

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A) PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

Innerhalb der Flächen für den Gemeinbedarf „Schule" sind zulässig:

- Schulen sowie
- Schulzwecken dienende Sportanlagen, Freianlagen, Freiflächen und Nebenanlagen.
- Untergeordnet sind auch außerschulische Nutzungen zu sonstigen Bildungs-, sozialen, kulturellen und sportlichen Zwecken zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

2.1. Innerhalb des Geltungsbereichs ist eine abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt. Es gilt die Maßgabe der offenen Bauweise, wobei auch Gebäude, die eine Länge von über 50 m haben, zulässig sind.

2.2. Das Maß der baulichen Nutzung wird gemäß Eintrag im Plan über die Grundflächenzahl (GRZ) und die maximale Gebäudehöhe (GH max.) in Metern über Normalhöhennull (NHN) festgesetzt.

2.3. Als oberer Bezugspunkt bei der Berechnung der festgesetzten maximalen Gebäudehöhe (GH max.) ist für Flachdächer die Oberkante der Atika des obersten Geschosses und bei geneigten Dächern der jeweilige höchste Punkt der Hauptanlage maßgebend.

Die Überschreitung der festgesetzten maximalen Gebäudehöhe ist durch untergeordnete Bauteile sowie Anlagen der technischen Gebäudeausrüstung wie z.B. Aufzugsüberfahrten oder Lüftungsanlagen sowie Anlagen zur Nutzung der Solarenergie und Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien (z.B. Luft-Wasser-Wärmepumpe) bis zu einer Höhe von maximal 2,5 m zulässig.

3. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

3.1 Flachdächer und flach geneigte Dächer bis zu einer Dachneigung von 10° sind mit einer mindestens extensiven Dachbegrünung auszustatten. 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.

3.2 Abgehende Pflanzen sind spätestens in der nachfolgenden Vegetationsperiode gleichwertig zu ersetzen.

3.3 Die anzupflanzenden Bäume sind als Hochstämme, 4 x verpflanzt, aus extra weitem Stand, mit Drahtballierung und einem Stammumfang von 20-25 cm zu pflanzen.

Pflanzliste - Bäume

Acer campestre	Feld-Ahorn
Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Catalpa bignonioides	Trompetenbaum
Crataegus monogyna	Weißdorn
Crataegus laevigata	Echter Rotdorn
Fraxinus excelsior	Esche
Fraxinus ornus	Blumenesche
Tilia spp.	Linde
Amelanchier laevis	Kahle Felsenbirne
Sorbus aucuparia	Vogelbeere

4. Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Das auf dem Grundstück anfallende Niederschlagswasser ist mit einem Grad von 50% in die örtliche Kanalisation einzuleiten (Anschluss- und Benutzungszwang). Das darüber hinaus anfallende Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück zu versickern.

5. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (DIN 4109:2018)

In den Flächen für Gemeinbedarf sind bei der Errichtung, Erweiterung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden für die Außenbauteile schutzbedürftiger Räume Schalldämmmaße gemäß DIN 4109 (Stand Januar 2018) einzuhalten.

In Bereichen mit einem maßgeblichen Außenlärmpegel von > 60 dB(A) ergeben sich die Anforderungen an das gesamte, bewertete Bau-Schalldämmmaß (R'w,ges) der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten, des Verhältnisses der gesamten Außenflächen zur Grundfläche des Raumes und des Fensterflächenanteils aus der Differenz des maßgeblichen Außenlärmpegels (La) und den in der DIN 4109 niedergelegten Werten entsprechend der nachfolgenden Tabelle.

Raumart	Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und ähnliche Räume	Büroräume und ähnliche Räume
Gesamtes bewertetes Bau-Schalldämmmaß (R'w,ges) in dB:	La - 25	La - 30	La - 35

Die erforderlichen gesamten bewerteten Bau-Schalldämmmaße R'w,ges sind in Abhängigkeit vom Verhältnis der vom Raum aus gesehenen gesamten Außenfläche eines Raumes SS zur Grundfläche des Raumes SG nach DIN 4109-2:2018-01, Gleichung (32) mit dem Korrekturwert KAL nach Gleichung (33) zu korrigieren. Für Außenbauteile, die unterschiedlich zur maßgeblichen Lärmquelle orientiert sind, siehe DIN 4109-2:2018-01, 4.4.1.

Die für die Dimensionierung der Schalldämmung maßgeblichen Außenlärmpegel sind der Darstellung auf dem Plan zu entnehmen.

Der Nachweis der Einhaltung der Festsetzungen ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu erbringen. Ausnahmen von diesen Festsetzungen können in Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden getroffen werden, sofern durch einen Sachverständigen nachgewiesen wird, dass ein geringerer maßgeblicher Außenlärmpegel bzw. Beurteilungspegel vorliegt.

HINWEISE

1 Artenschutzrechtliche Maßnahmen
In der dem Planverfahren beigefügten ASP I werden Maßnahmen zur allgemeindienenden Vermeidung von Verbotstatbeständen gem. § 44 Abs. 1 BNatSchG definiert, auf die hiermit verwiesen wird. Ergänzend wurde zur Förderung gebäudebrütender Vogelarten empfohlen, bei der Errichtung öffentlicher Gebäude geeignete Nisthilfen und Quartiermöglichkeiten für gebäudebrütende Vogelarten (z. B. Mauersegler, Mehlschwalbe oder Haussperling) in die Fassaden- und Dachgestaltung zu integrieren.

