

**ASTUC**

ARCHITECTS AND PLANNERS

**scape**

**MONHEIM  
HASHOLZER GRUND SÜD -  
PRÄSENTATION DER  
STÄDTEBAULICHEN  
MEHRFACHBEAUFTRAGUNG**

APRIL 2020

# EIN TEAM FÜR MONHEIM / BAUMBERG AM HASHOLZER GRUND

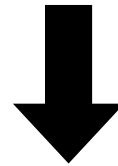


&



**ASTOC**

ARCHITECTS AND PLANNERS



**scape**

Wie bereits in der Zwischenpräsentation Anfang März vorgestellt, haben wir ein Team aus Städtebauern und Freiraumplanern für die Bearbeitung dieser schönen Aufgabe zusammengestellt. auf den folgenden beiden Seiten sehen Sie Beispiele aus realisierten Arbeiten der Büros Scape und Astoc.



Rahmenplan, ISR GmbH 2016



# REFERENZEN FREIRAUMPLANUNG

**scape**





# REFERENZEN QUARTIERSENTWICKLUNG



MARINAQUARTIER REGENSBURG



BUCHHEIMER WEG KÖLN



MONHEIM GESUNDHEITSCAMPUS ALTE SCHULSTRASSE



GRÜNER WEG KÖLN



# MONHEIM

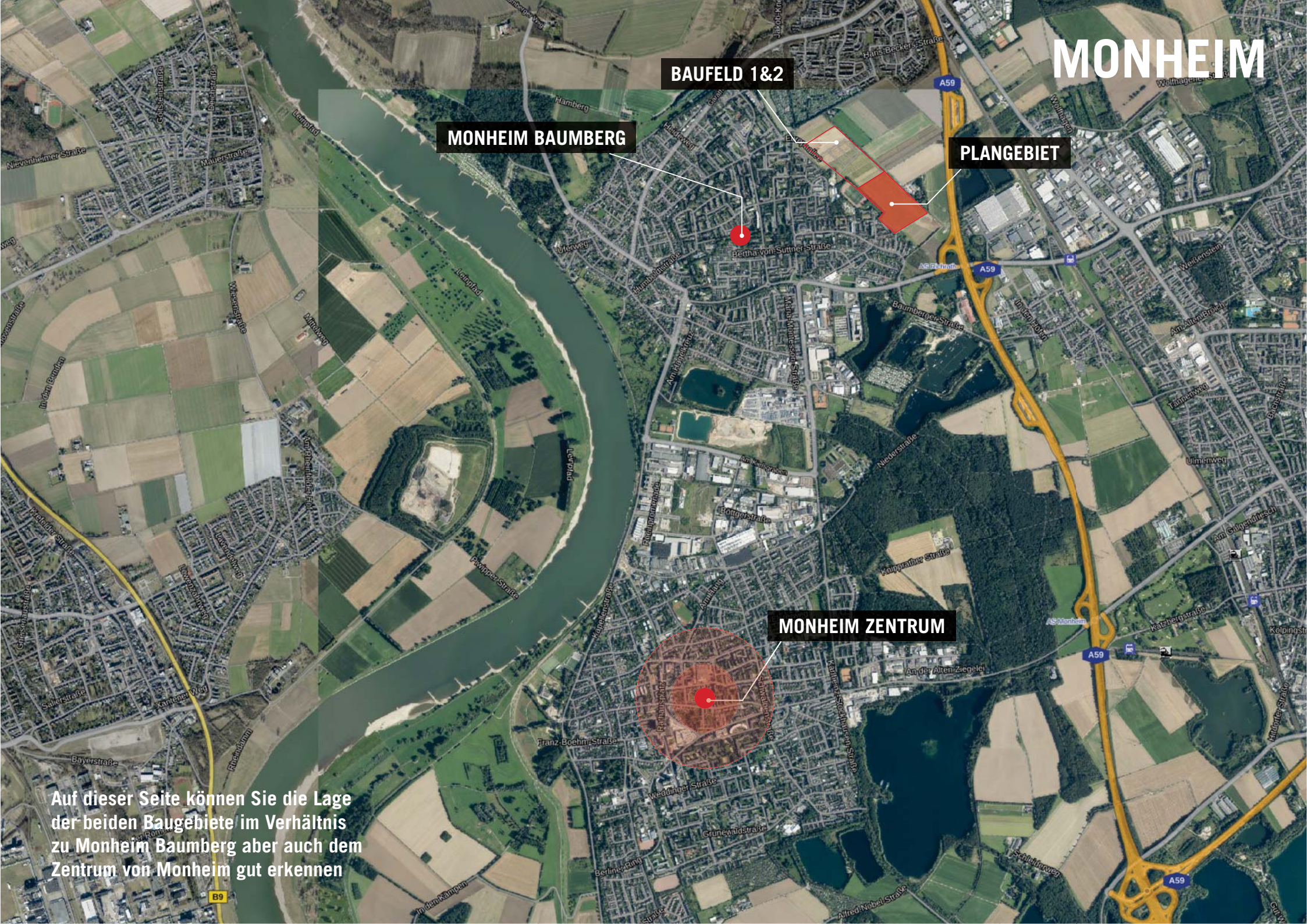
**BAUFELD 1&2**

**MONHEIM BAUMBERG**

**PLANGEBIET**

**MONHEIM ZENTRUM**

Auf dieser Seite können Sie die Lage der beiden Baugebiete im Verhältnis zu Monheim Baumberg aber auch dem Zentrum von Monheim gut erkennen





# RAHMENPLAN ISR



Der Rahmenplan für die vier Baufelder in Monheim Baumberg zeigt sehr gut wie die neue Europaallee als grünes Element die vier neuen Baufelder im Nordosten mit den bereits gebauten Quartieren im Südwesten verbindet. Die vier neuen Baufelder sind in die landwirtschaftlich genutzte Kulturlandschaft eingebettet und durch grüne Fugen gegliedert.



Der Rahmenplan für die vier Baufelder in Monheim Baumberg zeigt sehr gut wie die neue Europaallee als grünes Element die vier neuen Baufelder im Nordosten mit den bereits gebauten Quartieren im Südwesten verbindet. Die vier neuen Baufelder sind in die landwirtschaftlich genutzte Kulturlandschaft eingebettet und durch grüne Fugen gegliedert.





# GRUNDLAGE & ZIELE

2 Quartiere:

Einfamilienhäuser  
Reihenhäuser  
Geschosswohnungsbau

Bezahlbarer Wohnraum  
Differenzierte Wohnformen  
Anspruchsvolle Architektur  
Klimaziele

Städtebauliche Figur als Grundlage

Auf dieser Darstellung erkennt man gut, wie die Baufelder 3 & 4 im Verhältnis zum Bestand (Bauernhof, Baufelder 1 & 2) liegen und dass die beiden Gebiete aus einer attraktiven Mischung von Einfamilienhäusern als Doppelhäusern, Reihenhäusern und Geschosswohnungsbau – also unterschiedliche Wohnformen als bezahlbarer Wohnraum mit einer guten Architektur realisiert werden sollen. Der Städtebau ist dafür Grundlage. Die Erreichung der wichtigen Klimaziele sind einerseits aus dem Städtebau abzuleiten und andererseits in der konkreter Architektur durch Energiestandards und Energieversorgung, aber auch durch Fragen der Begrünung und Versickerung zu realisieren.

