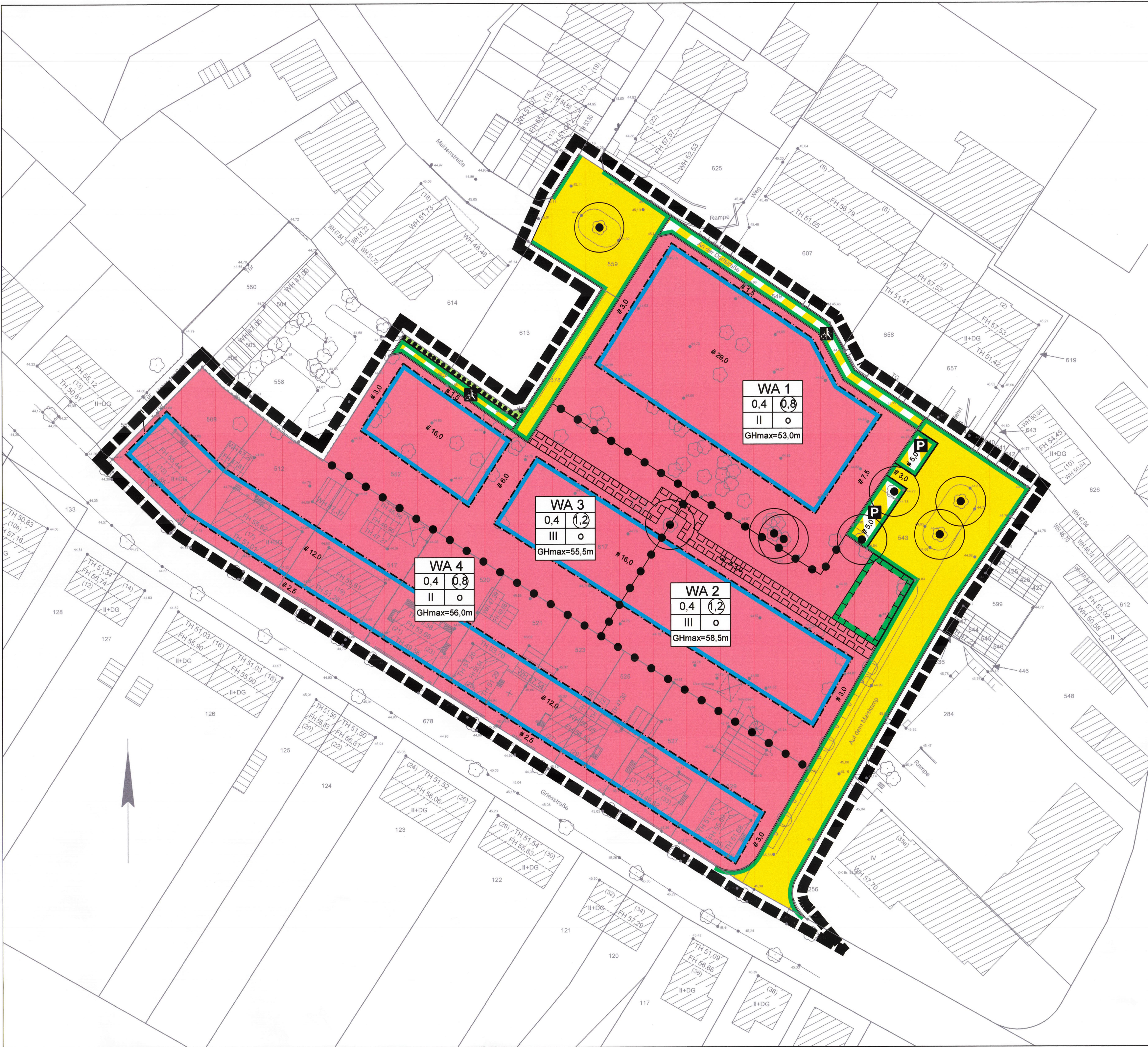




VERFAHRENSHINWEISE

Die Planungsunterlagen entsprechen den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung. Angelernt nach Katastergrundlagen und örtlicher Aufmessung.

Köln, den 17.12.2020

Öffentlich bestellter Verm.-Ing.

Für die städtebauliche Erarbeitung des Planentwurfs

Köln, den 17.12.2020

H+B-Stadtplanung
Kumbertsloster 7-9
50668 Köln
Tel.: 0221/95268633
Fax.: 0221/89994132

Dieser Bebauungsplan ist gem. § 2 (1) BauGB durch Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung, Umwelt, Bauen und Verkehr vom 11.04.2019 aufgestellt worden.