2 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 B 484, 51491 Overath, Telefon 02206/9030-0, Fax 02206/9030-22, unverzüglich zu informieren. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der/die Eigentümer*in, die Person, die das Grundstück besitzt, der/die Unternehmer*in und der/die Leiter*in der Arbeiten. Bodendenkmal und Entdeckungsstätte sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen. 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.
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 - Staatlicher Kampfmittelräumdienst zu verständigen.
Der aktuelle Runderlass des Ministeriums des Innern zur Kampfmittelbeseitigung im Lande Nordrhein-Westfalen ist zu beachten.

3 Geologische Gegebenheiten
Die Stadt Monheim befindet sich in der Erdbebenzone 1 und der Untergrundklasse Tgemäß der Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen der Bundesrepublik Deutschland 1: 350.000, Bundesland NRW (Juni 2006). Bauliche Anlagen sind erdbebensicher nach den aktuell geltenden bauordnungsrechtlichen Vorschriften (Eurocode 8 / DIN EN 1998-1 nebst Nationalem Anhang) zu bemessen.
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 nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung zu schützen. Er ist vordringlich im Plangebiet zu sichern, zur Wiederverwendung zu lagern und später wieder einzubauen.

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.

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 90**) 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 laut Bekanntmachung vom 21. Juli 2018 (GV NRW S. 421) in der zur Zeit des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung.

LEGENDE

1. Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 5 und Abs. 6 BauGB)
- Fläche für den Gemeinbedarf
- Zweckbestimmung: Schule

2. Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
- III — Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
- 0,8 — Grundflächenzahl (GRZ)
- GH max. 58,00 m ü.NHN — Gebäudehöhe in Meter über Normalhöhennull (NHN) als Höchstmaß

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)
- Baugrenze

4. Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- P — Parkfläche
- Fuß- und Radweg
- Straßenbegrenzungslinie

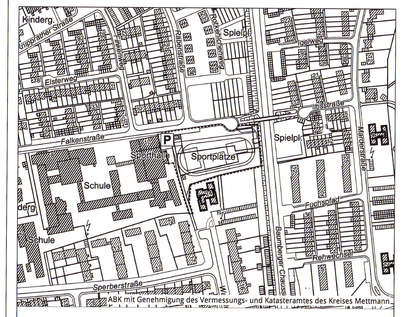
5. Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)
- unterirdische Wasserleitungen
- unterirdische Fernwärmeleitung mit Schutzstreifen Planung

6. Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB)
- zu erhaltender Baum

7. Sonstige Planzeichen
- 65,0 dB(A) — Außenlärmpegel nach DIN 4109 in dB(A)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

8. Nachrichtliche Übernahme
(§ 9 Abs. 6 BauGB)
- Richtfunktrasse mit Schutzstreifen und Bauhöhenbeschränkung

9. Topographischer Bestand
- Gebäude
- Firstrichtung
- KD 42.00 — Kanaldeck mit Höhe über NHN
- 42.03 — Höhenangaben
- Straßenabläufe
- Bäume
- Böschung



ABK mit Genehmigung des Vermessungs- und Katasteramtes des Kreises Mettmann

BEBAUUNGSPLAN 180M

"Falkenstraße"

Gemarkung Monheim
Flur 13

Stand Satzungsbeschluss September 2026
Maßstab 1 : 500

Ausfertigung dieses Planes 01.10.2026

MONHEIM AM RHEIN

VERFAHRENSHINWEISE

VERMESSUNGSBÜRO
Die Planungsunterlagen entsprechen den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung.
Angefertigt nach Katastergrundlagen und örtlicher Aufmessung.
Haan, den 01.10.2026
Öffentlich bestellter Verm.-Ing.

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS
Dieser Bebauungsplan ist gem. § 2 (1) BauGB durch Beschluss des Ausschusses für Klimaschutz, Stadtplanung und Verkehr vom 12.06.2025 aufgestellt worden.
Monheim am Rhein, den 01.10.2026
Bürgermeisterin

FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG
Die frühzeitige Unterrichtung und Erörterung gem. § 3 (1) BauGB wurde durch Beschluss des Ausschusses für Klimaschutz, Stadtplanung und Verkehr vom 12.06.2025 in Form einer Bürgerversammlung am 14.04.2026 durchgeführt.
Monheim am Rhein, den 01.10.2026
Bereich 61
Stadtplanung und Bauaufsicht

BESCHLUSS VERÖFFENTLICHUNG
Der Rat der Stadt Monheim am Rhein hat am 15.07.2026 die Veröffentlichung des Bebauungsplanentwurfes gem. § 3 (2) BauGB beschlossen.
Monheim am Rhein, den 01.10.2026
Bürgermeisterin

VERÖFFENTLICHUNG
Nach der ortsüblichen Bekanntmachung am 16.07.2026 ist der Bebauungsplanentwurf mit der Begründung gem. § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 17.07.2026 bis 17.08.2026 veröffentlicht worden.
Monheim am Rhein, den 01.10.2026
Bereich 61
Stadtplanung und Bauaufsicht

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 30.09.2026 als Satzung beschlossen.
Monheim am Rhein, den 01.10.2026
Bürgermeisterin

ORTSÜBLICHE BEKANNTMACHUNG
Der Satzungsbeschluss des Rates der Stadt Monheim am Rhein vom 30.09.2026 ist gem. § 10 (3) BauGB am 2.10.2026 ortsüblich bekannt gemacht worden.
Monheim am Rhein, den 2.10.2026
Bürgermeisterin