang in naturnahen Zustand zu belassen. Bei Eingriffen in Böden ist eine bodenbezogene Kompensation zu empfehlen.

3 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.

4 Artenschutzmaßnahmen

Potenitielle Individuenverluste ("Tötungsverbot gem. § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG) sowie Störungen insbesondere während der Fortpflanzungszeit (§ 44 Abs. 1 Nr. 2) infolge der Fällung oder des Beschneidens von Gehölzen und Bäumen können vermieden werden, wenn dieses außerhalb der Brutzeit von Anfang Oktober bis Ende Februar durchgeführt wird. Aus Gründen des allgemeinen Artenschutzes ist eine solche Regelung gem. § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG vorgeschrieben. Maßnahmen zur Baufeldreimung sollten zum Schutz von Brutvögeln und ihren Eiern ebenfalls nur in diesem Zeitraum erfolgen.

Artenschutz in der Bauleitplanung und bei der baurechtlichen Zulassung von Vorhaben
Gemeinsame Handlungsempfehlungen des Ministeriums für Wirtschaft, Energie, Bauen, Wohnen und Verkehr NRW und des Ministeriums für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz NRW vom 22.12.2010.

5 Attablagerung

Um teils hohe Belastungen im Untergrund und des diffusen Schadstoffbildes auszuschließen wird empfohlen in Form eines baugenehmigungsfreien Antragsverfahren die Untere Bodenschutzbehörde des Kreises Mettmann in baurechtlichen Genehmigungsverfahren im Bereich der Attablagerung zu beteiligen.

6 Gesundheitsamt

Im Baugenehmigungsverfahren für das Gemeindezentrum und die beiden Kindertagesstätten soll das Gesundheitsamt des Kreises Mettmann beteiligt werden.

RECHTSGRUNDLAGEN

(BauGB) Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), (BauNVO) Baunutzungsverordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) in der zur Zeit des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung.
(PlanfV) PlanfV-Verordnung 1990: Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58).
(BauNWBauordn) Baunutzungsverordnung für das Land Nordrhein-Westfalen laut Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NW S. 666) in der zur Zeit des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung.
(BauNWBauordn) Baunutzungsverordnung für das Land Nordrhein-Westfalen laut Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV NW S. 256) in der zur Zeit des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung.

VERFAHRENSHINWEISE

Die Planungunterlagen entsprechen den Anforderungen des § 1 der Planzeichenvorordnung. Angefertigt nach Katastergrundlagen und örtlicher Aufmessung.

Hilden, den 15.05.2018

Öffentlich bestellter Verm.-Ing.

FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG

Die frühzeitige Unterrichtung und Erörterung gem. § 3 (1) BauGB wurde durch Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung, Umwelt, Bauen und Verkehr vom 23.04.2015 in Form einer Bürgerversammlung am 26.09.2017 durchgeführt.

Monheim am Rhein, den 20.03.2018

Bereich 61

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Nach der ortsüblichen Bekanntmachung am 21.12.2017 ist der Bebauungsplanentwurf mit der Begründung gem. § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 04.01.2018 bis 05.02.2018 öffentlich ausgestellt worden.

Monheim am Rhein, den 20.03.2018

ÖRTSÜBLICHE BEKANNTMACHUNG

Der Satzungsbeschluss des Rates der Stadt Monheim am Rhein vom 14.03.2018 ist gem. § 10 (3) BauGB am 29.03.2018 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Monheim am Rhein, den 09.04.2018

Bürgermeister

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Dieser Bebauungsplan ist gem. § 2 (1) BauGB durch Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung, Umwelt, Bauen und Verkehr vom 23.04.2015 aufgestellt worden.

Monheim am Rhein, den 20.03.2018

Bürgermeister

BESCHLUSS ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Der Rat der Stadt Monheim am Rhein hat am 20.12.2017 die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes gem. § 3 (2) BauGB beschlossen.

Monheim am Rhein, den 20.03.2018

Bürgermeister

SATZUNGSBESCHLUSS

Nach der ortsüblichen Bekanntmachung am 21.12.2017 ist der Bebauungsplanentwurf mit der Begründung gem. § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 04.01.2018 bis 05.02.2018 öffentlich ausgestellt worden.

Monheim am Rhein, den 20.03.2018

Bürgermeister

LEGENDE

1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB, Abs. 6 BauGB und § 11 BauNVO)

- Fläche für den Gemeinbedarf
- Zweckbestimmung: Kita
- Zweckbestimmung: religiöse Zwecke / Gemeindezentrum

2. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

max. GH 12,00 m maximale Gebäudehöhe über Bezugspunkt

3. Bauweise, Baugrenzen

(§ 9 (1) Nr. 2 BauGB und § 9 Abs. 23 BauNVO)

Baugrenze

4. Verkehrsflächen

(§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)

- Straßenverkehrsflächen
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
- Straßenbegrenzungslinie
- Fußweg
- öffentlicher Parkplatz

5. Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitung

unterirdische Fernwasserleitung mit Schutzstreifen

6. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

(§ 9 (1) Nr. 20 und 25 BauGB)

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.

