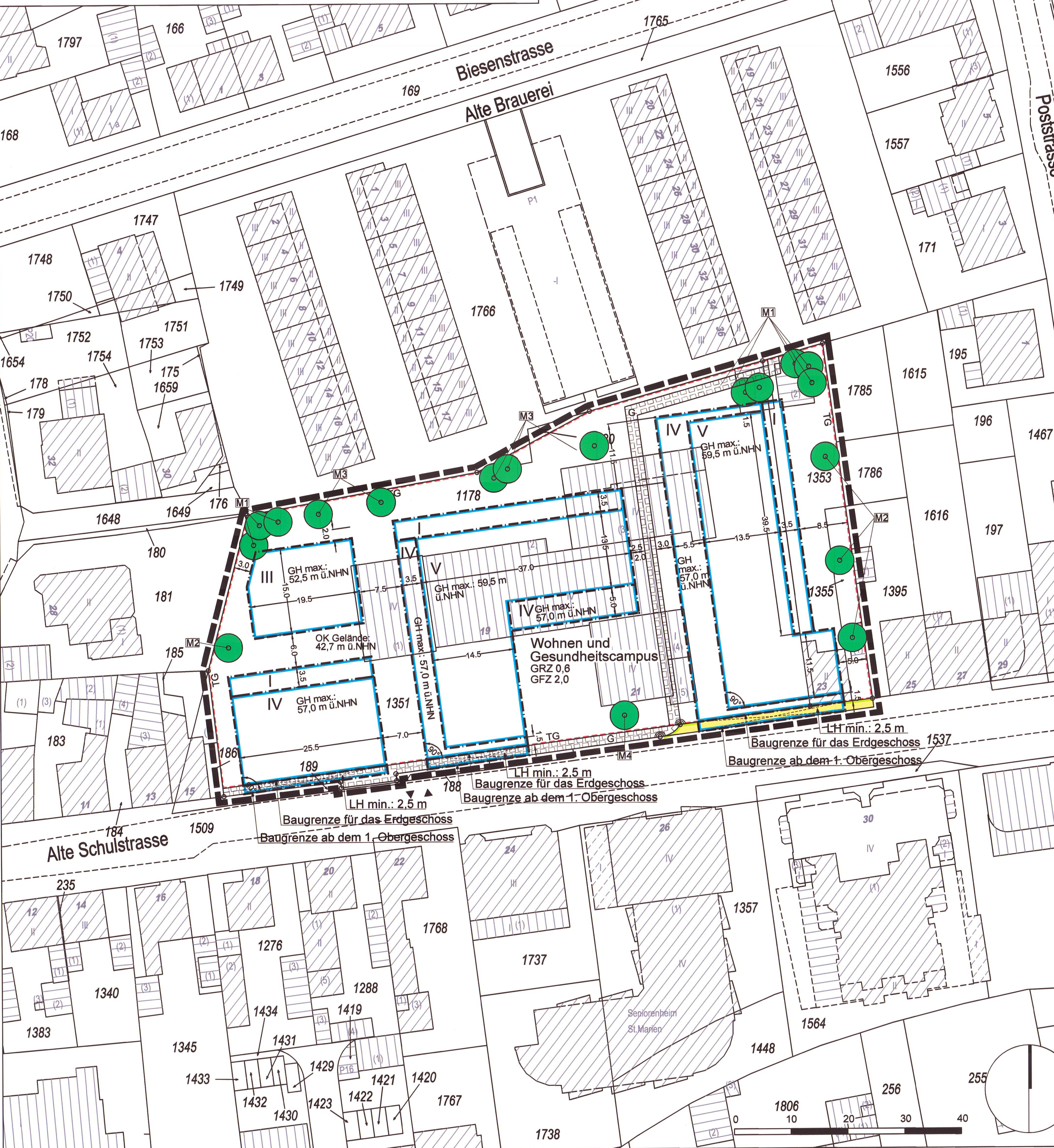
