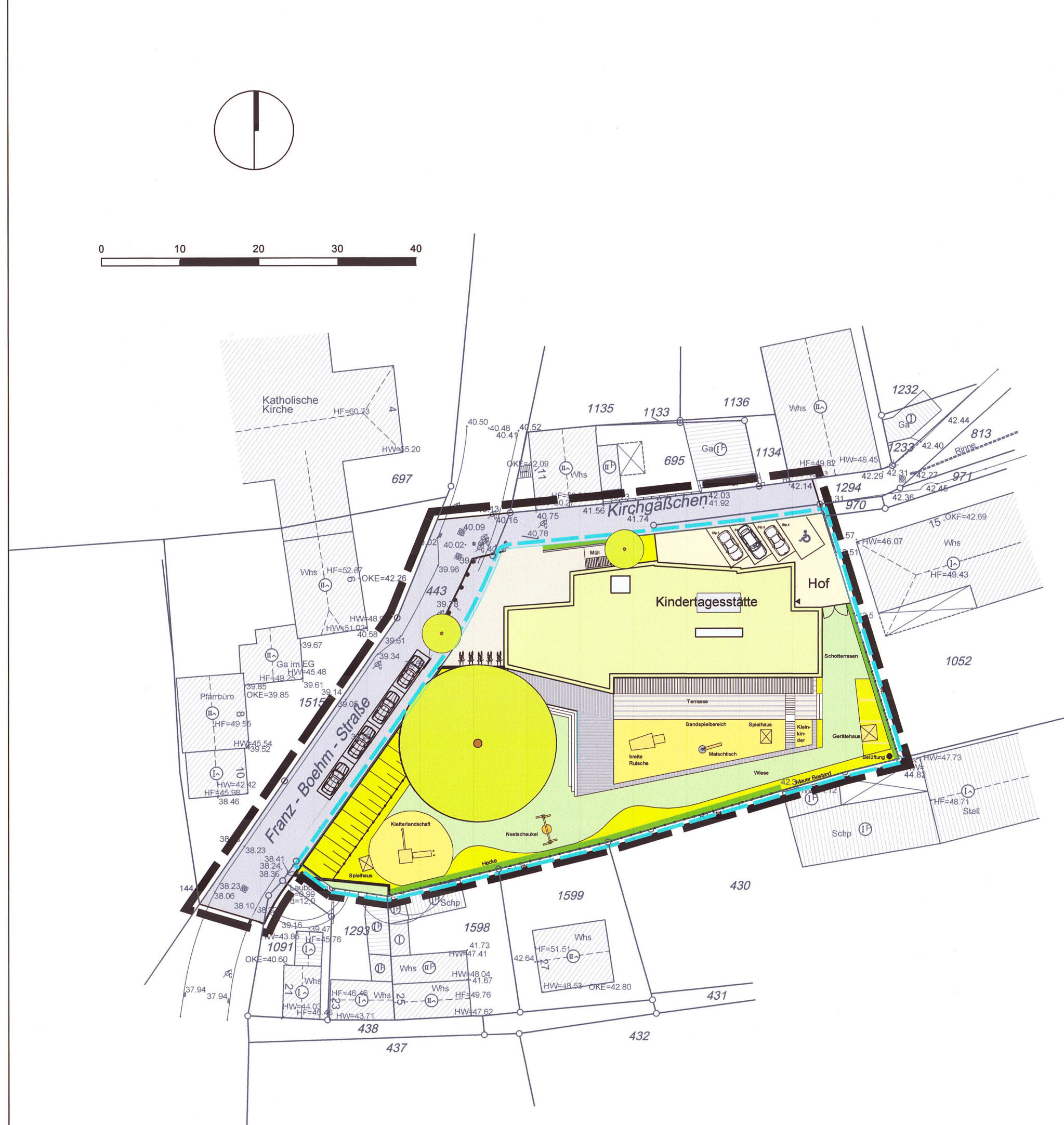


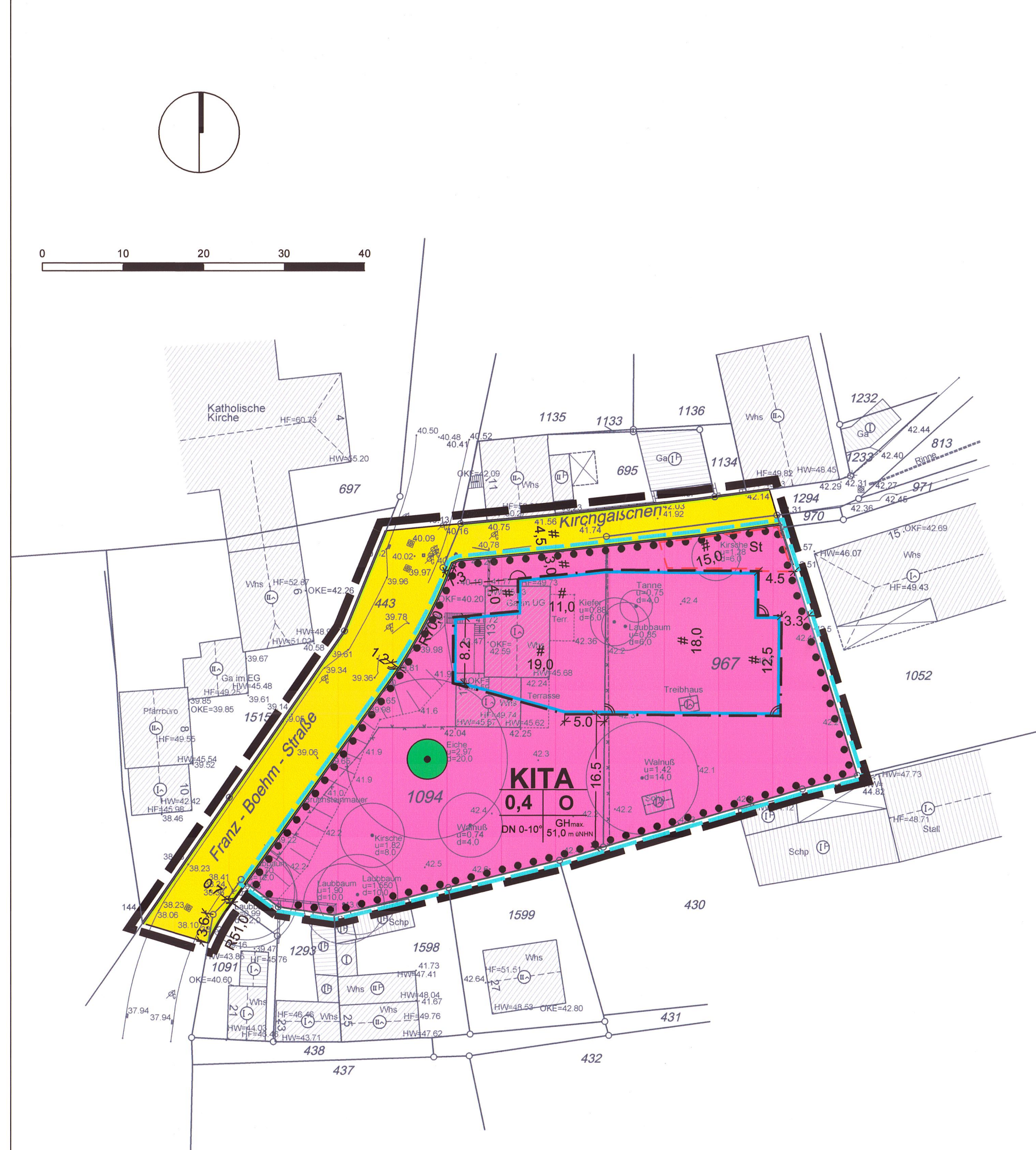
Ansichten im Maßstab 1:250



Vorhaben- und Erschließungsplan



Vorhabenbezogener Bebauungsplan



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A) PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 5 BauGB)

Flächen für Gemeinbedarf

Die als Gemeinbedarf festgesetzten Flächen dienen gemäß Eintrag im Plan einer „Kinderfagesstätte“ (KITA).

