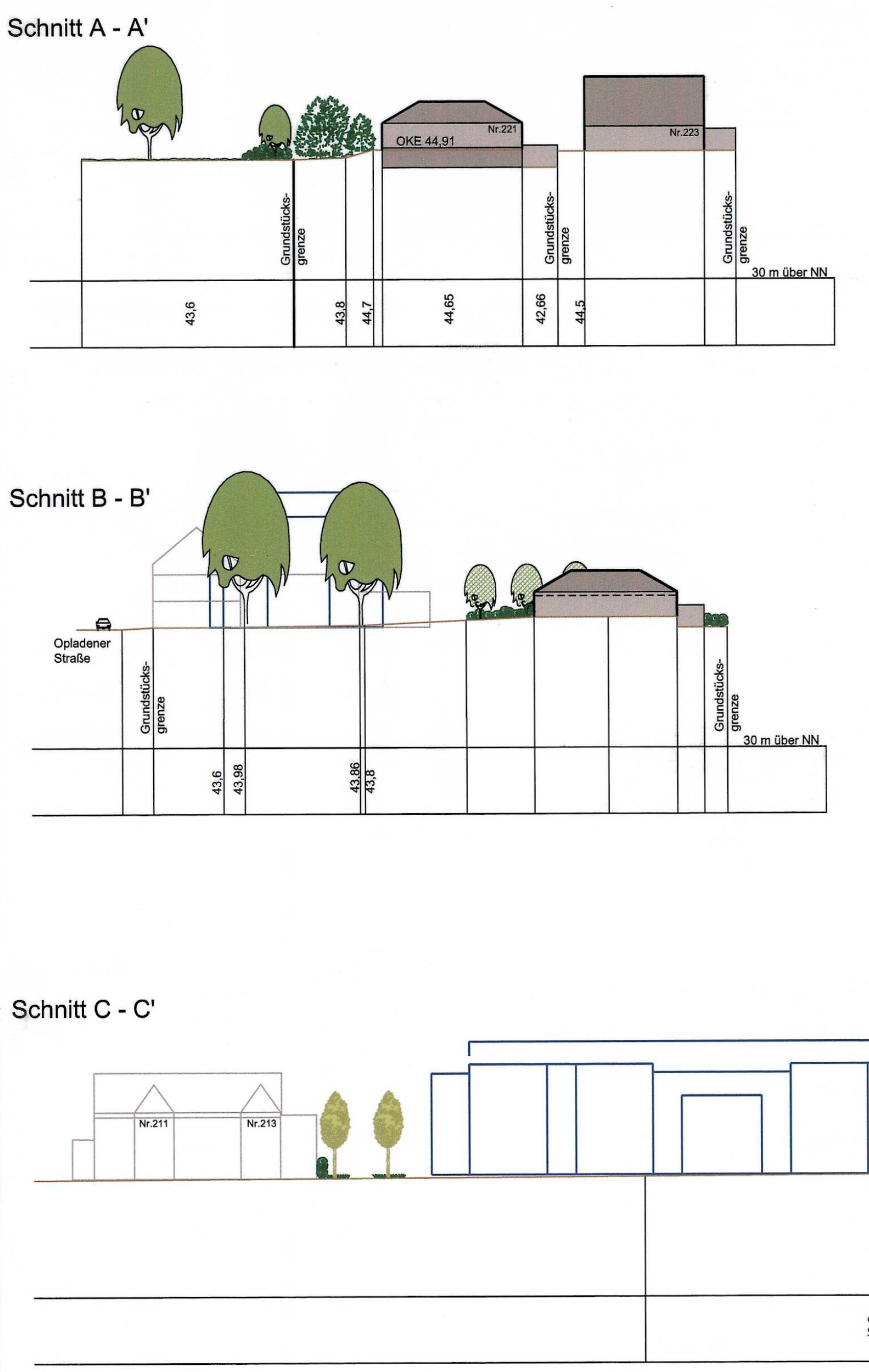