Monheim am Rhein, den 17.12.2020

Bürgermeister

Die frühzeitige Unterrichtung und Erörterung gem. § 3 (1) BauGB wurde durch Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung, Umwelt, Bauen und Verkehr vom 11.04.2019 in Form einer Bürgerversammlung am 12.09.2019 durchgeführt.

Monheim am Rhein, den 17.12.2020

Bereich 61, Stadtplanung und Bauaufsicht

Der Ausschuss für Stadtplanung, Umwelt, Bauen und Verkehr der Stadt Monheim am Rhein hat am 27.08.2020 die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes gem. § 3 (2) BauGB beschlossen.

Monheim am Rhein, den 17.12.2020

Bürgermeister

Nach der ortsüblichen Bekanntmachung am 01.09.2020 ist der Bebauungsplanentwurf mit der Begründung gem. § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 09.09.2020 bis 12.10.2020 öffentlich ausgelegt worden.

Monheim am Rhein, den 17.12.2020

Bereich 61, Stadtplanung und Bauaufsicht

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 16.12.2020 als Satzung beschlossen.

Monheim am Rhein, den 17.12.2020

Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss des Rates der Stadt Monheim am Rhein vom 16.12.2020 ist gem. § 10 (3) BauGB am 18.12.2020 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Monheim am Rhein, den 22.12.2020

Bürgermeister

LEGENDE

1. Art der baulichen Nutzung
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 11 BauNVO

WA Allgemeines Wohngebiet

2. Maß der baulichen Nutzung
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO

0,4 Grundflächenzahl (GRZ)
z.B. 0,8 Geschossflächenzahl (GFZ)
z.B. III Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
z.B. GHmax=55,5m Gebäudehöhe in Meter über Normalhöhennull als Höchstmaß

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

Baugrenze
offene Bauweise

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

öffentliche Straßenverkehrsfläche
Straßenbegrenzungslinie
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
Zweckbestimmung:
öffentliche Parkfläche
Fuß- und Radweg

5. Grünflächen, Artenschutz und Erhalt von Pflanzungen
§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20 und 25 BauGB

öffentliche Grünfläche
Fläche zur Entwicklung von Natur und Landschaft
Erhalt von Bäumen
Erhalt von Sträuchern

6. Sonstige Planzeichen

Mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belastende Fläche
§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
Abgrenzung von Gebieten mit unterschiedlichem Maß der baulichen Nutzung
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans
§ 9 Abs. 7 BauGB

7. Topographischer Bestand

Wohn- oder öffentliche Gebäude mit Hausnummer
Flurstücksgrenze
Flurstücksnummer
Baum
Höhenangaben in Meter über Normalhöhennull
Firsthöhe in Meter über Normalhöhennull
Wandhöhe in Meter über Normalhöhennull

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 4 BauNVO)

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes (Nr. 1), sonstige nicht störende Gewerbebetriebe (Nr. 2), Anlagen für Verwaltungen (Nr. 3), Gartenbaubetriebe (Nr. 4) sowie Tankstellen (Nr. 5) nicht zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 19 BauNVO)

- 2.1 Bezugspunkt für die in der Planzeichnung festgesetzten Gebäudehöhen ist Normalhöhennull (NHN).
- 2.2 Die Gebäudehöhe ist bei Flachdächern an der Oberkante der Attika und bei geneigten Dächern an der Oberkante des Firstes zu messen.
- 2.3 Die maximalen Gebäudehöhen dürfen durch technische Aufbauten (wie z.B. Fahrstuhlüberfahrten, Treppenhäuser und Solaranlagen) um maximal 1,5 m überschritten werden.
- 2.4 Im Teilgebiet WA 3 kann gemäß § 31 Abs. 1 BauGB ausnahmsweise eine Überschreitung der festgesetzten maximalen Gebäudehöhe um 3,0 m zugelassen werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren ein Brandschutznachweis erbracht wird.
- 2.5 Im Teilgebiet WA 2 und WA 3 kann gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO ausnahmsweise eine Überschreitung der festgesetzten GRZ durch Garagen, die unterhalb der Geländeoberfläche hergestellt werden, bis zu einer GRZ von insgesamt 0,7 zugelassen werden.

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

- 3.1 Gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO ist ein Überschreiten der in der Planzeichnung festgesetzten Baugrenzen durch untergeordnete Bauteile, wie zum Beispiel Gesimse, Dachvorsprünge, Hauseingangstreppe und deren Überdachungen sowie durch Vorbauten, wie zum Beispiel Erker oder Balkone bis zu einem Maß von 1,5 m zulässig.

