

172517

5 NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

5.1 Hochwasserrisikogebiet (Nachrichtliche Übernahme gem. § 9 Abs. 6a BauGB)

Das Plangebiet liegt nicht in einem durch die Bezirksregierung Düsseldorf nach § 83 Landeswassergesetz NRW festgesetzten Überschwemmungsgebiet. Das Plangebiet liegt in Teilen im Hochwasserrisikogebiet Höxter des Rheins und ist auf den Karten der Bezirksregierungen Düsseldorf und Köln „Hochwasserrisikokarte Rhein“ (Stand Januar 2023, Blatt 8080, abrufbar unter www.flussgebiete.nrw.de zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses) nachzuverfolgen.

Hinweise

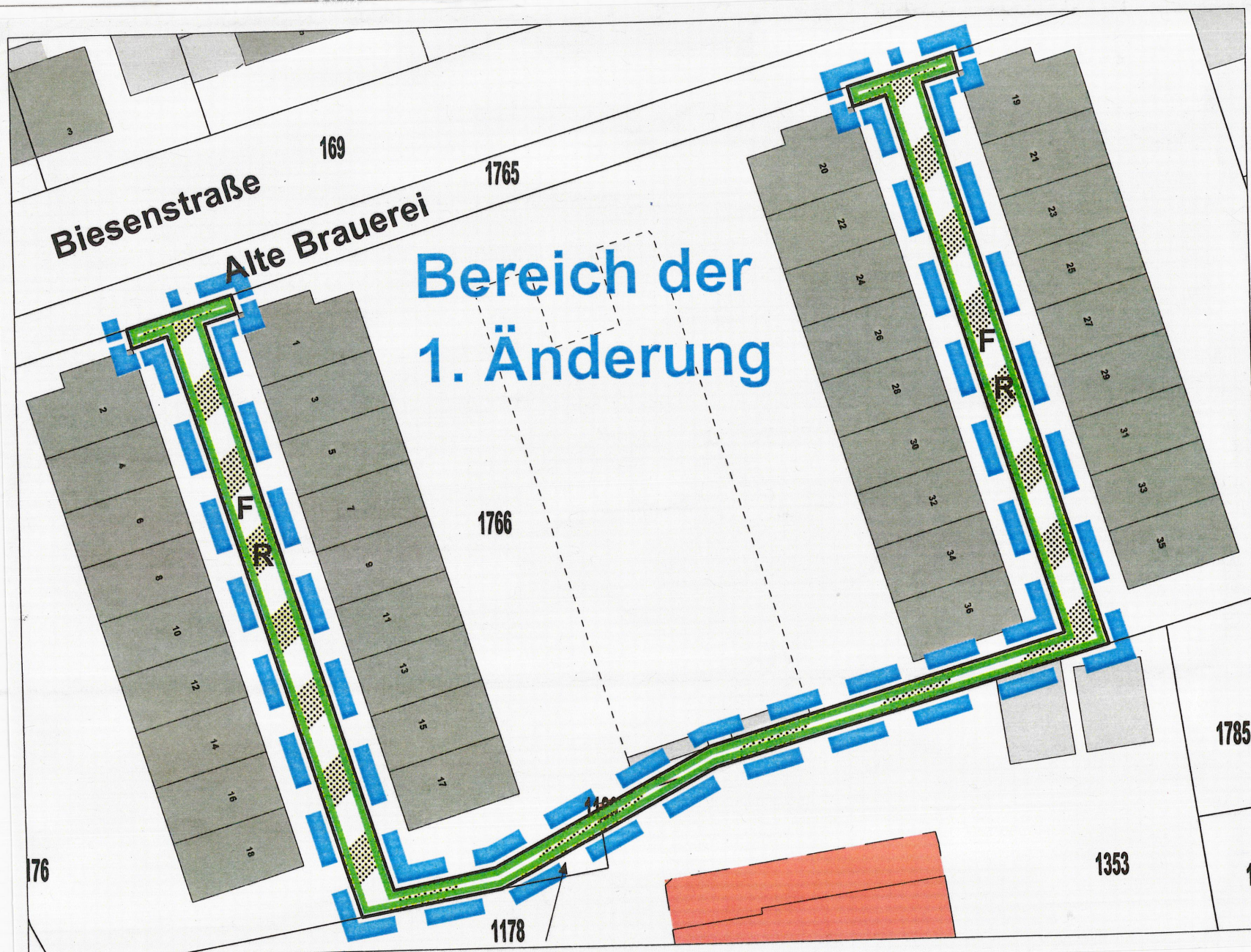
3.4 Bodenschutz/Geländeauffüllung

Der Schutz des Mutterbodens im Sinne des § 202 BauGB ist zu berücksichtigen. Der zur Wiederverwendung vorgesehene Oberboden ist in gesonderter Form innerhalb des Eingriffsbereichs zu lagern. Er ist sachgerecht zu lagern und am Leben zu erhalten, ohne dass Fäulnisprozesse einsetzen. Verunreinigungen des Bodens durch Öle und andere Stoffe sind zu unterlassen. Verdrängter Boden muss bei Feststellung einer Kontamination ordnungsgemäß entsorgt werden. Das Ein- oder Aufbringen von Bauschutt oder verunreinigtem Boden ist untersagt. Bei Geländeauffüllungen ist der Oberboden vorher abzutragen. Bei Geländeauffüllungen sind geeignete und tragfähige Böden zu verwenden, die die Versickerung des Niederschlagswassers gewährleisten. Die allgemeinen anerkannten Regeln der Technik sind zu beachten. Vor Auftrag von Oberboden ist der Untergrund tiefgründig zu lockern. Für alle Bodenarbeiten gilt die DIN 18915 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Bodenarbeiten“, für bautechnische Bodenarbeiten gilt die DIN 18300 „Erdarbeiten“.

3.5 Einsichtnahme in technische Regelwerke

Die außerstaatlichen Regelungen (wie z.B. DIN-Normen oder sonstige Richtlinien) sowie die Gutachten (z.B. Schallgutachten), auf die in den textlichen Festsetzungen Bezug genommen wird, können im Bereich Stadtplanung und Bauaufsicht der Stadt Monheim, Rathausplatz 6 in 40789 Monheim am Rhein, eingesehen werden.

WA	0.8
0.4	II
SD	
0	



LEGENDE

Art der baulichen Nutzung

§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO

WA Allgemeine Wohngebiete
§ 4 BauNVO

Maß der baulichen Nutzung

§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, § 16 BauNVO

II Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
0.4 Grundflächenzahl
0.8 Geschossflächenzahl
GH Gebäudehöhe als Höchstmaß über Normalhöhe Null (NHN)

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

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

Baugrenze
Baulinie
nur Hausgruppen zulässig
offene Bauweise
FD/SD Flachdach / Satteldach

Flächen für den Gemeinbedarf

§ 9 Abs.1 Nr.5 und Abs. 6 BauGB

Zweckbestimmung Krankenhaus

Verkehrsflächen

§ 9 Abs.1 Nr.11 und Abs.6 BauGB

Straßenverkehrsflächen
Straßenbegrenzungslinie
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
F R Fuß- und Radweg

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans
§ 9 Abs.7 BauGB
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten oder
Abgrenzung des Maßstabes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes
§ 9 Abs.1 Nr.4 und 22 BauGB
Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen
§ 9 Abs.1 Nr.4 und 22 BauGB
Zweckbestimmung:
St / Cp / TGA Stellplätze / Carports / Tiefgarage
E Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebietes auf Grund
seiner städtebaulichen Gestalt § 172 BauGB
Geh-, Fahr- und Leitungsrecht für Allgemeinheit, Anlieger, Versorger und Stadt
§ 9 Abs.1 Nr.21 und Abs.6 BauGB
Anpflanzung von Bäumen
(Standorte längs der Straßenschneise verschiebbar)
§ 9 Abs.1 Nr.25 und Abs.6 BauGB
Ein- und Ausfahrtsbereich

Durch die 1. Änderung des Bebauungsplans aufgehobene Festsetzung.

Topographischer Bestand

12 Gebäude mit Hausnummer
II Geschossigkeit
I Firstrichtung
vorhandener Kanal
Kanaldeckel mit Höhe
Höhenangabe über NHN
Lichtmast
Sinkkasten
vorhandene Bäume
Mauer
Flurstücksnummer

VERFAHRENSVERMERKE

Die Planunterlagen entsprechen den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung.
Angefertigt nach Katastergrundlagen und örtlicher Aufmessung.

Bonn, den 18.07.2011

Öffentlich bestellter Verm.-Ing.

Frühzeitige Bürgerbeteiligung:
Die Unterrichtung und Erörterung
gem. § 3(1) BauGB wurde durch Beschluss
des Ausschusses für Stadtplanung, Umwelt,
Bau- u. Verkehrswesen vom 20.05.2010 am
17.06.2010 durchgeführt.
Monheim am Rhein den 18.07.2011

Bereich 61
Wirtschaftsförderung und Stadtplanung

Nach der örtlichen Bekanntmachung
ist der Bebauungsplan mit der Begründung
gem. § 3(2) BauGB in der Zeit vom
27.10.2010 bis 28.11.2010 öffentlich
ausgelegt worden.