Zulässig sind:

- eine Kinderfagesstätte
- eine Bücherei
- sowie der Kinderfagesstätte dienende Anlagen.

Folgende Nutzungen können ausnahmsweise zugelassen werden:

- Anlagen für kirchliche, kulturelle und soziale Zwecke.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16, 18, 19 BauNVO)

2.1 Das Maß der baulichen Nutzung wird gemäß Eintrag im Plan über die Grundflächenzahl (GRZ) sowie die maximale Gebäudehöhe (GH) in Metern über Normalhöhennull (NHN) bestimmt.

2.2 Die Gebäudehöhe darf die in Metern über NHN festgesetzte zulässige Gebäudehöhe nicht überschreiten. Bezugspunkt für die GH max. ist der höchste Punkt des Daches (Oberkante der Dachhaut).

2.3 Eine Überschreitung der festgesetzten maximalen Gebäudehöhe ist für Technikaufbauten in Summe bis zu 10% der Geschossfläche des darunterliegenden Geschosses und bis maximal 3,0 m Höhe zulässig.

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

Die festgesetzte Baugrenze darf durch zwei an das Gebäude angebaute Treppenanlagen um max. 16 m auf einer Breite von je max. 4 m in Richtung Süden überschritten werden.

4. Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. §12 BauNVO)

Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und den mit „St“ gekennzeichneten Flächen zulässig.

5. Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Der im Plan zum Erhalt festgesetzte Baum ist im Bestand zu sichern. Der Baum ist bei Abgang durch einen gleichartigen Baum in der Mindestqualität, Hochstamm, 4x verpflanzt, Stammumfang 20-25 cm, aus extra weitem Stand, mit Drahtballierung, Mindesthöhe von 2,50 m bei dem Kronenansatz (Lichtbaumprofil), zu ersetzen.

5. Vorhaben- und Erschließungsplan (§ 12 Abs. 3a BauGB)

Im Plangebiet 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 Durchführungsvertrages oder der Abschluss eines neuen Durchführungsvertrages sind zulässig.

B) HINWEISE

1. Bodendenkmäler / Kampfmittel

Beim Auftreten archaischer 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. In diesem Zusammenhang wird auf die Bestimmungen der §§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz verwiesen. Bodendenkmal und Entdeckungstätigkeit sind zunächst unverändert zu erhalten. Aufgrund der Lage im historischen Ortskern, soll die Baugenehmigung unter der Bedingung erteilt werden, dass der Termin für den Beginn der Erdarbeiten der Außenstelle Overath des LVR-Amtes für Bodendenkmalpflege im Rheinland mindestens vier Wochen vorher verbindlich angezeigt wird und den Mitarbeitern der Außenstelle Overath das Recht eingeräumt wird, das Grundstück zu betreten und auftretende archaische Befunde und Funde im erforderlichen Umfang zu untersuchen, zu dokumentieren und zu bergen.

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

2. Sicherheitsmaßnahmen gegen Naturgewalten

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.

3. Versorgungsleitungen

Bei evtl. Baumpflanzungen sind Mindestabstände von 2,50 m zu Wasserversorgungsleitungen der Verbandswasserwerk Langenfeld-Monheim GmbH & Co. KG einzuhalten.

4. 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.

ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN, PLANZEICHEN

1. Flächen für den Gemeinbedarf § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB



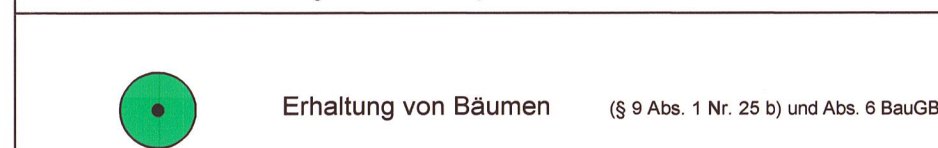
2. Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 18 BauNVO



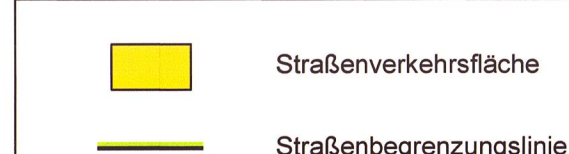
3. Bauweise, Baugrenzen § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und §§ 22, 23 BauNVO



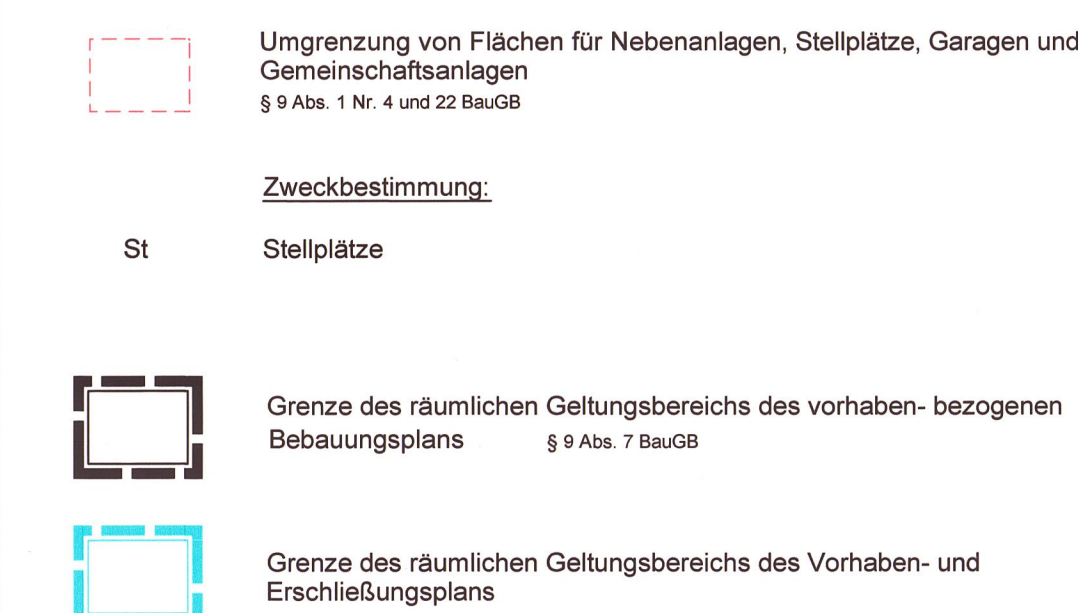
4. Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft § 9 Abs. 1 Nr. 25 (b) und Abs. 6 BauGB