- 3.2 Gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO dürfen festgesetzte Baugrenzen durch nicht überdachte Terrassen bis zu 3,0 m überschritten werden.

4. Tiefgaragen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4, § 12 BauNVO)

Gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO sind Tiefgaragen nur innerhalb der Teilgebiete WA 2 und WA 3 zulässig.

5. Artenschutzmaßnahmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

- 5.1 Kontrolle von größeren Bäumen
Größere Bäume sind zeitnah vor Beginn der notwendigen Baumfällungen durch eine fachkundige Person auf potentielle Fledermausquartiere zu untersuchen. Gegebenenfalls ist eine Anwesenheitskontrolle auf Fledermäuse durchzuführen. Werden Fledermäuse angetroffen, sind Fledermauskästen in der entsprechenden Anzahl als Ersatzquartiere im Plangebiet anzubringen. Gleichzeitig ist zu klären, ob im Plangebiet potentielle Bruthöhlen für Feldsperling oder Star vorhanden sind. Ist dies der Fall, sind diese durch Ersatzquartiere bzw. passende, künstliche Nisthilfen auszugleichen.

5.2 Kontrolle von Gebäuden vor Rückbau

Die bestehenden baulichen Anlagen sind zeitnah vor Beginn des planbedingten Rückbaus durch eine fachkundige Person auf potentielle Fledermausquartiere zu untersuchen. Gegebenenfalls ist eine Anwesenheitskontrolle auf Fledermäuse sowie eine Kontrolle auf besetzte Nester von Gebäudebrütern durch eine fachkundige Person erforderlich. Die Rückbauarbeiten sind möglichst außerhalb der Brutzeit (1. März bis 30. September) durchzuführen. Werden Fledermäuse angetroffen, sind Fledermauskästen in der entsprechenden Anzahl als Ersatzquartiere im Plangebiet anzubringen.

5.3 Dachbegrünung

In den Teilgebieten WA 2 und WA 3 sind insgesamt mindestens 500 m² der Dachflächen mit einer Mindestsubstratschicht von 20 cm zu begrünen. Die Gesamtfläche kann auf mehrere Baukörper verteilt werden.

5.4 Fassadenbegrünung

In den Teilgebieten WA 2 und WA 3 sind insgesamt mindestens 15 m² der Außenfassadenflächen mit Kletterpflanzen zu begrünen. Dabei ist auf chemisch-synthetische Düngemittel sowie auf jegliche Pflanzenschutzmittel zu verzichten.

5.5 Vogelschutzhecke

Innerhalb der Fläche zur Entwicklung von Natur und Landschaft ist eine Vogelschutzhecke gemäß den Vorgaben der als Anlage beigefügten Pflanzliste zu pflanzen. Es sind mindestens zehn verschiedene Pflanzarten zu verwenden. Dornige und fruchttragende Straucharten sind empfehlenswert. Die Hecke ist einzuzäunen. Die Hecke ist maximal einmal pro Jahr, außerhalb der Brutzeit zu schneiden.

6. Mit einem Gehrecht zu belastende Fläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die mit der Bezeichnung „G“ festgesetzte Fläche ist mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.

B 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 B 484, 51491 Overath, Telefon 02206/9030-0, Fax 02206/9030-22, unverzüglich zu informieren. Bodendenkmal und Entdeckungsstätte sind zunächst unverändert zu erhalten. Sind bei der Durchführung des Bauvorhabens beim Erdaushub außergewöhnliche Verfarbungen 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. Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten etc., empfiehlt die Bezirksregierung Düsseldorf eine Sicherheitsdetektion. 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.

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

3. Artenschutzmaßnahmen

Gehölzrodungen und Baumfällungen sind ausschließlich in der Zeit zwischen 1. Oktober und 28. Februar zulässig (§ 39 Abs. 5 BNatSchG).

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.

C ANLAGE

Pflanzliste

Botanischer Name	Deutscher Name
Acer campestre	Feldahorn
Berberis vulgaris	Gewöhnliche Berberitze
Cornus sanguinea	Blutroter Hartriegel
Corylus avellana	Gewöhnliche Hasel
Crataegus laevigata	Zweiggriffliger Weißdorn
Crataegus monogyna	Eingriffliger Weißdorn
Euonymus europaea	Pfaffenhütchen
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus cathartica	Kreuzdorn
Rosa canina	Hunds-Rose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sorbus aucuparia	Eberesche
Sorbus torminalis	Elsbeere
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

Mindestqualität:
Zweireihige Strauchhecke, Höhe 150 – 200 cm, 3 – 5 Triebe, mit Ballen