Baufeld 1



Baufeld 2

Baufeld 3

FUGEN

Baufeld 4

REGENRÜCKHALTEBECKEN

KLIMASIEDLUNG



LÄRM



NICHT BEBAUBAR





# SCHATZKARTE

SPORTANLAGE

BAUMBESTAND

KITA

BAUERHOF

HOCHSPANNUNGSLEITUNG

GRÜNFLÄCHEN

Grüne Verbindungen  
Windhecken  
Landschaft  
Soziale Infrastruktur / Sport  
Potenziale für Nachbarschaften

Vorzüglich Wohnen im Osten von Baum-  
berg „Wohnen zwischen Bestand und  
Freiraum“

Auf dieser Darstellung kann man erken-  
nen, welche räumlichen Anknüpfung-  
spunkte, aber auch welche Grünbestände  
berücksichtigt und zur Grundlage unse-  
res Konzepts gemacht werden. Daher  
haben wir sie Schatzkarte genannt.



# GRUNDKONZEPT

Baufeld 1

Baufeld 2

Baufeld 3

Baufeld 4

## Haltung:

- 1 Gesamtquartier
- 4 Nachbarschaften / 4 Viertel
- 4 Geschichten
- 1 Zusammenhang

## Differenzierung in der Gemeinsamkeit

## Städtebauliche Figur als Grundlage

Die Idee, die beiden bereits entwickelten Baufelder durch zwei neue unterschiedliche Baufelder zu ergänzen und damit ein Quartier mit vier unterschiedlichen Nachbarschaften, die gut miteinander harmonieren, zu gestalten, ist uns wichtig.

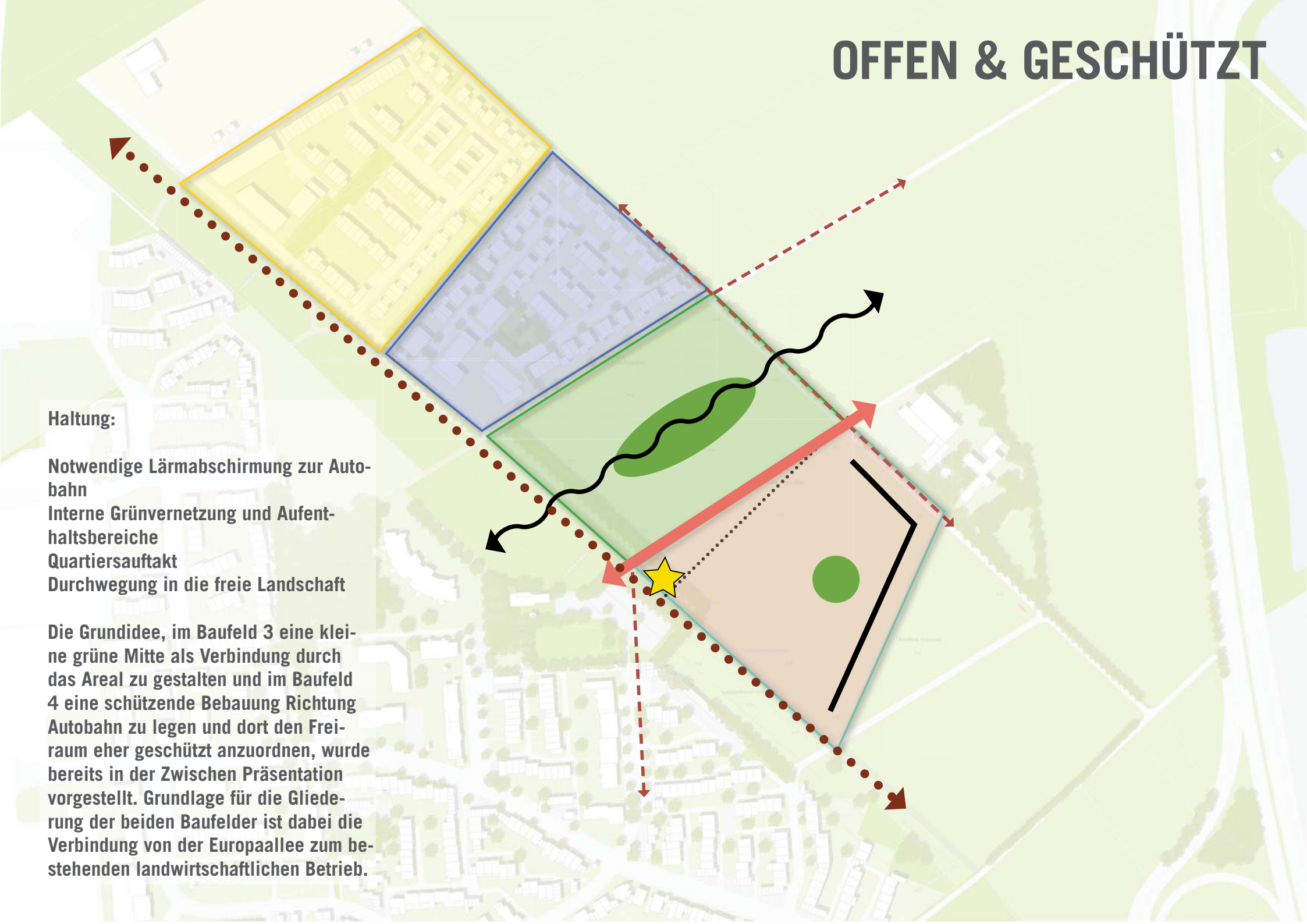


# OFFEN & GESCHÜTZT

## Haltung:

Notwendige Lärmabschirmung zur Autobahn  
Interne Grünvernetzung und Aufenthaltsbereiche  
Quartiersauftakt  
Durchwegung in die freie Landschaft

Die Grundidee, im Baufeld 3 eine kleine grüne Mitte als Verbindung durch das Areal zu gestalten und im Baufeld 4 eine schützende Bebauung Richtung Autobahn zu legen und dort den Freiraum eher geschützt anzuordnen, wurde bereits in der Zwischen Präsentation vorgestellt. Grundlage für die Gliederung der beiden Baufelder ist dabei die Verbindung von der Europaallee zum bestehenden landwirtschaftlichen Betrieb.





# GESAMTKONZEPT ZWISCHENPRÄSENTATION



Hier wird unser Konzept aus der Zwischenpräsentation von Anfang März gezeigt, in der Sie uns bereits zahlreiche wichtige Hinweise, aber auch kritische Punkte vermittelt haben.



# WEITERENTWICKLUNG GESAMTKONZEPT

Haltung:

Zwei Baufelder im Einklang mit dem Bestand

Ausgewogene Mischung aus grundgebundenen Haustypen (RH und DH) und Geschosswohnungsbau