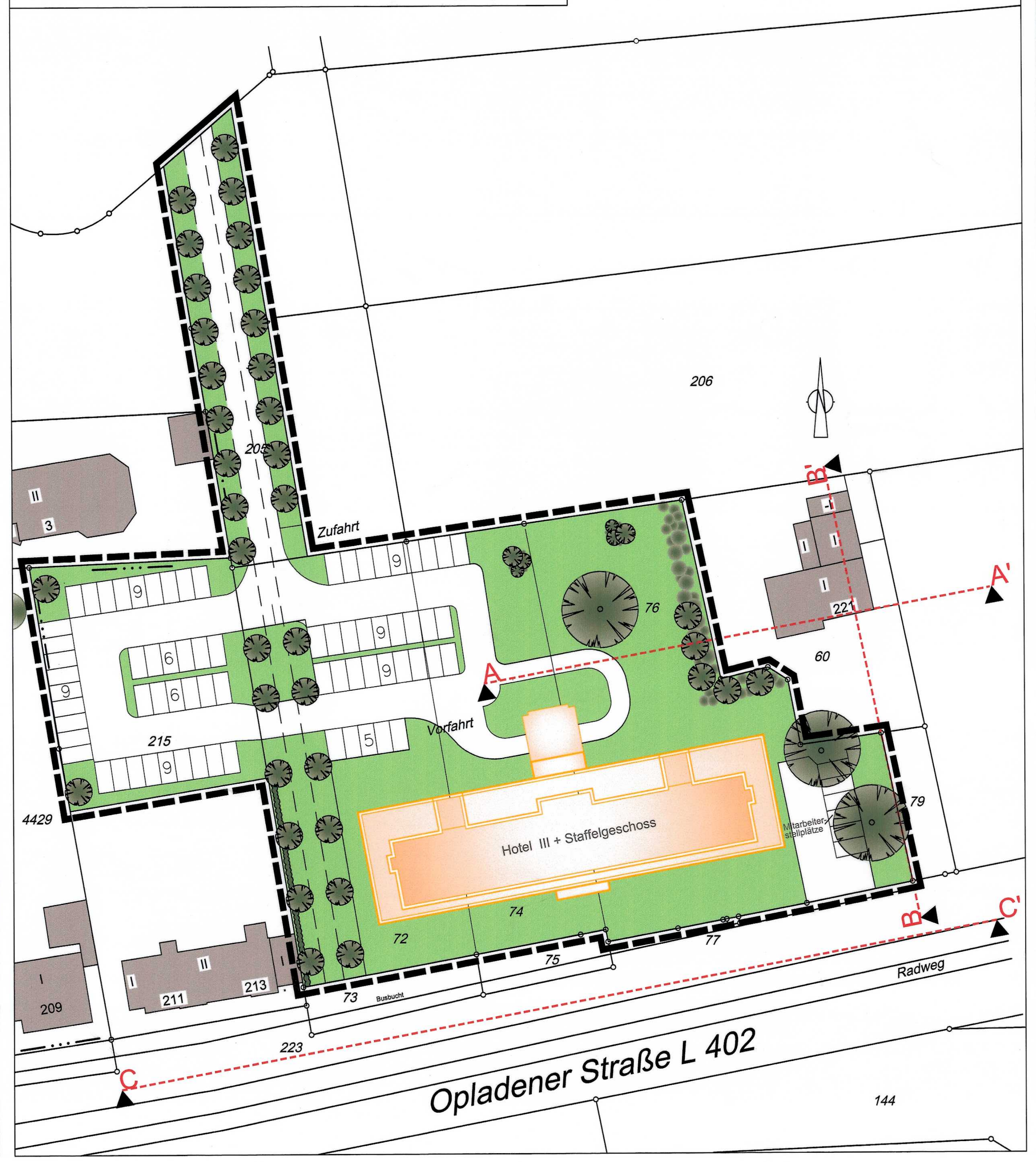
125 M