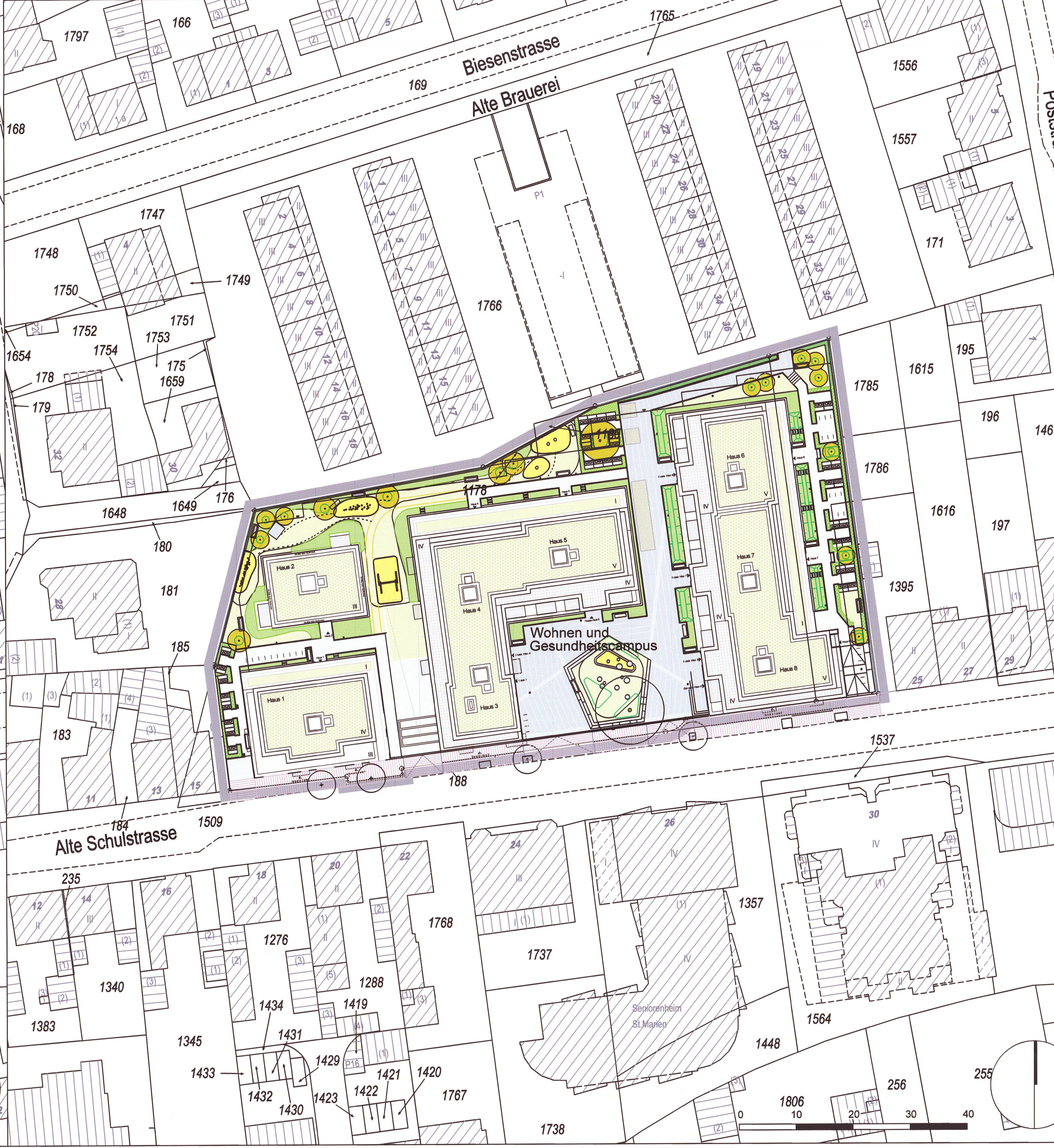


VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN



ANSICHT ALTE SCHULSTRASSE M. 1:150

VORHABEN- UND ERSCHLIESSUNGSPLAN



ANSICHT ALTE SCHULSTRASSE M. 1:150

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- (gem. § 9 BauGB und BauNVO i.V.m. PlanV)
1. **Art der baulichen Nutzung**
Im festgesetzten Baugebiet - Wohnen und Gesundheitscampus - sind folgende Nutzungen zulässig:
- Wohnen
 - Arztpraxen, medizinisches Versorgungszentrum
 - Medizinische Folgeeinrichtungen, insbesondere Physiotherapie
 - Freizeitanlagen, Freizeitanlagen gem. § 13 BauNVO
 - Einzelhandelsnutzungen bis zu einer maximalen Verkaufsfläche (VK) von 799 m² je Betrieb. Die Gesamtverkaufsfläche aller im Baugebiet zulässigen Einzelhandelsnutzungen darf maximal 1.500 m² betragen.
2. **Maß der baulichen Nutzung**
Grundflächenzahl
Durch bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche darf die Grundflächenzahl (GRZ) bis zu 1,0 überschritten werden.
Maximale Gebäudehöhe
Durch Treppenhäuser, haustechnisch notwendige Dachaufbauten und Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie kann die festgesetzte maximale Gebäudehöhe (GH) mit einem um bis zu 2 m überschritten werden.
Die Dachaufbauten müssen mindestens um das Maß der Überschreitung von der Gebäudeaußenwand des obersten Geschosses zurücktreten. Ausnahmsweise sind Aufzugsüberfahren und Treppenhäuser von diesem Maß ausgenommen.
Abstandsflächenfaktor
Die Tiefe der Abstandsfläche beträgt 0,4 H, abweichend von der Landesbauordnung (BauO NRW), mindestens jedoch 3 m. Auf einer Länge der Außenwände und von Teilen der Außenwände von nicht mehr als 16 m gegenüber jedem Gebäude auf demselben Grundstück genügt als Tiefe der Abstandsfläche 0,25 H, mindestens jedoch 3 m.
3. **Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen**
Außerhalb der durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen sind als Nebenanlagen:
- Tiefgaragenrampen und deren Überdachungen bzw. Umkleerampen,
 - Be- und Entliefungsanlagen sowie Treppenanlagen für Tiefgaragen,
 - offene, überdachte oder eingehauste Fahrradabstellflächen,
 - Terrassenüberdachungen,
 - Kleinkinderspielflächen und
 - Müllsammelplätze zulässig.
- Sonstige Nebenanlagen sind unzulässig.
Gemäß § 23 Absatz 3 Satz 3 i. V. m. mit § 23 Absatz 2 Satz 3 BauNVO wird festgesetzt, dass im festgesetzten Baugebiet - Wohnen und Gesundheitscampus - ein Vortreten von Vordächern - bezogen auf die Baugrenze - um bis zu 1,5 m zulässig ist.
4. **Stellplätze und Garagen**
Kfz-Stellplätze sind ausschließlich unterirdisch innerhalb der als Flächen für Tiefgaragen festgesetzten Fläche zulässig.
5. **Gehrecht**
Die in der Planzeichnung mit „G“ gekennzeichnete Fläche ist mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belassen.
6. **Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**
Anpflanzen von Bäumen
An den mit der Kürzelart M1 - M4 festgesetzten Baumstandorten sind folgende Baumarten mit einem Stammumfang von 20 - 25 cm zu pflanzen:
- M1 Cm Crataegus monogyna 'Stricta'
 - M2 Cl Crataegus laevigata 'Carrierei'
 - M3 Aa Amelanchier arborea 'Robini Hill'
 - M4 Qr Quercus rubra
- Die Bäume können gemäß § 31 Abs. 1 BauGB ausnahmsweise abweichend von den festgesetzten Standorten gepflanzt werden, sofern dabei der räumliche Zusammenhang der Anpflanzung gewahrt bleibt.
Begrünung unterbauter Grundstücksflächen
Tiefgaragen (TG) sind, soweit sie nicht mit Gebäuden, Wegen, Spielflächen und sonstigen Nebenanlagen überbaut werden, dauerhaft zu begrünen. Die Vegetationstragfähigkeit ist in einer Stärke von mindestens 60 cm einschließlich Filter- und Drainschicht auszubilden. Bei der Anpflanzung von Bäumen ist die Vegetationsschicht mit einer Stärke von mindestens 80 cm zu modellieren.
Dachbegrünung
Die Dachfläche oberhalb des jeweils obersten Geschosses ist extensiv mit Maagerassen oder Sedumschichtflächen zu begrünen. Die Substratstärke muss mindestens 10 cm zuzüglich Filter- und Drainschicht betragen.
Ausgenommen von der Dachflächenbegrünung sind Dachaufbauten, wie Treppenhäuser, Aufzugsüberfahren, Dachterrassen, haustechnisch notwendige Dachaufbauten, Befestigungselemente der Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie sowie die Attika. Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie sind über der Dachbegrünung zulässig.
7. **Vorhaben- und Erschließungsplan (§ 12 Abs. 3a BauGB)**
Im Baugebiet - Wohnen und Gesundheitscampus - sind gemäß § 12 Abs. 3a i. V. m. § 9 Abs. 2 BauGB nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.
Änderungen des Durchführungsvertrags oder der Abschluss eines neuen Durchführungsvertrags sind zulässig.
8. **Gestaltung der baulichen Anlagen (§ 86 BauO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB)**
1. **Fassadengestaltung**
Die Gebäude sind mit einheitlicher Materialwahl und mit einer differenzierten Farbgebung im Farbspektrum rot - braun - grau - weiß auszuführen. Die Außenwände sind in Form von geraden Flächen oder Klinker / Nickerkierchen zu erstellen.
2. **Einfriedigung**
Einfriedigungen sind nur in Form von standortgerechten, heimischen Heckenpflanzungen zulässig. Mauern sind mit Ausnahme von Stützmauern, die dem Ausgleich unterschiedlicher Geländehöhen oder ähnlichen Zwecken dienen, nicht zulässig. Zäune sind nur in Verbindung mit Hecken oder Sträuchern zulässig. Folgende Einfriedigungshöhen sind zulässig:
- In den Grundstücksvorgärten zu öffentlichen Erschließungsflächen (Bereich zwischen erschließender Verkehrsfläche und Gebäudefront) bis zu einer Höhe von 0,8 m.
 - In den seitlichen und rückwärtigen Grundstücksflächen bis zu einer Höhe von 1,8 m.
3. **Müllsammelplätze**
Oberirdische Müllsammelplätze sind einzuhausen oder zu begrünen (Berankung, Heckenbefassung, o.ä.).