4. Verkehrsflächen § 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB



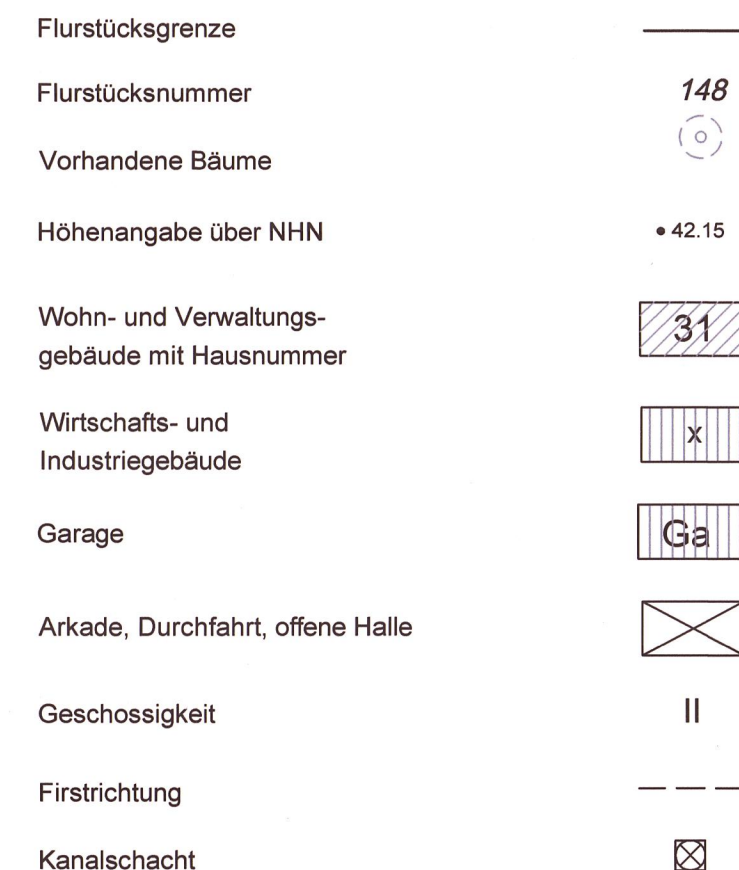
5. Sonstige Planzeichen



6. Gestaltung der baulichen Anlagen



7. Topografischer Bestand



RECHTSGRUNDLAGEN

(BauGB) Baugesetzbuch vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) in der zur Zeit des Satzungs- beschlusses gültigen Fassung.

(BauNVO) Baunutzungsverordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) in der zur Zeit des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung.

(PlanzV 90) Planzeichenverordnung 1990: Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58).

(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.

(GewO) Gewerbeordnung vom 22. Februar 1999 (BGBl. I S. 202), 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.

VERFAHRENSVERMERKE

Die Planungsunterlagen entsprechen den Anforderungen des § 1 der Planzeichen- verordnung. Angefertigt nach Kataster- grundlagen und örtlicher Aufmessung (Stand: 08/2013).

Leverkusen, den 05.08.2015

Öffentl. best. Verm. Ing. Christine Monka
Am Kreispark 32 51379 Leichlingen
Tel. 02171/1817-46371 Fax: 02171/715741

Für die städtebauliche Erarbeitung des Planentwurfs



AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Dieser Bebauungsplan ist gemäß § 2 (1) BauGB durch Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung, Umwelt, Bau- und Verkehrsweesen vom 30.01.2014 aufgestellt worden.

Monheim am Rhein, den 25.06.2015



BESCHLUSS ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Der Ausschuss für Stadtplanung, Umwelt, Bau und Verkehr der Stadt Monheim am Rhein hat am 22.01.2015 die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes gem. § 3 (2) BauGB beschlossen.

Monheim am Rhein, den 25.06.2015



SATZUNGSBESCHLUSS

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 24.06.2015 als Satzung beschlossen.

Monheim am Rhein, den 25.06.2015



FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG

Die frühzeitige Unterrichtung und Erörterung gem. § 3 (1) BauGB wurde durch Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung, Umwelt, Bau- und Verkehrsweesen der Stadt Monheim am Rhein vom 30.01.2014 in Form einer Bürgerversammlung am 29.10.2014 durchgeführt.

Monheim am Rhein, den 25.06.2015



ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Nach der ortsüblichen Bekanntmachung am 03.02.2015 ist der Bebauungsplanentwurf mit der Begründung gem. § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 09.02.2015 bis 13.03.2015 öffentlich ausgelegt worden.