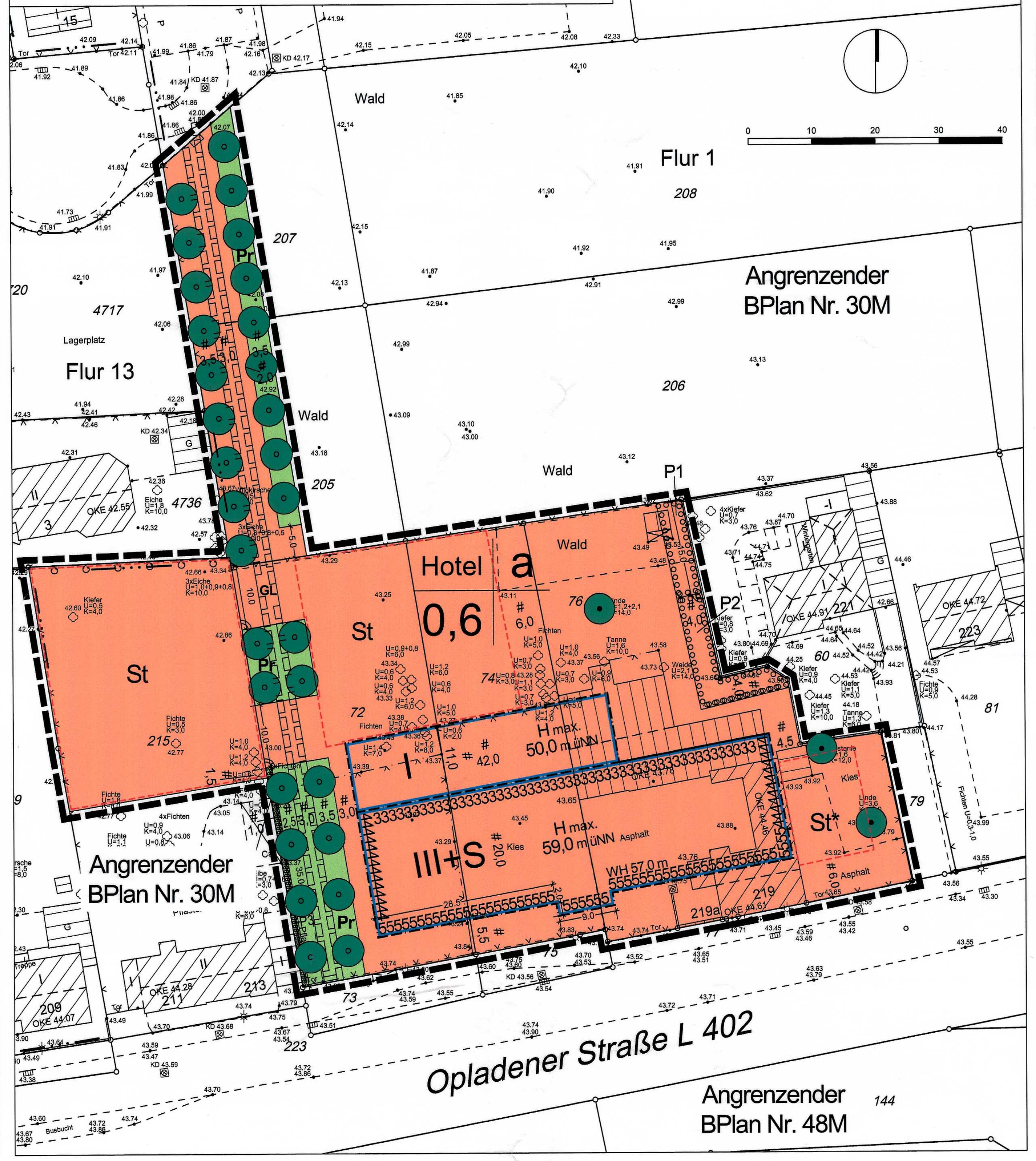
Systemschnitte: M 1:500
Hinweisende Darstellung (keine Festsetzungen)