HINWEISE

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 R 484, 51493 Overath, Telefon 02206/9030-0, Fax 02206/9030-22, unverzüglich zu informieren. Bodendenkmal und Endungsgebiete sind zunächst unverändert zu erhalten.
Sind bei der Durchführung des Bauvorhabens beim Erdrauswurf außergewöhnliche Verfabungen 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.
Der Erlass des Inwahrnahmevertrags vom 21.01.1996 VC 3-5.153 und der Erlass des Ministeriums für Bauen und Wohnen vom 29.10.1997 I A 3 - 150/85 zur Anwendung der Nr. 10.122 W BauO NW sind zu beachten.
2. **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 genannten DIN 4149 (Gelting 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 nur einem Zustand zu erhalten und vor Verrückung zu schützen. Er ist vorwiegend im Plangebiet zu sichern, zur Wiederverwendung zu lagern und später wieder einzubauen.
3. **Einschneide 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.
- 4.1 **Artenschutz - Vögel**
Um baubedingte Tötungen durch eine eventuelle Zerstörung besetzter Brutstätten von Vögeln zu verhindern, sollte eine Entfernung von Grünstrukturen (Bäume und Büsche) ebenso wie die Entfernung von Gebäudestrukturen außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit (außerhalb der Zeit von 01. März bis 30. September) erfolgen. Abweichungen hiervon sind mit der Unteren Naturschutzbehörde abzusprechen.
- 4.2 **Artenschutz - Fledermäuse**
Bei der Entfernung der im Plangebiet vorhandenen Kastanie muss diese außerhalb der Überwinterungszeit von Fledermäusen und nach vorheriger Untersuchung durch Fachpersonal auf Vogelnester und Fledermausvorkommen zwischen April und Oktober erfolgen. Die Entfernung der Ziegeln Dachbereiche wie auch der Schindeln an den Hauswänden muss im September oder Oktober außerhalb der Überwinterungs- und Wochenbenzeit erfolgen und per Hand durchgeführt werden, um zu verhindern, dass eventuell vorhandene Tiere durch den Rückbau zu Schaden kommen.