Einfache und wirtschaftliche Erschließung

Zentrale Grünräume und Vernetzung

Ausbildung einer Kante zum Landschaftsraum und als Lärmabschirmung

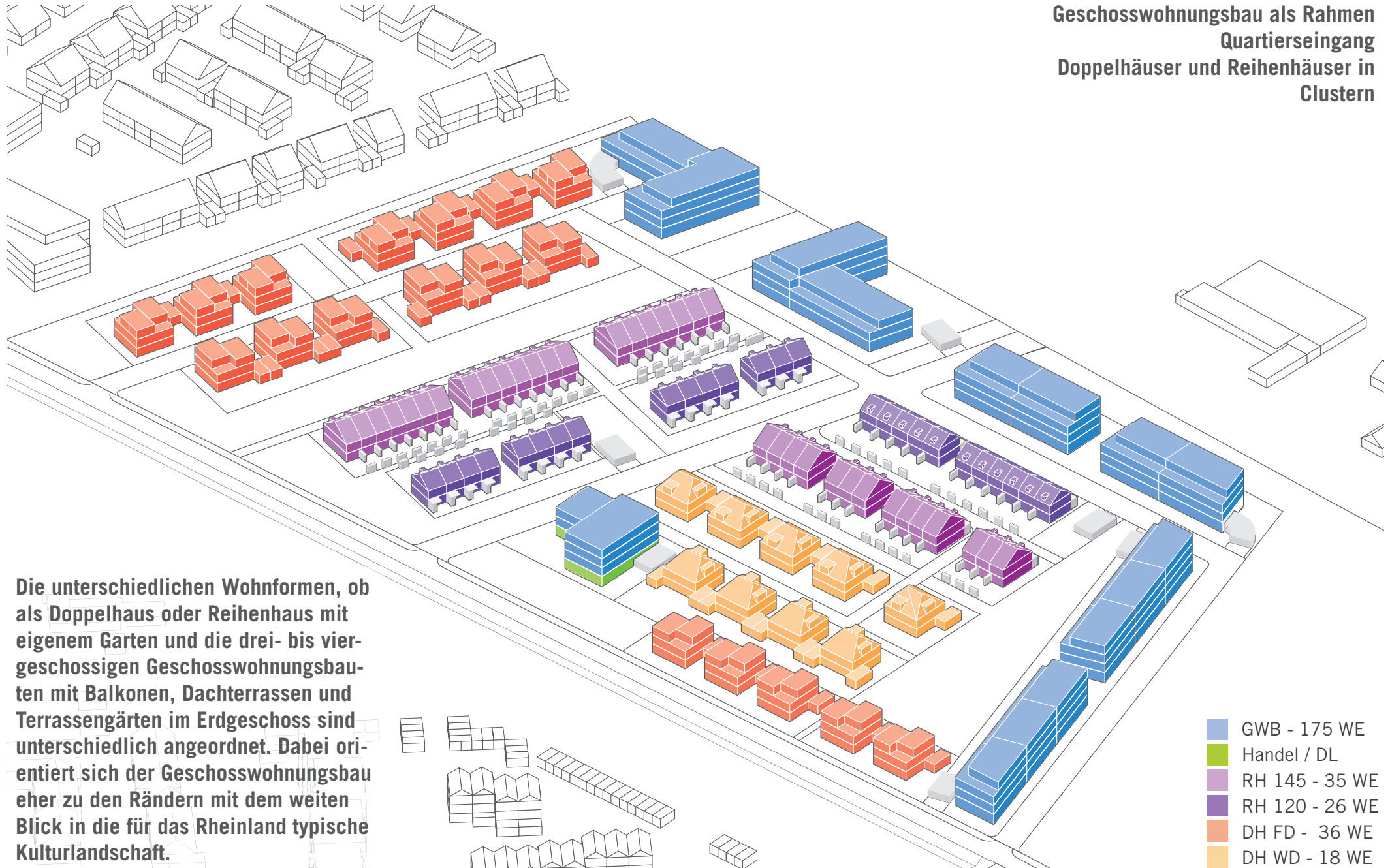
Das weiterentwickelte Konzept zeigt die Baustruktur unseres Entwurfs mit der Central Verbindung zum Bauernhof und der U-förmigen Erschließungsstraße (beides in gelb sowie den unterschiedlichen Freiflächen und Freiflächenverbindungen





# HAUSTYPEN

Geschosswohnungsbau als Rahmen  
Quartierseingang  
Doppelhäuser und Reihenhäuser in  
Clustern

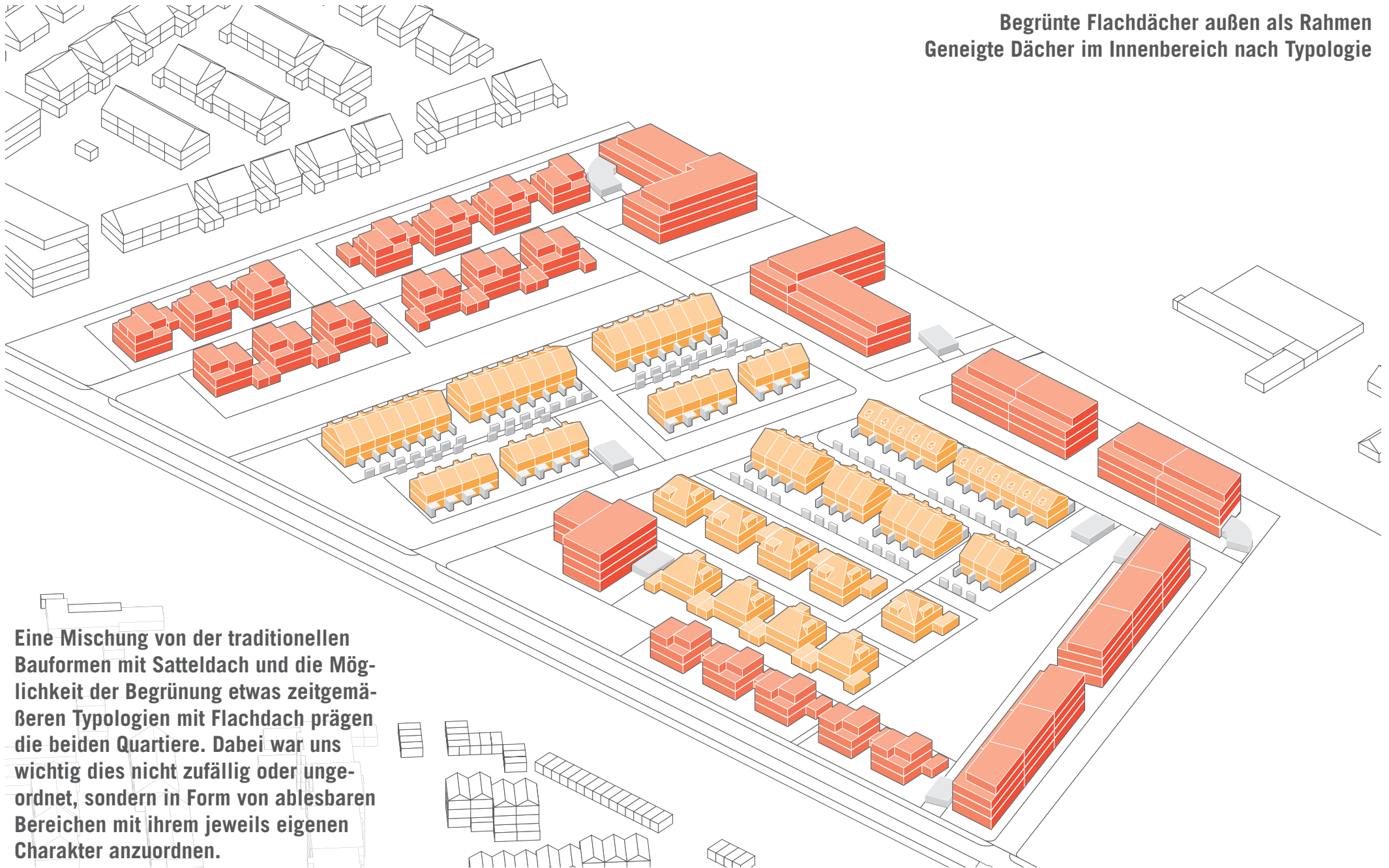


Die unterschiedlichen Wohnformen, ob als Doppelhaus oder Reihenhäuser mit eigenem Garten und die drei- bis viergeschossigen Geschosswohnungsbauten mit Balkonen, Dachterrassen und Terrassengärten im Erdgeschoss sind unterschiedlich angeordnet. Dabei orientiert sich der Geschosswohnungsbau eher zu den Rändern mit dem weiten Blick in die für das Rheinland typische Kulturlandschaft.