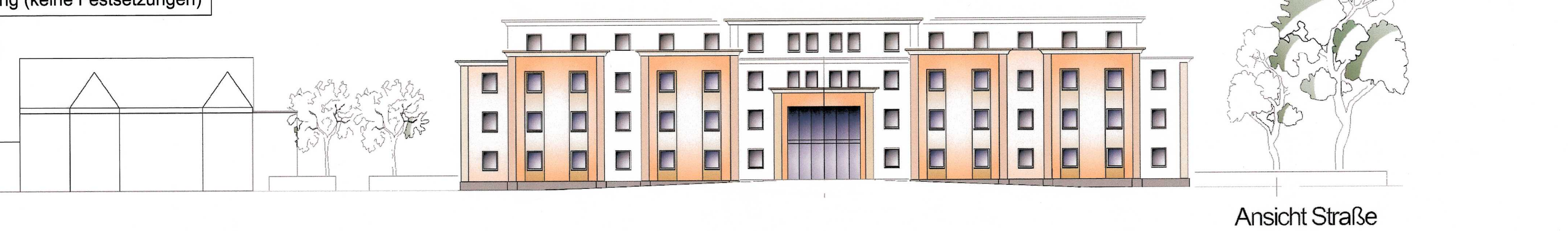
Vorhaben- und Erschließungsplan

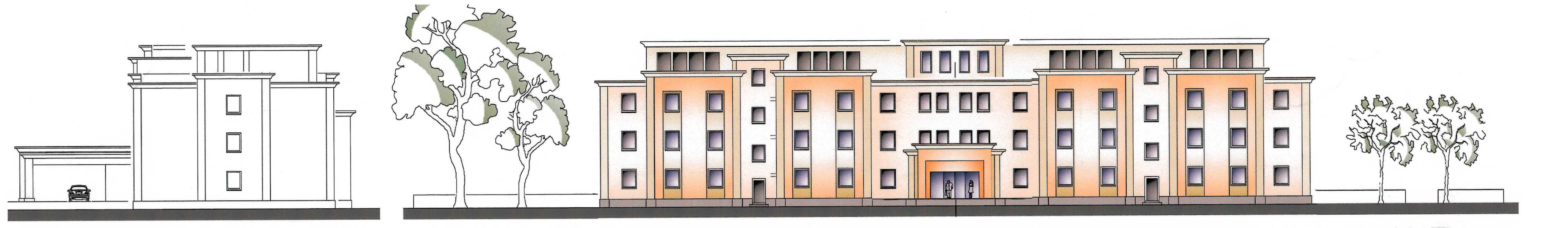


Vorhabenbezogener Bebauungsplan



Systemansichten: M 1:250
Hinweisende Darstellung (keine Festsetzungen)





ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN, PLANZEICHEN

1. Art der baulichen Nutzung
§ 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

Hotel	Baugebiet Hotel

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

0,6	Grundflächenzahl
III	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
S	Staffelgeschoss
WH	max. Wandhöhe in Metern über + NN
$H_{max.}$	max. Gebäudehöhe in Metern über + NN
h	Höhe der Lärmschutzvorkehrung

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

a	Abweichende Bauweise
▬	Baugrenzen

4. Grünflächen § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB

🟩	Grünfläche
Pr	Private Grünfläche

5. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
§ 5 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB

○	Anpflanzen von Bäumen
●	Erhalt von Bäumen
P1/P2/P3	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) und Abs. 6 BauGB

6. Sonstige Planzeichen

St/St*	Umgrenzung von Flächen für Stellplätze § 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB
GL	Mit Geh- und Leitungsrechten zugunsten der Allgemeinheit zu belastende Flächen § 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB
▭	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans § 9 Abs. 7 BauGB

7. Sonstige Festsetzungen

5555555	Lärmpegelbereich z.B. V gemäß DIN 4109

8. Topografischer Bestand

Flurstücksgrenze	—
Flurstücksnummer	148
Vorhandene Bäume	○
Höhenangabe über NN	• 42.15
Wohn- und Verwaltungsgebäude mit Hausnummer	31
Wirtschafts- und Industriegebäude	x
Garage	Ga
Arkade, Durchfahrt, offene Halle	☒
Geschossigkeit	II
Firstrichtung	—
Kanalschacht	⊠

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Art. I des Gesetzes vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316) in der zur Zeit geltenden Fassung.

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 133), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466) in der zur Zeit geltenden Fassung.

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58) in der zur Zeit geltenden Fassung.

Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen, Bekanntmachung der Neufassung vom 14. Juli 1994 (GV. NRW. 1994 S. 666) in der zur Zeit geltenden Fassung.