VERFAHRENSHINWEISE

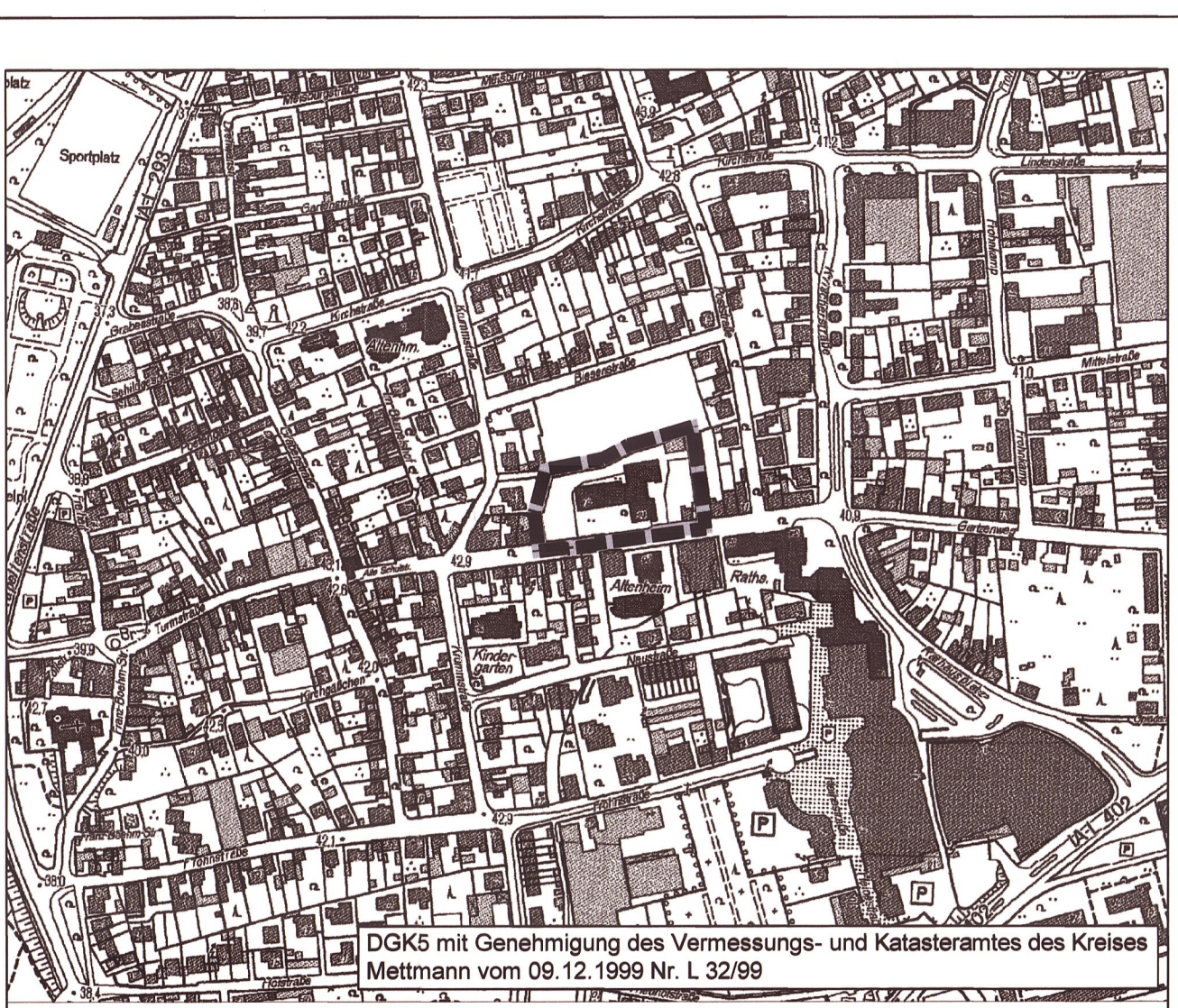
VERFAHRENSHINWEISE	AUFSTELLUNGSBESCHLUSS
Die Planungsunterlagen entsprechen den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung. Angefertigt nach Katastergrundlagen und örtlicher Aufmessung. Köln, den 22.05.2019 Öffentlich bestellter Verm.-Ing. SEAD Vermessung, Dieper & Henkel Bürgermeister	Dieser Bebauungsplan ist gem. § 2 (1) BauGB durch Beschluss des Rates der Stadt Monheim vom 10.07.2013 aufgestellt worden. Monheim am Rhein, den 20.12.2018 Bürgermeister
FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG Die frühzeitige Unterrichtung und Erörterung gem § 3 (1) BauGB wurde in Form eines Bürgerabends am 04.07.2018 durchgeführt.	BESCHLUSS ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG Der Ausschuss für Stadtplanung, Umwelt, Bauen und Verkehr der Stadt Monheim am Rhein hat am 06.09.2018 die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes gem. § 3 (2) BauGB beschlossen. Monheim am Rhein, den 20.12.2018 Bürgermeister
ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG Nach der ortsüblichen Bekanntmachung am 10.09.2018 ist der Bebauungsplanentwurf mit der Begründung gem. § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 18.09.2017 bis 22.10.2018 öffentlich ausgestellt worden. Monheim am Rhein, den 20.12.2018 Bürgermeister	SATZUNGSBESCHLUSS Der Rat der Stadt Monheim am Rhein hat den Vorhabenbezogenen 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 18.12.2018 als Satzung beschlossen. Monheim am Rhein, den 20.12.2018 Bürgermeister
ORTSÜBLICHE BEKANNTMACHUNG Der Satzungsbeschluss des Rates der Stadt Monheim am Rhein vom 19.01.2018 ist gem. § 10 (3) BauGB am 21.12.2018 ortsüblich bekannt gemacht worden. Monheim am Rhein, den 07.01.2019 Bürgermeister	