# PRINZIP DACHFORMEN UND ANORDNUNG

Begrünte Flachdächer außen als Rahmen  
Geneigte Dächer im Innenbereich nach Typologie



Eine Mischung von der traditionellen Bauformen mit Satteldach und die Möglichkeit der Begrünung etwas zeitgemäheren Typologien mit Flachdach prägen die beiden Quartiere. Dabei war uns wichtig dies nicht zufällig oder ungeordnet, sondern in Form von ablesbaren Bereichen mit ihrem jeweils eigenen Charakter anzuordnen.



# GRÜNVERNETHUNG

Anger und grünes Dreieck als zentrale Grünflächen  
Erhalt wichtiger bestehender Baumstrukturen entlang der Europaallee  
Grünvernetzung in die Landschaft und in die benachbarten Quartiere  
Aufenthalts- und naturnahe Retentionsflächen in Kombination  
Zentrale Quartiersplätze und Quartierseingang  
Begrünte Dächer

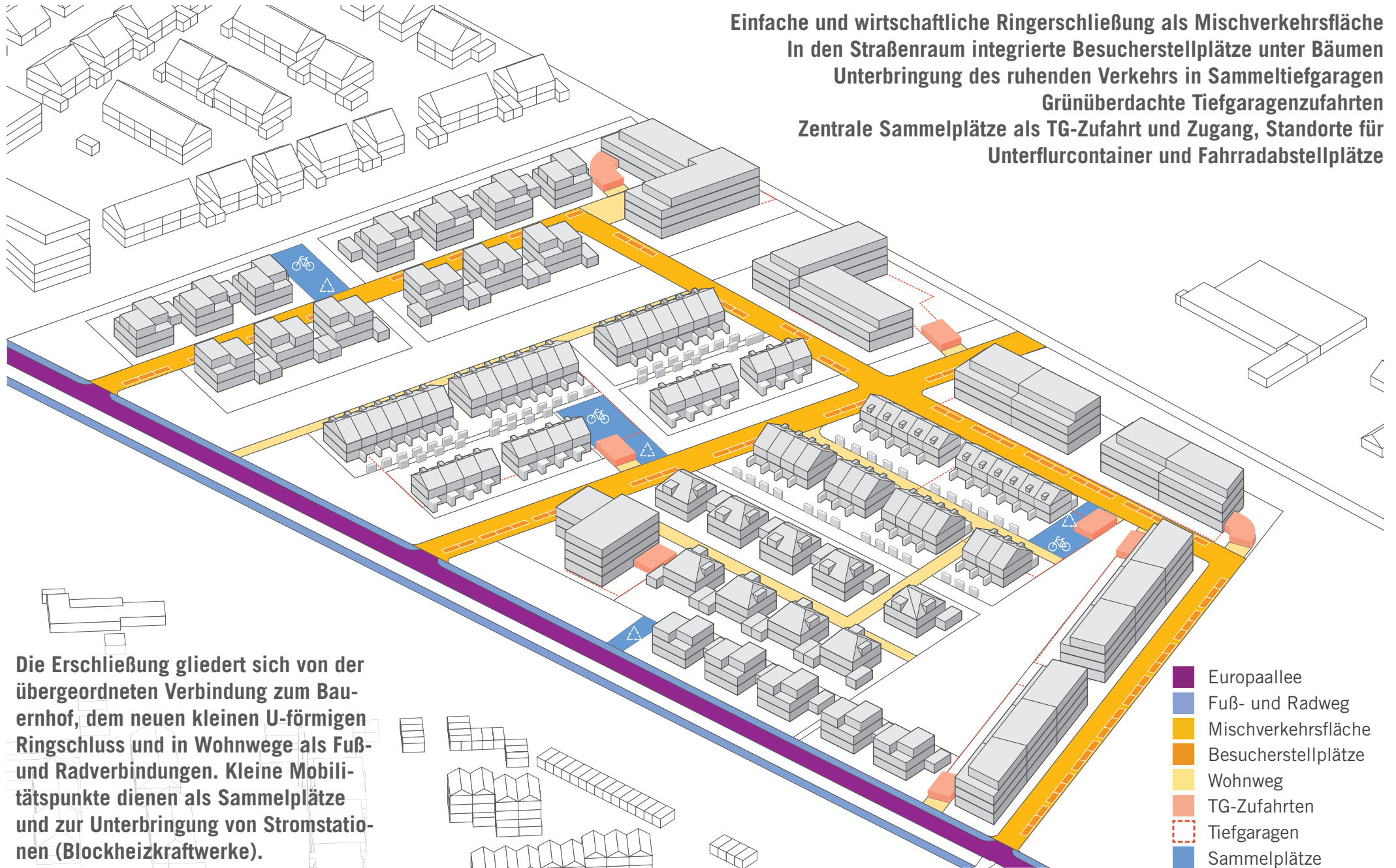


In dieser vereinfachten Darstellung ist das Zusammenspiel von privaten und öffentlichen Freiflächen, hier insbesondere Spiel- und Retentionsflächen sowie die wichtige Wegevernetzung mit begleitenden Baumstellungen aber auch Dachformen (u.a. grüne Flachdächer) zu erkennen. Die die roten - im Frühjahr schön blühenden Kirschbäume markieren die beiden Quartiersplätze mit ihrer unterschiedlichen Lage zur Feldstruktur und zur Europaallee. Uns war der Erhalt der bestehenden Bäume an der Europaallee sehr wichtig.



# ERSCHLIESSUNGSPRINZIPIEN

Einfache und wirtschaftliche Ringerschließung als Mischverkehrsfläche  
In den Straßenraum integrierte Besucherstellplätze unter Bäumen  
Unterbringung des ruhenden Verkehrs in Sammeltiefgaragen  
Grünüberdachte Tiefgaragenzufahrten  
Zentrale Sammelpunkte als TG-Zufahrt und Zugang, Standorte für  
Unterflurcontainer und Fahrradabstellplätze





# LAGEPLAN

Fortschreibung der städtebaulichen Figuren und Typen aus den beiden nördlichen Baufeldern als Mischung von grundgebundenen Wohnformen und Geschosswohnungsbau