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung (BauO NRW) vom 01.03.2000 zuletzt geändert durch Art. I des Gesetzes vom 12.12.2006 (GV. NRW. 2006 S. 218) in der zur Zeit geltenden Fassung.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

1.1 Baugebiet Hotel

Im Baugebiet Hotel ist ausschließlich die Errichtung eines Hotel garni (Hotel ohne Restaurant, nur mit Frühstücksbetrieb) mit maximal 95 Zimmern zulässig. Das als Hotel festgesetzte Baugebiet ist nach seinem Störungsgrad als Mischgebiet einzustufen.

2. Maß der Nutzung (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 16 BauNVO)

Das Maß der baulichen und sonstigen Nutzung wird bestimmt gemäß Eintrag im Plan durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Zahl der Geschosse, die maximal zulässige Gebäudehöhe (h max) sowie die maximal zulässige Wandhöhe (WH).

Als Wandhöhe (WH) gilt die Schnittlinie der Wand mit der Dachhaut oder der obere Abschluss der Wand. Die Höhe der Wand eines gegenüber der Außenwand um 1,5 m oder mehr zurückspringenden Geschosses (Staffelgeschoss) ist bei der Ermittlung der Wandhöhe nicht mit hinzuzurechnen. Die zulässige maximale Gebäudehöhe bezieht sich auf das zulässige Gesamthöhenmaß eines Gebäudes, einschließlich technischer Aufbauten.

Die Wandhöhe darf durch einzelne Bauelemente (Treppenhäuser, Giebelelemente) überschritten werden, sofern die Länge der Überschreitung in der Summe nicht länger als ¼ der Gesamtlänge des Gebäudes ist. Die Überschreitung darf nicht höher sein als die maximale Gebäudehöhe H (max). Die zulässige Gebäudehöhe und die zulässige Wandhöhe (WH) beziehen sich auf Meter über Normalnull (m ü NN).

3. Bauweise (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Im Plangebiet ist gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO eine abweichende Bauweise (a) festgesetzt. Als abweichende Bauweise gilt die offene Bauweise mit der Maßgabe, dass einzelne Gebäudelängen mehr als 50 und max. 70 m betragen dürfen.

4. Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsfläche (§ 9 (1) 11 BauGB)

An der südlich verlaufenden Landstraße L 402 (Opladener Straße) sind zusätzliche Ein- und Ausfahrten zur verkehrlichen Anbindung der Grundstücke unzulässig.

5. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

5.1. Aktiver Lärmschutz

5.1.1. Zeitliche Begrenzung

Anlieferungen des Hotels sind nur werktags zwischen 7:00 Uhr und 20 Uhr zulässig.

5.1.2. Mit St* gekennzeichnete Fläche

Die mit St* gekennzeichnete Fläche ist ausschließlich für Mitarbeiter- und Lieferfahrzeuge zu nutzen. Innerhalb dieser Fläche sind maximal 6 Stellplätze zulässig. Die Nutzungszeiten dieser Fläche ist auf werktags zwischen 7:00 Uhr und 20:00 Uhr begrenzt.

5.1.3. Fahrbahnbelag

Der Fahrbahnbelag der Fahrgasse der Stellplatzanlagen ist in einer glatten Oberfläche (Aphalt) auszuführen.

5.2 Passiver Lärmschutz an Gebäuden

Für die nach Süden, Osten und Westen orientierte Außenfassade des Hotels gilt, dass Übernachtungsräume mit schallgedämmten und fensterunabhängigen Lüftungseinrichtungen gem. VDI 2719 auszustatten sind.

In den gekennzeichneten Bereichen des Plangebietes ist Lärmpegelbereich V bzw. IV gemäß DIN 4109 festgesetzt. Für alle übrigen Bereiche ist Lärmpegelbereich III gemäß DIN 4109 festgesetzt.

Es können im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens Abweichungen von den getroffenen Festsetzungen zugelassen werden, soweit durch einen anerkannten Sachverständigen nachgewiesen wird, dass geringere Maßnahmen ausreichen.

Luftschalldämmung der Außenbauteile nach DIN 4109, Abschnitt 5, Tabelle 8, Spalte 5 _ November 1989

Resultierendes Schalldämmmaß erf. R'w, res. in dB

Lärmpegelbereich	Aufenthaltsräume in Wohngebäuden, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume u.ä.	Büroräume u.ä.
III	35	30
IV	40	35
V	45	40

6. Vorkehrungen zum Nachbarschutz

Im zurückgesetzten Staffelgeschoss sind auf der Nordseite keine Fenster von Hotelzimmern zulässig. Fenster von Fluren, Treppenhäusern und Abstellräumen sind zulässig. Die Fenster auf der Nordseite des Staffelgeschosses sind mit undurchsichtigem Glas auszustatten.