Monheim am Rhein den 18.07.2011

Bereich 61
Wirtschaftsförderung und Stadtplanung

Dieser Plan ist gemäß § 2 Abs.1 des
BauGB durch Beschluss des
Ausschusses für Stadtplanung, Umwelt,
Bau- u. Verkehrswesen vom 14.04.2005
aufgestellt worden.

Monheim am Rhein den 18.07.2011

Bürgermeister

Der Ausschuss für Stadtplanung, Umwelt,
Bau- u. Verkehrswesen hat am 06.09.2010
die öffentliche Auslegung dieses Planes
gem. § 3(2) BauGB beschlossen.

Monheim am Rhein den 18.07.2011

Bürgermeister

Der Rat hat den Bebauungsplan gem.
§ 10 BauGB in Verbindung mit §§ 7 und 41
der Gemeindeordnung für das Land
Nordrhein - Westfalen am 26.05.2011 als
Satzung beschlossen.

Monheim am Rhein den 18.07.2011

Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss des Rates der Stadt
Monheim am Rhein vom 26.05.2011 ist
gem. § 10(3) BauGB am 01.06.2011
örtlich bekannt gemacht worden.

Monheim am Rhein den 18.07.2011

Bürgermeister

Monheim am Rhein den 18.07.2011

Bürgermeister

Monheim am Rhein den 18.07.2011

Bürgermeister

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1 Festsetzungen gem. § 9 BauGB und BauNVO i.V.m. PlanV 90

1.1 Art der baulichen Nutzung gem. § 9(1) Nr.1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO

Unzulässig sind gem. § 1(6) BauNVO die in § 4(3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen
a. sonstige nicht ständige Gewerbebetriebe
b. Gartenbaubetriebe
c. Tankstellen

1.2 Maß der baulichen Nutzung gem. § 9(1) Nr.1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO

Die Festsetzung der Gebäudehöhe als Höchstmaß über Normalhöhe Null (NHN) bezieht sich auf die gemessenen Geländehöhen auf dem Plangebiet. Für technische Aufbauten, Solaranlagen etc. kann dieses Höchstmaß überschritten werden.
Die Grundflächenzahl beträgt 0.4. Für Carports, Zufahrten, Terrassen, Fuß- und Fahrwege, Abstellräume und Müllplätze kann die GRZ um 50% überschritten werden. Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) von 0.8 zulässig.
Die Geschossflächenzahl beträgt 0.8. Die Terrassen auf zurückgesetzten Geschossen werden bei der Geschossflächenzahl nicht berücksichtigt.

1.3 Nebenanlagen gem. § 9(1) Nr.4 BauGB i.V.m. §§ 14 (1) und 23 (5) BauNVO

Nebenanlagen sind nur im Bereich der gekennzeichneten Flächen zulässig.

1.4 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung vor Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Die verkehrsberuhigten Wohnstraßen sind wasserdurchlässig zu gestalten.
Entlang der Biesenstraße sind 6 Bäume gemäß Pflanzliste zu pflanzen.
Hecken sind zu pflanzen (siehe Punkt 2.4 Einfriedungen).

1.5 Erhaltungssatzung gem. § 172 BauGB

Die Hauptgebäude innerhalb des Erhaltungsbereiches sind in ihrer Art zu erhalten.

Änderungen der Gestaltung, der Nutzung oder Anbauten unterliegen der Genehmigung.

2 Örtliche Bauvorschriften gem. § 9(4) BauGB i.V.m. § 86 BauO NRW

2.1 Dächer

Es sind Flach-, Putt- und Satteldächer zulässig. Dachflächen der Satteldächer dürfen nur im gleichen Neigungswinkel ausgebaut werden. Es sind keine glasierten oder glänzenden Dachziegel zugelassen.
a. Dachflächen der Stadthauszeilen sind auf dem Grundstück der ehem. Brauerei nur als Flachdach zulässig.
b. Dachflächen der Nebenanlagen sind auf dem Grundstück der ehem. Brauerei nur als Flachdach und leicht geneigte Pultdächer bis max. 20° Dachneigung zulässig.

c. Im Erhaltungsbereich gem. § 172 BauGB ist die Dachform von Nebenanlagen und Anbauten angepasst an die bestehende Bebauung nur als Flach- o. Satteldach zulässig.