Klare Kante zum Landschaftsraum, und als Lärmschutz

Quartiersplätze als Treffpunkte

Anger und grünes Dreieck als zentrale Grünflächen

Grünvernetzung der Quartiere und ihrer Nachbarschaften untereinander

Beruhigte Mischverkehrsflächen mit Aufenthaltsqualität

Besucherstellplätze im Straßenraum integriert unter Bäumen

Dezentrale Sammeltiefgarnen für die Bewohner

Zentrale Sammelpätze

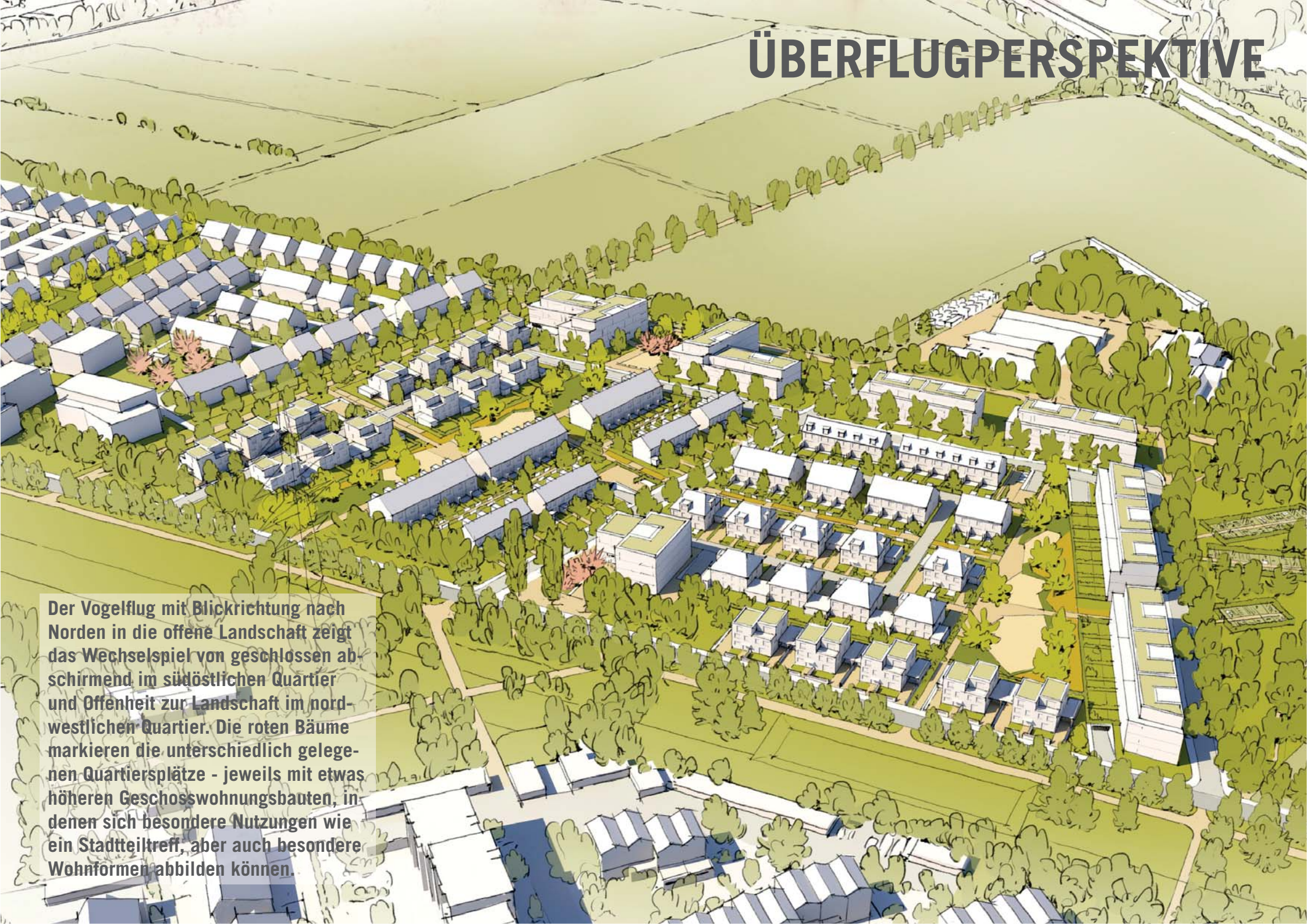
Naturnahe Grünfläche im Südosten mit integrierten Kleingärten und Möglichkeiten des gemeinsamen Urban Gardenings

Das Gesamtbild der beiden neuen Quartiere der Baufelder 3 & 4 im Lageplan zeigt insgesamt die vorgenannten Maßnahmen. Man erkennt den grünen Charakter, die Gemeinsamkeiten, aber auch den unterschiedlichen Charakter der beiden Teilbereiche.






# ÜBERFLUGPERSPEKTIVE



Der Vogelflug mit Blickrichtung nach Norden in die offene Landschaft zeigt das Wechselspiel von geschlossen abschirmend im südöstlichen Quartier und Offenheit zur Landschaft im nord-westlichen Quartier. Die roten Bäume markieren die unterschiedlich gelegenen Quartiersplätze - jeweils mit etwas höheren Geschosswohnungsbauten, in denen sich besondere Nutzungen wie ein Stadteiltreff, aber auch besondere Wohnformen abbilden können.



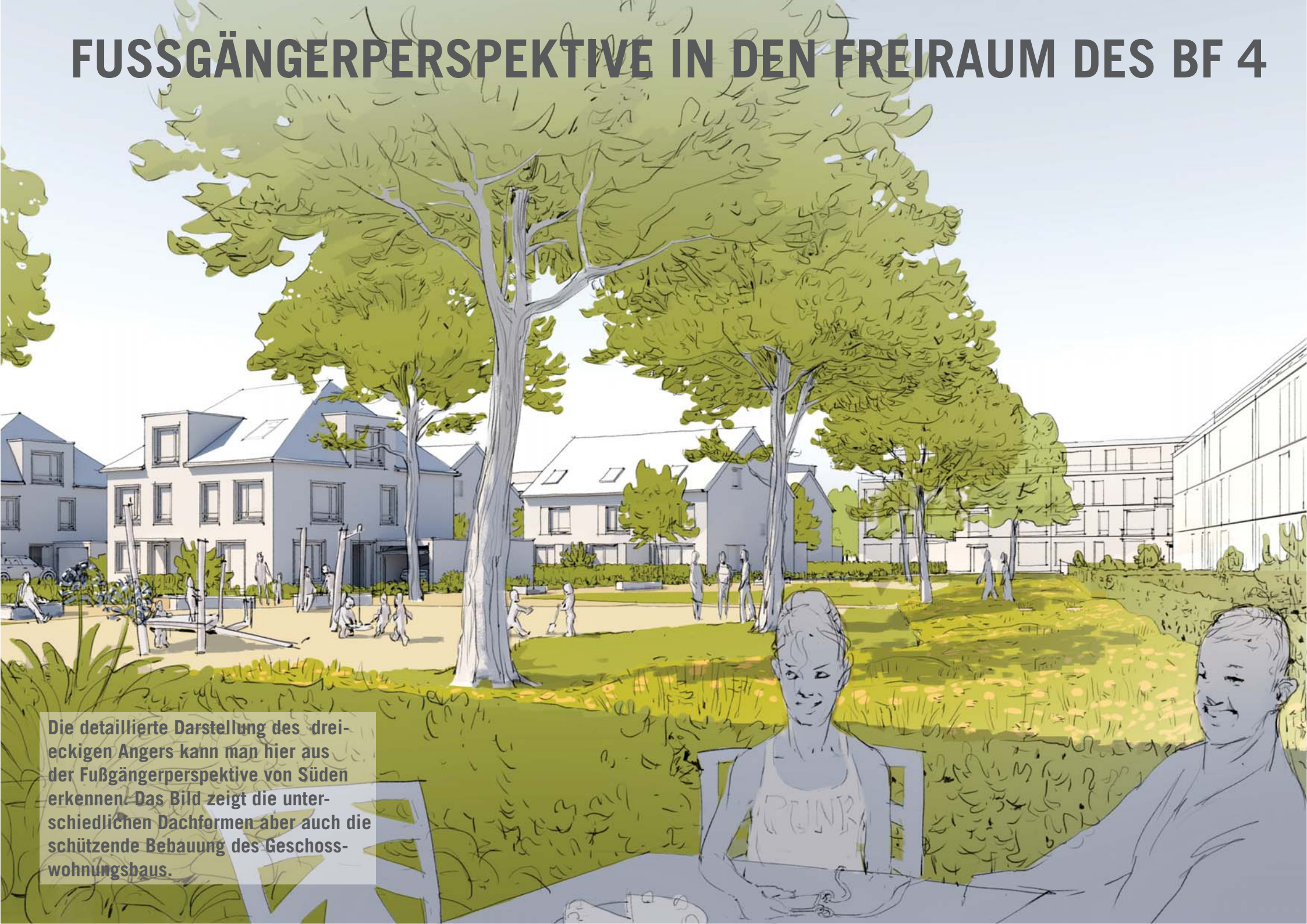
# DETAILAUSSCHNITT FREIRAUM IM BAUFELD 4

An aerial architectural rendering of a residential development. The scene shows a mix of building types: a row of houses on the left, a long apartment building in the center-right, and a double house at the top. The green spaces are a key feature, including a large central green area with a playground, smaller courtyards, and terraced gardens. A network of paths and roads connects the buildings. The color palette is dominated by greens and yellows, suggesting a lush, natural environment. Labels in German identify various areas like 'Spielplatz / Versickerungsbereich', 'Terrassengärten', and 'Schrebergärten'.