7. Nebenanlagen (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und § 14 (2) BauNVO)

Anlagen, die der Versorgung der Baugebiete mit Elektrizität, Wärme, Wasser sowie der Ableitung von Abwasser dienen sind ebenso wie fernmeldetechnische Nebenanlagen in den überbaubaren Grundstücksflächen allgemein zulässig und außerhalb dieser Flächen ausnahmsweise zulässig.

8. Festsetzungen zu Stellplätzen

Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und innerhalb der entsprechend gekennzeichneten Bereiche zulässig.

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

Im Plangebiet sind 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. GRÜNORDNUNG, MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 (1) Nr. 20 und Nr. 25 BauGB)

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

An den festgesetzten Standorten für Bepflanzungen sind gemäß Eintrag im Plan Bäume anzupflanzen, die eine Kronenbreite von 5 m nicht überschreiten (z.B. Säuleneiche oder -buche). Die einzelnen Standorte sind längs der Achse variabel.

Auf der mit P1 gekennzeichneten Fläche soll eine Sichtschutzbepflanzung erfolgen mit einer maximalen Höhe von 4m.

Auf der mit P2 gekennzeichneten Fläche entlang der Grundstücksgrenze sind in Abstimmung mit der Stadt Monheim am Rhein Bäume der 2. Ordnung zu pflanzen, deren Gesamthöhe bei Anpflanzung mindestens 9 m sein muss und die eine Wuchshöhe von mindestens 12 m erreichen. Die Bäume sind zu kombinieren mit immergrünen Straucharten.

Auf der mit P3 gekennzeichneten Fläche entlang der Grundstücksgrenze ist eine Schnitthecke anzupflanzen, deren Höhe 2 m nicht überschreiten darf.

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

Die im Plangebiet festgesetzten zu erhaltenden Einzelbäume sind im Bestand zu sichern. Abgehende Bäume sind durch gleichartige Bäume zu ersetzen.

C. Gestalterische Festsetzungen (§86 BauO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB)

1. Einfriedungen

Auf den an Waldflächen angrenzenden Grundstücksgrenzen sind Mauern oder geschlossene Zäune unzulässig. Die Einfriedungen an der Grenze zum Wald dürfen eine Höhe von 2m nicht überschreiten.

2. Gestaltung der Fläche entlang der Opladener Straße

Die Fläche zwischen der südlichen Hotelfassade und der Opladener Straße ist Grün zu gestalten. Die Bepflanzung in diesem Bereich darf nicht höher sein als 0.8 m.

D. HINWEISE

1. Bodendenkmäler / Kampfmittel

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. S.227/SGV NW.224) dem Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Overath, Gut Eichtal, An der B 484, 51491 Overath bzw. der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde unmittelbar zu melden. Deren Weisung für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

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 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 2005). In der genannten DIN 4149 (Geltung seit 2005) sind die entsprechenden bautechnischen Maßnahmen aufgeführt.

3. Rechtskräftiger Bebauungsplan

Mit Rechtskraft des vorliegenden Bebauungsplanes treten, soweit vom Plangebiet erfasst, die entsprechenden Teile des Bebauungsplanes 30 M außer Kraft.

4. Bebauungsplanverfahren (§ 13 a BauGB)

Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt nach § 13 a BauGB. Eine Umweltprüfung und ein Umweltbericht sind nicht erforderlich. Die entgegenstehenden Darstellungen des Flächennutzungsplanes werden im Wege der Berichtigung angepasst.

5. Altlasten

Im unmittelbaren Baubereich ergeben sich keine Hinweise auf das Vorhandensein von Kampfmitteln oder Altlasten. Sollten Erdarbeiten mit erheblicher mechanischer Belastung (z.B. Rammarbeiten, Pfahlgründungen für Bauarbeiten oder vergleichbare Arbeiten) durchgeführt werden, wird eine Tiefensondierung empfohlen.