2.2 Außenwände

Die Materialien für die Fassaden werden mit hellem Putz festgelegt. Teilflächen können farbig abgesetzt werden. Hierzu sind auch Holz, Holzwerkstoffe, Faserzementplatten, Platten aus thermohaltenden Harzen verklebt mit Holzfasern o. vgl. Fassadenplatten zulässig.

2.3 Abstellräume und Müllplätze

Jedes Stadthaus erhält einen Abstellraum mit einer maximalen Grundfläche von 7,50 qm.

Die einzelnen Abstellräume können durch ein Dach miteinander verbunden werden.

Die Grenzlinie der Abstellräume und Müllplätze (AbstR, M) darf die geneigte Geländehöhe an der Grundstücksgrenze zu den Grundstücken an der Poststraße um 2,50 m nicht überschreiten.

Schulplätze für bewegliche Müllbehälter sind an den Kopfen der Abstellräume zur Biesenstrasse unterzubringen. Sie sind gestalterisch in die Abstellraumstruktur zu integrieren.

2.4 Einfriedungen

Einfriedungen entlang der Biesenstrasse sind nur als Heckenbepflanzung gemäß Pflanzliste bis zu einer maximalen Höhe von 2,00m und für die Einfriedungen entlang der Poststraße bis zu einer maximalen Höhe von 1,50m zulässig. Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung Fuß- und Radweg.

2.5 Terrassen im 2. Obergeschoss

Auf dem Gelände der „Alten Brauerei“ sind Terrassen im 2. Obergeschoss nur zu den Wohnwegen und auf der Abstellfläche zur Biesenstrasse möglich.

2.6 Bepflanzung Wohnwege Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung Fuß- und Radweg

Pflanzbeete als Abgrenzung zur Biesenstraße sind je Wohnstraße in einer Mindestlänge von 45 m zu erstellen. Die Bepflanzung ist bis zu einer maximalen Höhe von 1,50m als OK Wohnweg zulässig.

3 Hinweise

3.1 Bodendenkmäler

Bei den Bodenbewegungen auftretende archäologische Bodenfunde und -befunde oder Zeugnisse tierischen und pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit sind gemäß Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler (im Lande Nordrhein - Westfalen (Denkmalschutzgesetz DSchG) vom 11.03.1980 (GV NW S227/SGV NW 224) dem Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Overath, Gut Eichtal, An der B484, 51491 Overath bzw. der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde unmittelbar zu melden. Deren Weisung für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

3.2 Kampfmittel

Sind bei der Durchführung des Bauvorhabens beim Erdraushub außergewöhnliche Verfestigungen festzustellen oder werden verlässliche Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Stadt Monheim am Rhein und / oder die Bezirksregierung - Staatlicher Kampfmittelräumdienst zu verständigen.

3.3 Erdbebenzone

Die Stadt Monheim befindet sich in der Erdbebenzone 1 und der Untergrundklasse T. Gemäß der