LEGENDE

- Plangrundlage**
- Wohngebäude
 - Geschossigkeit
 - Flurstücksgrenze
 - Kanaldeckel mit Höhe
 - Höhenangabe über NN
 - Lichtmaß
 - vorhandene Bäume
 - Mauer
 - Flurstücksgrenze und Grenzpunkte
 - Flurstücksgrenze
- Planzeichnung - Vorhabenbezogener Bebauungsplan**
1. **Art der baulichen Nutzung**
Wohnen und Gesundheitscampus
2. **Maß der baulichen Nutzung**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 18 BauNVO)
IV Anzahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
GRZ 0,6 Grundflächenzahl
GFZ 2,0 Geschossflächenzahl
maximale Gebäudehöhe (Oberkante Dachhaut) in Metern über Normalhöhennull
Durchgangsbereich, Lichte Höhe über Normalhöhennull
Oberkante Gelände in Metern über Normalhöhennull
2. **Maß der baulichen Nutzung**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)
Baugrenze
3. **Verkehrsflächen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 und Abs. 6 BauGB)
Straßenverkehrsfläche
Straßenbegrenzungslinie
Bereich für Ein- und Ausfahrten (TG)
4. **Maß der baulichen Nutzung**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)
Bäume zu Anpflanzen, siehe TF Nr. 6
5. **Sonstige Planzeichen**
TG Umgrenzung Tiefgarage
G Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Vorhaben- und Erschließungsplanes
- Planzeichnung - Vorhaben- und Erschließungsplan**
Spielflächen
Baum, Neupflanzung
4xv., mDz 20-25
Cm Crataegus monogyna 'Stricta' (Eingriffeliger Weißdorn)
Cl Crataegus laevigata 'Carrierei' (Apfel-Dorn)
Aa Amelanchier arborea 'Robini Hill' (Baum-Felsenbirne)
Qr Quercus rubra (Amerikanische Eiche)
Hecke, H: 125cm, 2zv
Cb Carpinus betulus (Hainbuche)
Hecke, Cb Carpinus betulus (Hainbuche)
Rasen
Gräser, Stauden, Kleingehölze
Schotterrasen
Sandflächen
Befestigte Flächen
Befestigte Flächen, öffentlich zugänglich
Mülltonnenstrecke

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.
(PlanV) 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 14.07.1994 (GV NW S. 666) in der zur Zeit des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung.
(BauO NRW) Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen laut Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV NRW S. 256) in der zur Zeit des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung.



VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN 135 M "Gesundheitscampus Monheim"

Stadtplanung und Bauaufsicht
Stand: SATZUNGSBESCHLUSS
Maßstab: 1: 500
Datum: 14.11.2018