6. Trinkwasserschutzzone

Der Geltungsbereich liegt innerhalb der Trinkwasserschutzzone III a Langenfeld / Monheim. Die diesbezüglichen Trinkwasserschutzbestimmungen sind zu beachten. Verunreinigungen des Erdreiches sind zu vermeiden.

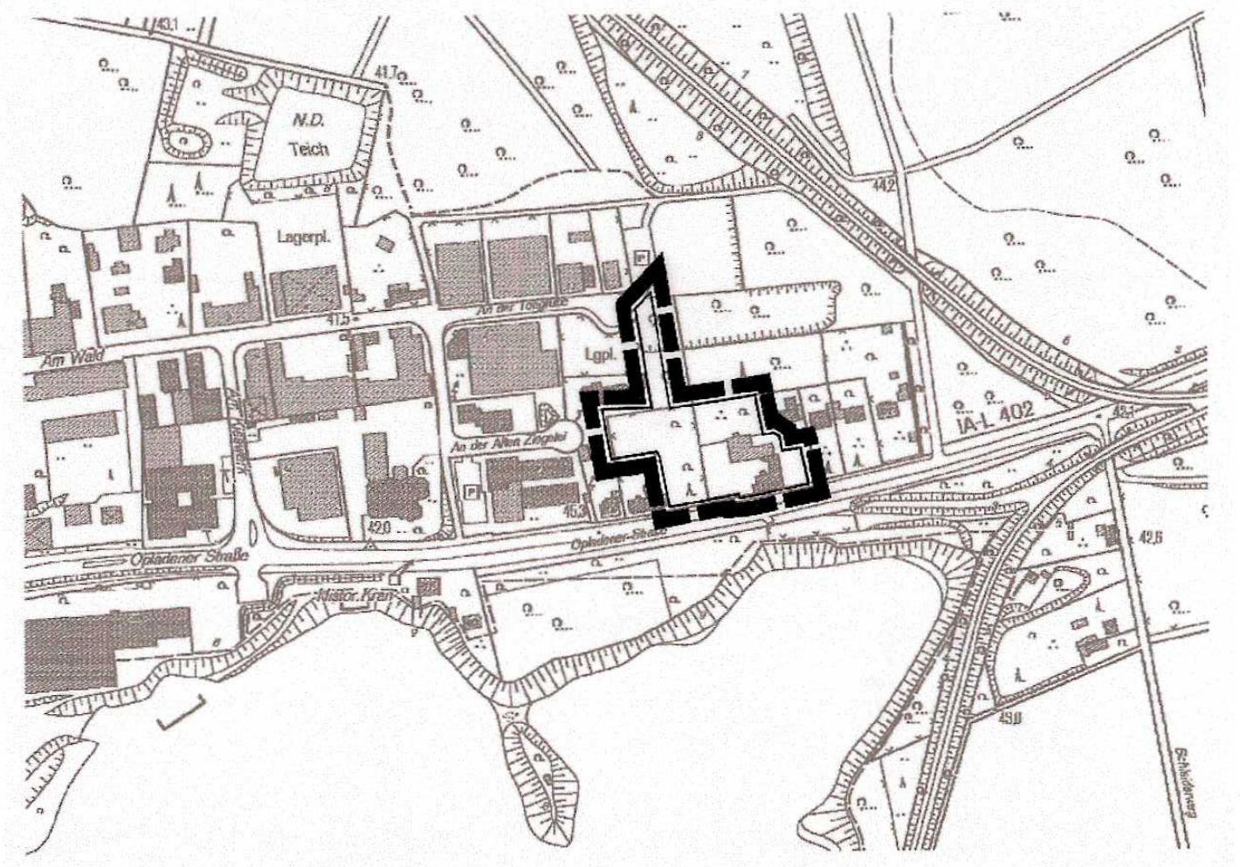
7. Fachgutachten

Zum Bebauungsplan wurde folgendes Fachgutachten erarbeitet:
- Schalltechnische Untersuchung, Stand: 03.02.2010, Fa. Peutz Consult GmbH, Düsseldorf