Im Detail im Baufeld 4 - ob im Reihenhaushaus oder im Doppelhaus sowie den Terrassengärten im Geschosswohnungsbau - erkennt man das Zusammenspiel von privaten Freiflächen hinter ortstypischen Hecken. Verbunden werden diese durch den großen grünen Anger mit unterschiedlichen Formen von Kinderspiel, aber auch naturnahen Versickerungsmulden für das Regenwasser. Am rechten Bildrand erkennt man die geometrischen Formen von zusätzlichen Kleingärten und „Urban Gardening“ - Bereichen.



# FUSSGÄNGERPERSPEKTIVE IN DEN FREIRAUM DES BF 4



Die detaillierte Darstellung des dreieckigen Angers kann man hier aus der Fußgängerperspektive von Süden erkennen. Das Bild zeigt die unterschiedlichen Dachformen aber auch die schützende Bebauung des Geschosswohnungsbaus.



# GELÄNDESCHNITT / -ANSICHT NO - SW



Die Schnittansichten zeigen das Zusammenspiel der verschiedenen Bauformen und Ausprägungen der Dachlandschaft - Satteldächer und Flachdächer sowie die Tiefgaragen. Gut erkennbar sind die Staffelgeschosse des Geschosswohnungsbaus die ein Geschosshöhe die Bebauung schützen aber gleichzeitig auch einen besonderen Blick über die Quartiere und die Landschaft ermöglichen.





# GELÄNDESCHNITT / -ANSICHT SW - NO



Leichter Geländeanstieg von Südwesten nach Nordosten: ~3 m

Die Schnittansichten zeigen das Zusammenspiel der verschiedenen Bauformen und Ausprägungen der Dachlandschaft - Satteldächer und Flachdächer sowie die Tiefgaragen. Gut erkennbar sind die Staffelgeschosse des Geschosswohnungsbaus die ein Geschosshöhe die Bebauung schützen aber gleichzeitig auch einen besonderen Blick über die Quartiere und die Landschaft ermöglichen.





# NUTZUNGEN

## Monheim, Haszholzer Grund Süd Flächenberechnungsbogen

### Teilnehmer:

Eine die gelb unterlegten Kästchen ausfüllen. Die orange unterlegten Kästchen berechnen sich automatisch. Farbcodiert wie im Vorprüfplan verwenden.

1 Plangebiet insgesamt				
1.1	Plangebiet insgesamt (Bruttofläche: Gebäute oder zur Bebauung vorgesehenes Bauland (einschl. Freizeitanlagen, Parkierungsflächen))			75.110 m <sup>2</sup>
1.2	Nettobebaufläche (Summe aller bebauten und zur Bebauung vorgesehenen Baugrundstücke innerhalb eines Baugebietes. Bruttoebauland abzüglich Verkehrs- und Grünflächen)		57.601 m <sup>2</sup>	77%
1.2.1	Private Grünflächen (Gärten, Rasen, Bäume, Beete, Anlagen ohne Terrassen und sonstige anrechenbare Freizeitanlagen)		13.399 m <sup>2</sup>	
1.2.2	Private Frei-Grünflächen (nicht bebaubare Flächen, Gärten)		15.238 m <sup>2</sup>	
1.2.3	Gemeinschaftliche / halböffentliche Grünflächen		2.987 m <sup>2</sup>	
1.2.5	Private / halböffentliche Verkehrsflächen (Platz, Wege etc.)		6.787 m <sup>2</sup>	
1.3	Öffentliche Verkehrsfläche		7.354 m <sup>2</sup>	10%
1.5	Öffentliche Grünfläche		10.088 m <sup>2</sup>	13%

**Hinweis zu Prüfplänen:**  
Die statistischen Kennwerte sind im Vorprüfplan (Lageplan M1:500) in einfacher flächenhafter Darstellung nachzuweisen. Dafür sind die einzelnen Flächen (Pflanzflächen, Verkehrsflächen, Nettobebaufläche sowie deren Unterstellungen) mit Angabe der Größe in m<sup>2</sup> anzugeben. Verwenden Sie hierzu bitte den oben angegebenen Farbcodier im Vorprüfplan. Die Abstandsflächen sind im Vorprüfplan (Lageplan M1:500) nachzuweisen. Diese sind in Metern (rechnerisch + zeichnerisch) mit Angabe der Gebäudehöhen, des Abstandsfaktors und der Abstandsfläche gemäß § 6 BauO NRW darzustellen.

2 Grundflächenzahl (GRZ) (gemäß § 10 BauNVO, d.h. der errechnete Anteil des Baugrundstücks, der von baulichen Anlagen der Haupt- und Nebenanlagen (d.h. Terrassen, Garagen und Stellplätze mit ihrer Zubehören, Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO und anderen baulichen Anlagen) bedeckt wird)				
2.1	Grundflächenzahl 1 (GRZ 1 Bauliche Anlagen, d.h. Hauptgebäude, Terrassen)		0,23	
2.2	Grundflächenzahl (GRZ 2 Garagen, Stellplätze, Zufahrten, Tiefgaragen, Nebenanlagen § 6 a, § 14 BauNVO)		0,30	
2.2.1	Garagen, Stellplätze, Zufahrten, Zuwegungen		5,413 m <sup>2</sup>	
2.2.2	Tiefgaragen		0,850 m <sup>2</sup>	
2.2.3	sonstige versiegelte Flächen		2,281 m <sup>2</sup>	
2.3	Grundflächenzahl 1 + 2 (GRZ 1 + GRZ 2)		0,54	

**Hinweis:**  
Die GRZ wird nur für das "engere Plangebiet" berechnet. Falls Versiegelungen im erweiterten Plangebiet vorgenommen werden, muss dies gesondert angegeben werden.

3 Geschossflächen* (GFZ) (gemäß § 20 BauNVO Berechnung nach der Außenfläche der Gebäude in allen Vollgeschossen. Beachte hierzu § 2 Abs. 4 BauNVO)				
3.1	Geschossfläche (gesamte Grundfläche aller Vollgeschosse oberirdisch)		34.444 m <sup>2</sup>	
3.2	Grundstückfläche		34.690 m <sup>2</sup>	
3.3	GFZ		1,00	

**Hinweis:**  
Die GFZ wird nur für das "engere Plangebiet" berechnet. Falls Versiegelungen im erweiterten Plangebiet vorgenommen werden, muss dies gesondert angegeben werden.