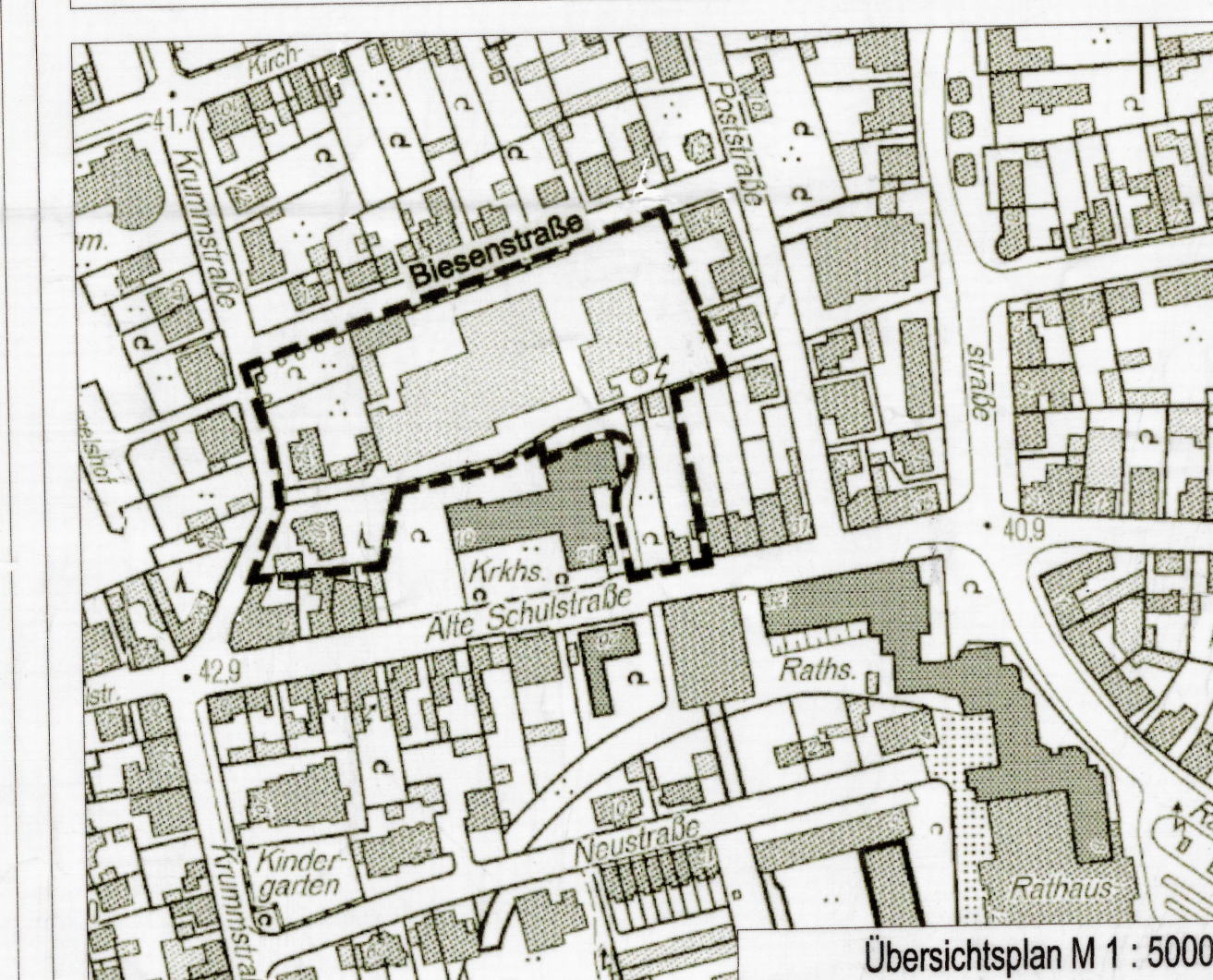
DIN 4149 (Geltung seit 2005) sind die entsprechenden bautechnischen Maßnahmen aufgeführt. Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen der Bundesrepublik Deutschland 1 : 350000, Bundesland NRW (Juni 2006), Karte zu DIN 4149 (Fassung April 2005). In der genannten

4. Pflanzliste

Bäume:
Buche
Eiche
Feldahorn 'Elsrijk'
Esche 'Alana'
Chinesische Wildbirne 'Chandider'
Kopelkeze
Thüringische Säulen-Eberesche
Crataegus laevigata 'Paul's Scarlet'
Acer campestre 'Elsrijk'
Fraxinus excelsior 'Alana'
Pinus cembra 'Chandider'
Robinia pseudoacacia 'Umtraudfirt'
Sorbus x thuringia 'Festigkeit'

Heckenbepflanzung:
Schwarzdorn Liguster
Hornstrauch
Spiraea
Weißdorn
Ligustrum vulgare 'atrovirens'
Carpinus betulus
Spiraea in Sorbus
Crataegus monogyna

Stadt
Monheim
am Rhein



BEBAUUNGSPLAN NR. 112M

"Altes Brauereigelände"

Gemarkung: Monheim
Flur: 16
Maßstab: 1 : 500

Satzungsbeschluss
1. Ausfertigung
Stand 21.03.2011

WA	0.8
0.4	II
SD	
0	

Rechtsgrundlagen 1. Änderung

(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. 3780) in der zur Zeit des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung.
(PlanV 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.

Rechtsgrundlagen

(BauGB) Baugesetzbuch vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141, BGBl. 1998 I S. 137) in der zur Zeit gültigen Fassung.
(BauNVO) Baunutzungsverordnung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) in der zur Zeit gültigen Fassung.
(BnatSchG) Bundesnaturschutzgesetz vom 12.03.1987 (BGBl. I S. 889) in der zur Zeit gültigen Fassung.
(PlanVVO) 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 in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NW S. 666) in der zur Zeit gültigen Fassung.
(BauO NRW) Bauordnung für das Land Nordrhein - Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV NRW Nr. 18 vom 13.04.2000, S. 256), in der zur Zeit gültigen Fassung.