6. Grünflächen

(§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)

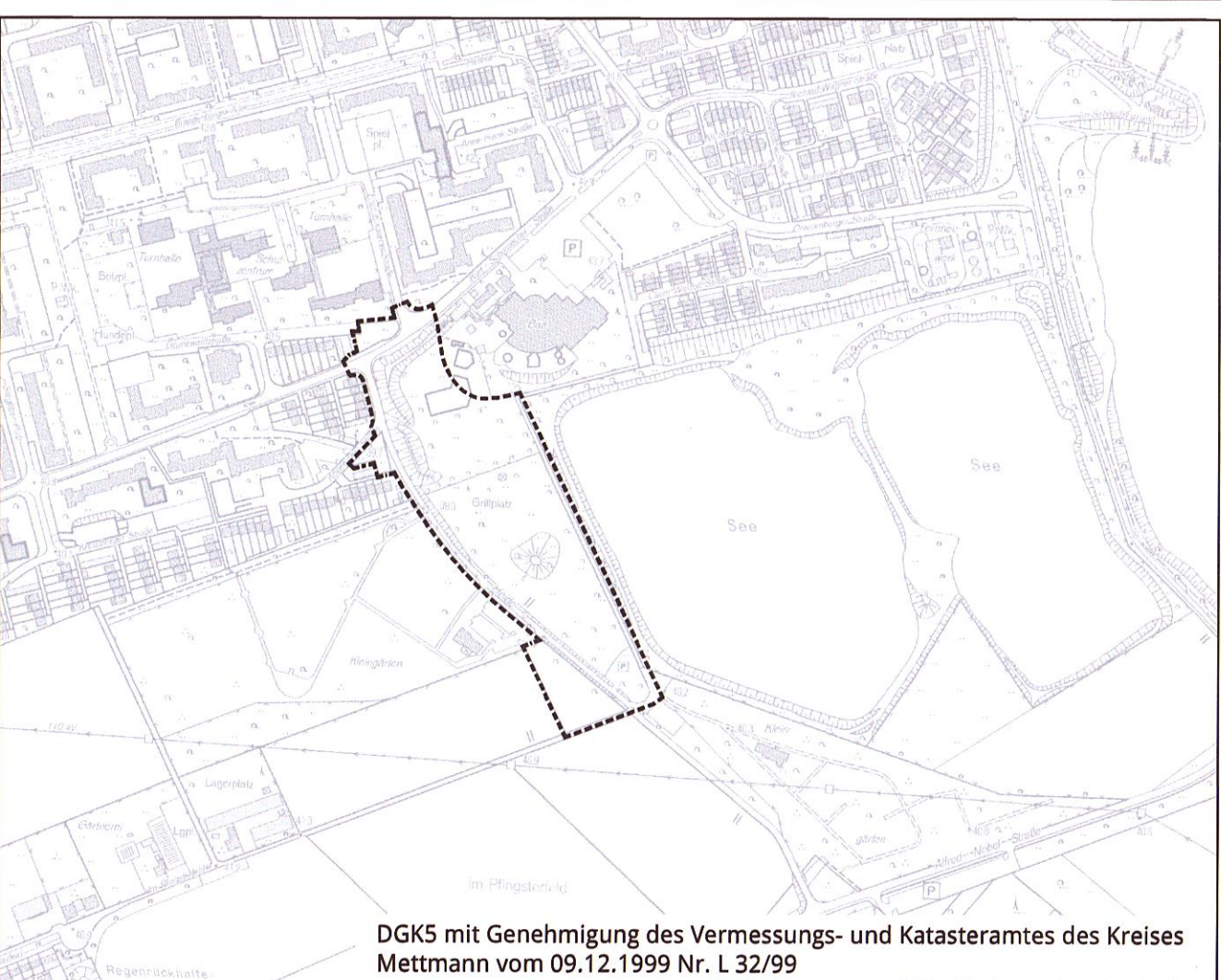
- Grünfläche
- Bürgerwiese
- Spielplatz

7. Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
- Abgrenzung unterschiedlicher Bauhöhen

8. Topographischer Bestand

- Wohngebäude
- Geschossigkeit
- Firsttrichtung
- Kanaldeckel mit Höhe
- Höhenangabe über NN
- Lichtmast
- vorhandene Bäume
- Mauer
- Flurstücksnummer
- Flurstücksgrenze und Grenzpunkte
- Flurgrenze



BEBAUUNGSPLAN 106M

"östlich Heide"

Stadtplanung und Bauaufsicht
Stand: OFFENLAGE
Maßstab: 1:500
Datum: 19.12.2017
1. Ausfertigung 14.03.2018
vom Satzungsbeschluss