**4 Erdgeschossflächen**  
Geschossflächen nach § 20 BauNVO ohne Nebenanlagen im Sinne des § 14 und ohne Balkone, Loggien, Terrassen Vollgeschosse und Staffelgeschosse nach BauNVO, § 2, Abs. 10 Vollgeschosse sind Geschosse, deren Deckenoberkante im Mittel mehr als 1,00 m über der Geländeoberfläche hinausragt und die eine Höhe von mindestens 2,30 m haben. Ein gegenüber den Außenwänden des Gebäudes zurückgesetztes oberstes Geschosse (Staffelgeschoss) ist nur dann ein Vollgeschoss, wenn es diese Höhe über mehr als 2/3 der Grundfläche des darunter liegenden Geschosses hat und zu allen Seiten um mind. 1,0 m zurück springt. Ein Geschoss mit geneigten Dachflächen ist ein Vollgeschoss, wenn es diese Höhe über mehr als 3/4 seiner Grundfläche hat. Die Höhe der Geschosse wird von der Oberkante Fußboden bis Oberkante Fußboden der darüber liegenden Decke, bei Geschossen mit Dachflächen bis Oberkante Dachhaut gemessen.

**Hinweis zu Prüfplänen:**  
Die Geschossflächen nach § 20 BauNVO sind im Vorprüfplan (Lageplan M1:500) nachzuweisen. Dafür sind die einzelnen Flächen und deren Größe in m<sup>2</sup> anzugeben.

5 Bruttogrundflächen (BGF) (Summe der Grundfläche aller Geschosse)				
5.1	Bruttogrundfläche gesamt		48.991 m <sup>2</sup>	
5.2	überirdisch		39.229 m <sup>2</sup>	
	Mehrfamilienhäuser		17.504 m <sup>2</sup>	
	Einfamilienhäuser		21.824 m <sup>2</sup>	
5.3	unterirdisch		9.855 m <sup>2</sup>	

**Hinweis zu Prüfplänen:**  
Die einzelnen Wohnformen sind im Vorprüfplan (Lageplan M1:500), (in einfacher flächenhafter Darstellung) nachzuweisen. Verwenden Sie hierzu bitte den oben angegebenen Farbcodier.

6 Wohneinheiten				
6.1	Wohneinheiten EPH gesamt		100 WE	
6.2	Wohneinheiten in Einzelhäusern		0 WE	
6.3	Wohneinheiten in Doppelhaushälften		54 WE	
6.4	Wohneinheiten Reihenhäuser		51 WE	
6.5	bei Bedarf ergänzen		0 WE	
6.6	Wohneinheiten in MFH		173 WE	
6.7	Wohneinheiten gesamt		280 WE	

7 PKW-Stellplätze / Besucherparkplätze				
			notw. Anzahl der Stellplätze	lats. geplante Anzahl der Stellplätze
7.1	Anzahl der WE, EPH Stellplatzschlüssel 1:1	100	100	100
7.2	Anzahl der WE, MFH Stellplatzschlüssel 1:1	173	210	210
7.3	Nebenweise Anzahl der Besucherparkplätze		70	70

**Hinweis zu Prüfplänen:**  
Die PKW-Stellplätze und Besucherparkplätze sind im Vorprüfplan (Lageplan M1:500) mit Angabe ihrer Anzahl nachzuweisen.

- Überbaute Flächen
- Private Grünflächen
- Gemeinschaftliche Grünflächen
- Halböffentliche Verkehrsflächen
- Öffentliche Verkehrsflächen
- Öffentliche Grünflächen
- Abstandsflächen

Hier werden wichtige statistische Werte gezeigt – sogenannte Kennziffern der Bebauung die die Stadt Monheim am Rhein und der Bauherr benötigen, um erkennen zu können, ob die hier eingereichten Projekte den Anforderungen nicht nur ästhetisch, sondern auch wirtschaftlich gerecht werden. Hier wird besonders der Unterschied von Nutzungen und die Zuordnung von Flächen, ob privat, halb öffentlich oder öffentlich beschrieben.





# Monheim, Hasholzer Grund Süd Flächenberechnungsbogen

## Teilnehmer:

Bitte die gelb unterlegten Kästchen ausfüllen. Die orange unterlegten Kästchen berechnen sich automatisch.  
Farbcode bitte im Vorprüfplan verwenden.

1 Plangebiet insgesamt						
1.1	Plangebiet insgesamt (Bruttobauland: Bebautes oder zur Bebauung vorgesehenes Bauland inklusive Erschließungs-, Parkierungsflächen)			75.110	m <sup>2</sup>	
1.2	Nettowohnbauland (Summe aller bebauten und zur Bebauung vorgesehenen Baugrundstücke innerhalb eines Baugebietes. Bruttobauland abzüglich Verkehrs- und Grünflächen)			57.667	m <sup>2</sup>	77%
1.2.1	Überbaute Fläche (Gebäude, bauliche Anlagen ohne Tiefgaragen und sonstige unterirdische bauliche Anlagen)			13.399	m <sup>2</sup>	
1.2.2	Private Frei/Grünflächen (nicht überbaute Flächen, Gärten)			15.239	m <sup>2</sup>	
1.2.3	Gemeinschaftliche / halböffentliche Grünflächen			2.587	m <sup>2</sup>	
1.2.5	Private / halböffentliche / Verkehrsflächen (Plätze, Wege etc.)			6.767	m <sup>2</sup>	
1.2	Öffentliche Verkehrsfläche			7.354	m <sup>2</sup>	10%
1.3	Öffentliche Grünfläche			10.089	m <sup>2</sup>	13%

### Hinweis zu Prüfplänen

Die städtebaulichen Kennwerte sind im Vorprüfplan (Lageplan M1:500) in einfacher flächenhafter Darstellung nachzuweisen. Dafür sind die einzelnen Flächen (Freiflächen, Verkehrsflächen, Nettobaufläche sowie deren Unterteilungen) mit Angabe der Größe in m<sup>2</sup> anzugeben. Verwenden Sie hierzu bitte den oben angegebenen Farbcode im Vorprüfplan.

Die Abstandflächen sind im Vorprüfplan (Lageplan M1:500) nachzuweisen. Diese sind in Metern (rechnerisch + zeichnerisch) mit Angabe der Gebäudehöhen, des Abstandflächenduktors und der Abstandfläche gemäß § 6 BauO NRW darzustellen.

2 Grundflächenzahl (GRZ) (gemäß § 19 BauNVO, d.h. der errechnete Anteil des Baugrundstücks, der von baulichen Anlagen der Haupt- und Nebenanlagen (inkl. Terrassen, Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO und unterirdischen baulichen Anlagen) überdeckt wird)						
2.1	Grundflächenzahl 1 (GRZ 1: Bauliche Anlagen, d. h. Hauptgebäude, Terrassen)			0,23		
2.2	Grundflächenzahl 2 (GRZ 2: Garagen, Stellplätze, Zufahrten, Tiefgaragen, Nebenanlagen i. S. d. § 14 BauNVO)			0,30		
2.2.1	Garagen, Stellplätze, Zufahrten, Zuwegungen			5.413	m <sup>2</sup>	
2.2.2	Tiefgaragen			9.855	m <sup>2</sup>	
2.2.3	sonstige versiegelte Flächen			2.282	m <sup>2</sup>	
2.3	Grundflächenzahl 1 + 2 (GRZ 1 + GRZ 2)			0,54		

### Hinweis

Die GRZ wird nur für das "engere Plangebiet" berechnet. Falls Versiegelungen im erweiterten Plangebiet" vorgenommen werden, muss dies gesondert angegeben werden.