VERFAHRENSVERMERKE

Die Planungsunterlagen entsprechen den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung. Angefertigt nach Katastergrundlagen und örtlicher Aufmessung. Haan, den 09.08.2011 Leinfelder Öffentl. best. Vermessungsingenieur Öffentl. best. Verm. Ing. F. Leinfelder Wilhelmstraße 33 42781 Haan Tel. 02129/9343-0 Fax. 9343-30	Für die städtebauliche Erarbeitung des Planentwurfs ISR INNOVATIVE STADT + RAUM PLANUNG ISR GmbH & Co. KG. Memeler Straße 30 42781 Haan Tel: 02129/566209-0 Fax: 566209-16 www.isr-haan.de mail@isr-haan.de Haan, den .... INGENIEURPLAN SIEBEL GmbH & Co.KG Architekten und Ingenieure Memeler Straße 19 42781 Haan Tel.: 0 21 29 - 93 66-0 Fax: -11 e-mail: mail@ip-siebel.de Haan, den ....
AUFSTELLUNGSBESCHLUSS	**FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG**
Dieser Plan ist gemäß § 2 Abs. 1 des BauGB durch Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung, Umwelt, Bau- und Verkehrswesen vom 04.03.2009 aufgestellt worden. Monheim am Rhein, den 09.08.2011 Zimmermann Bürgermeister	Nach der ortsüblichen Bekanntmachung am 09.04.2009 wurde gemäß § 3 Abs. 1 BauGB die frühzeitige Bürgerbeteiligung am 22.04.2009 durchgeführt. Monheim am Rhein, den 23.08.2011 Bereich 61 Wirtschaftsförderung und Stadtplanung
OFFENLAGEBESCHLUSS	**ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG**
Der Ausschuss für Stadtplanung, Umwelt, Bau- und Verkehrswesen der Stadt Monheim am Rhein hat die öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB am 27.08.2009 beschlossen. Monheim am Rhein, den 09.08.2011 Zimmermann Bürgermeister	Nach der ortsüblichen Bekanntmachung am 07.09.2009 ist der Bebauungsplan mit der Begründung gemäß § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 16.09.2009 bis 16.10.2009 öffentlich ausgelegt worden. Monheim am Rhein, den 23.08.2011 Bereich 61 Wirtschaftsförderung und Stadtplanung
ERNEUTER OFFENLAGEBESCHLUSS	**ERNEUTE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG**
Der Ausschuss für Stadtplanung, Umwelt, Bau- und Verkehrswesen der Stadt Monheim am Rhein hat die erneute öffentliche Auslegung gemäß § 4a (3) BauGB am 03.03.2010 beschlossen. Monheim am Rhein, den 09.08.2011 Zimmermann Bürgermeister	Nach der ortsüblichen Bekanntmachung am 11.03.2010 ist der Bebauungsplan mit der Begründung gemäß § 4a (3) BauGB in der Zeit vom 29.03.2010 bis 07.05.2010 erneut öffentlich ausgelegt worden. Monheim am Rhein, den 23.08.2011 Bereich 61 Wirtschaftsförderung und Stadtplanung
ÄNDERUNG NACH OFFENLAGE	**SATZUNGSBESCHLUSS**
Die eingetragenen Änderungen erfolgten aufgrund des Ratsbeschlusses vom 20.07.2011 zur Berücksichtigung der Anregungen während der Offenlage. Monheim am Rhein, den 09.08.2011 Zimmermann Bürgermeister	Der Rat der Stadt Monheim am Rhein hat den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB in Verbindung mit §§ 7 und 41 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen am 20.07.2011 als Satzung beschlossen. Monheim am Rhein, den 09.08.2011 Zimmermann Bürgermeister
ORTSÜBLICHE BEKANNTMACHUNG	
Der Satzungsbeschluss des Rates der Stadt Monheim am Rhein vom 20.07.2011 ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 01.08.2011 ortsüblich bekannt gemacht worden. Monheim am Rhein, den 09.08.2011 Zimmermann Bürgermeister	

Stadt Monheim am Rhein



Lageplan

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 125M

"Am Wald - Ost"

Gemarkung Monheim
Flur 1
Maßstab 1 : 500
Stand: 13.07.2010

1. Ausfertigung

M:\Projekte\B_Plan_125M\Planung\0819_VBP_nach Satzung_bereinigt_20100713_Satzungsplan.DWG