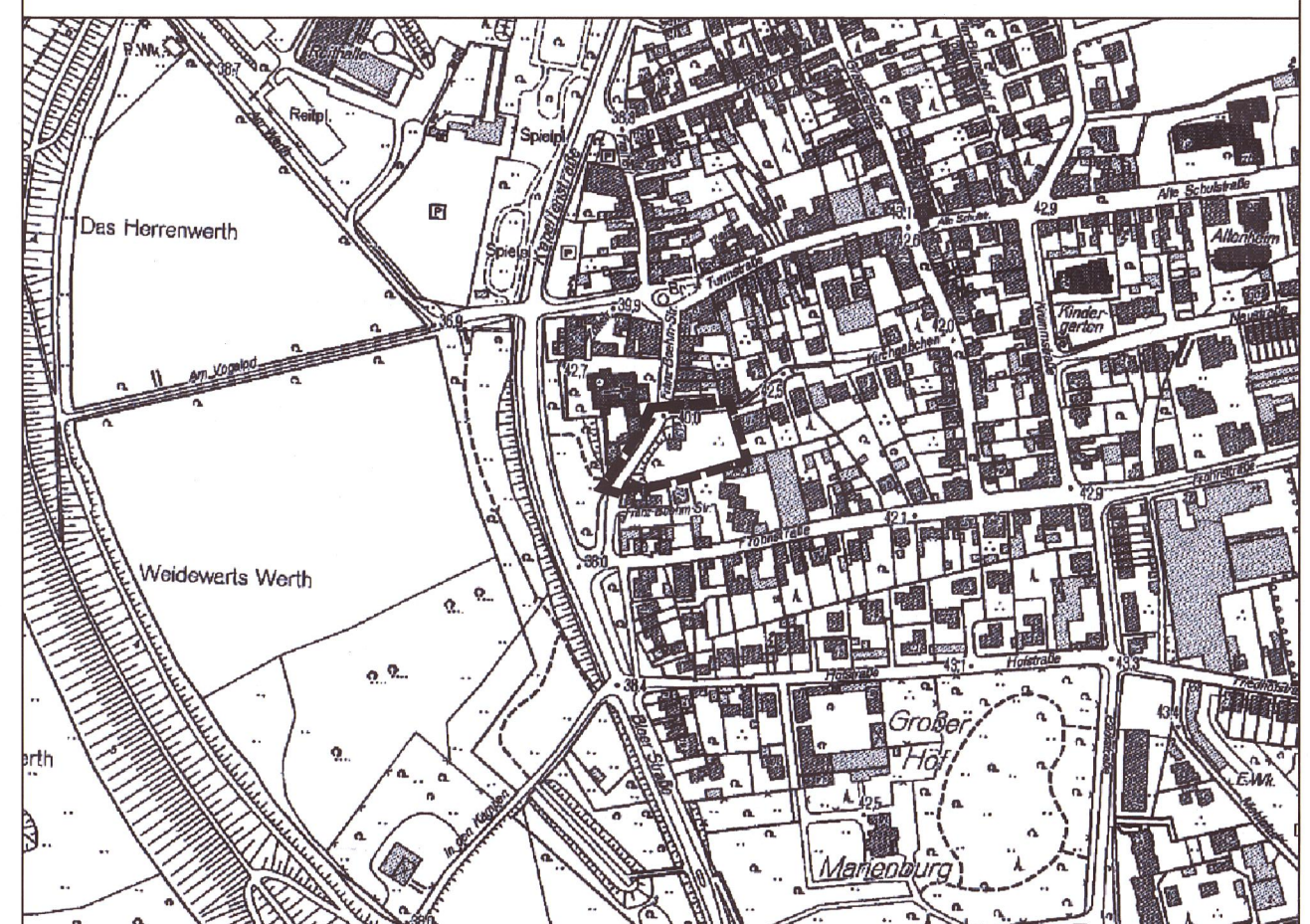
Monheim am Rhein, den 25.06.2015



ORTSÜBLICHE BEKANNTMACHUNG

Der Satzungsbeschluss des Rates der Stadt Monheim am Rhein vom 24.06.2015 ist gem. § 10 (3) BauGB am 01.07.2015 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Monheim am Rhein, den 02.07.2015

Vorhabenbezogener Bebauungsplan
Nr. 139 M
"Kita Kirchgäßchen"

Gemarkung Monheim
Flur 16

Maßstab 1 : 500
Stand: 04.05.2015 Satzung