Hier geht es weiter mit den Kennziffer, wichtige Werte für den Bebauungsplan, welcher auf Basis des ausgewählten Konzeptes erstellt werden soll. Insgesamt 280 Wohneinheiten - davon über 100 als grundgebundene Reihenhäuser oder Doppelhäuser - geben Raum für ein schönes Leben in Monheim Baumberg für über 600 Bewohner.

3 Geschossflächen* (GFZ) (gemäß § 20 BauNVO: Berechnung nach den Außenmaßen der Gebäude in allen Vollgeschossen. Beachte hierzu § 2 Abs. 5 BauO NRW.)						
3.1	Geschossfläche (gesamte Grundfläche aller Vollgeschosse oberirdisch)			34.440	m <sup>2</sup>	
3.2	Grundstücksfläche			34.494	m <sup>2</sup>	
3.3	GFZ			1,00		

### Hinweis

Die GFZ wird nur für das "engere Plangebiet" berechnet. Falls Versiegelungen im "erweiterte Plangebiet" vorgenommen werden, muss dies gesondert angegeben werden.

### \* Erläuterungen

Geschossflächen nach § 20 BauNVO ohne Nebenanlagen im Sinne des § 14 und ohne Balkone, Loggien, Terrassen Vollgeschosse und Staffelgeschosse nach BauO NRW, § 2, Abs. (5): Vollgeschosse sind Geschosse, deren Deckenoberkante im Mittel mehr als 1,60 m über der Geländeoberfläche hinausragt und die eine Höhe von mindestens 2,30 m haben. Ein gegenüber den Außenwänden des Gebäudes zurückgesetztes oberstes Geschoss (Staffelgeschoss) ist nur dann ein Vollgeschoss, wenn es diese Höhe über mehr als 2/3 der Grundfläche des darunter liegenden Geschosses hat und zu allen Seiten um mind. 1,0 m zurück springt. Ein Geschoss mit geneigten Dachflächen ist ein Vollgeschoss, wenn es diese Höhe über mehr als 3/4 seiner Grundfläche hat. Die Höhe der Geschosse wird von der Oberkante Fußboden bis Oberkante Fußboden der darüber liegenden Decke, bei Geschossen mit Dachflächen bis Oberkante Dachhaut gemessen.

### Hinweis zu Prüfplänen

Die Geschossflächen nach § 20 BauNVO sind im Vorprüfplan (Lageplan M1:500) nachzuweisen. Dafür sind die einzelnen Flächen und deren Größe in m<sup>2</sup> anzugeben.

4 Bruttogrundflächen (BGF) (Summe der Grundfläche aller Geschosse)						
4.1	Bruttogrundfläche gesamt			48.983	m <sup>2</sup>	
4.2	oberirdisch			39.128	m <sup>2</sup>	
	Mehrfamilienhäuser			17.504	m <sup>2</sup>	
	Einfamilienhäuser			21.624	m <sup>2</sup>	
4.3	unterirdisch			9.855	m <sup>2</sup>	

### Hinweis zu Prüfplänen

Die einzelnen Wohnformen sind im Vorprüfplan (Lageplan M 1:500), (in einfacher flächenhafter Darstellung) nachzuweisen. Verwenden Sie hierzu bitte den oben angegebenen Farbcode.

5 Wohneinheiten						
5.1	Wohneinheiten EFH gesamt			105	WE	
5.2	Wohneinheiten in Einzelhäusern			0	WE	
5.3	Wohneinheiten in Doppelhaushälften			54	WE	
5.4	Wohneinheiten Reihenhäuser			51	WE	
5.5	bei Bedarf ergänzen			0	WE	
5.6	Wohneinheiten in MFH			175	WE	
5.7	Wohneinheiten gesamt			280	WE	

### 6 PKW-Stellplätze / Besucherparkplätze

		WE	notw. Anzahl der Stellplätze	tats. geplante Anzahl der Stellplätze
6.1	Anzahl der WE, EFH Stellplatzschlüssel 1:1		105	105
6.2	Anzahl der WE, MFH Stellplatzschlüssel 1:1		175	210
6.3	Notwendige Anzahl der Besucherparkplätze		70	72

### Hinweis zu Prüfplänen

Die PKW-Stellplätze und Besucherparkplätze sind im Vorprüfplan (Lageplan M 1:500) mit Angabe ihrer Anzahl nachzuweisen.



# ÜBERLAGERUNG STÄDTEBAULICHES KONZEPT - RAHMENPLAN ISR



Auf dieser Darstellung erkennt man die Bebauungsstruktur mit dem unterschiedlichen Charakter der vier Baufelder, der beiden bereits realisierten im Norden (oben) und der Neuplanung für die beiden südlichen (unten). Das Ganze ist eine Fotomontage in den Rahmenplan der Stadt Monheim für diesen Bereich der vom Büro ISR entwickelt wurde.



# ÜBERFLUGPERSPEKTIVE

An aerial perspective architectural rendering of a residential development. The scene shows a cluster of buildings with various rooflines and colors (grey, white, blue) interspersed with green trees and landscaping. A road or path runs through the center of the development. The background features a large, open field or park area with a line of trees. The overall style is a clean, illustrative architectural drawing.

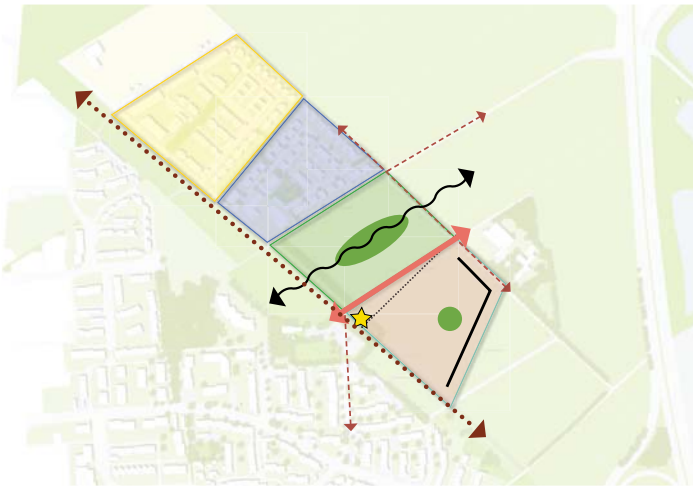
Zum Abschluss noch mal der Blick von oben

Wir hoffen, dass Ihnen unser Beitrag gefällt und sind gespannt auf das Ergebnis des Verfahrens.

**ASTOC ARCHITECTS AND PLANNERS**  
**SCAPE Landschaftsarchitekten**



1 Gesamtquartier - 4 Nachbarschaften / 4 Viertel - 4 Geschichten - 1 Zusammenhang  
Differenzierung in der Gemeinsamkeit



Mischung aus Einfamiendoppelhäusern - Reihenhäusern - Geschosswohnungsbau  
Bezahlbarer Wohnraum - Differenzierte Wohnformen - Anspruchsvolle Architektur  
Klimaziele

## HERZLICHEN DANK!



Wir danken für Ihre Aufmerksamkeit und Ihr Interesse, die verschiedenen Darstellungen aus unserer Präsentation zu betrachten. Normalerweise würden wir hier Fragen beantworten und miteinander diskutieren - wir würden uns für uns alle freuen, wenn dieses bald wieder möglich wäre, freuen uns aber darüber, dass dieses Format der Onlinebeteiligung gewählt wurde, um die Ergebnisse zu präsentieren.