RECHTSGRUNDLAGEN

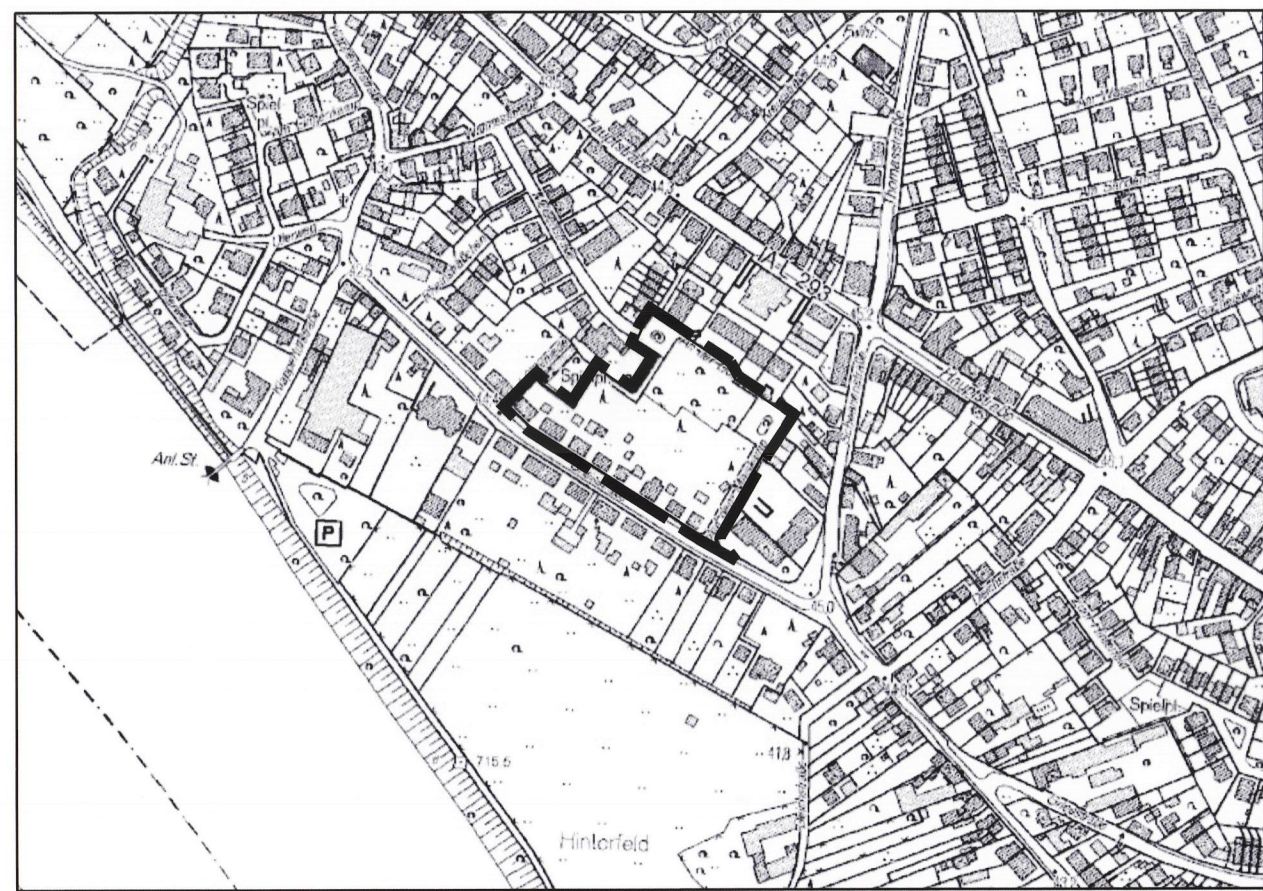
(BauGB) Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), das durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27.03.2020 (BGBl. I S. 578) geändert worden ist,

(BauNVO) Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786),

(PlanZV 90) Planzeichenverordnung 1990: Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057),

(GO NRW) Gemeindeordnung für das Land Nordrhein – Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11. April 2019 (GV. NRW. S. 202),

(BauO NRW) Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung 2018 – BauO NRW 2018) vom 21. Juli 2018 (GV. NRW. S. 421), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 26. März 2019 (GV. NRW. S. 193).



Übersichtsplan M. 1:5000

Bebauungsplan 39B 1. Änderung
"Kita Maiskamp"

Stadtplanung und Bauaufsicht

Stand: SATZUNG

Maßstab: 1 : 500

Datum: Dezember 2020

1. Ausfertigung



MONHEIM AM RHEIN