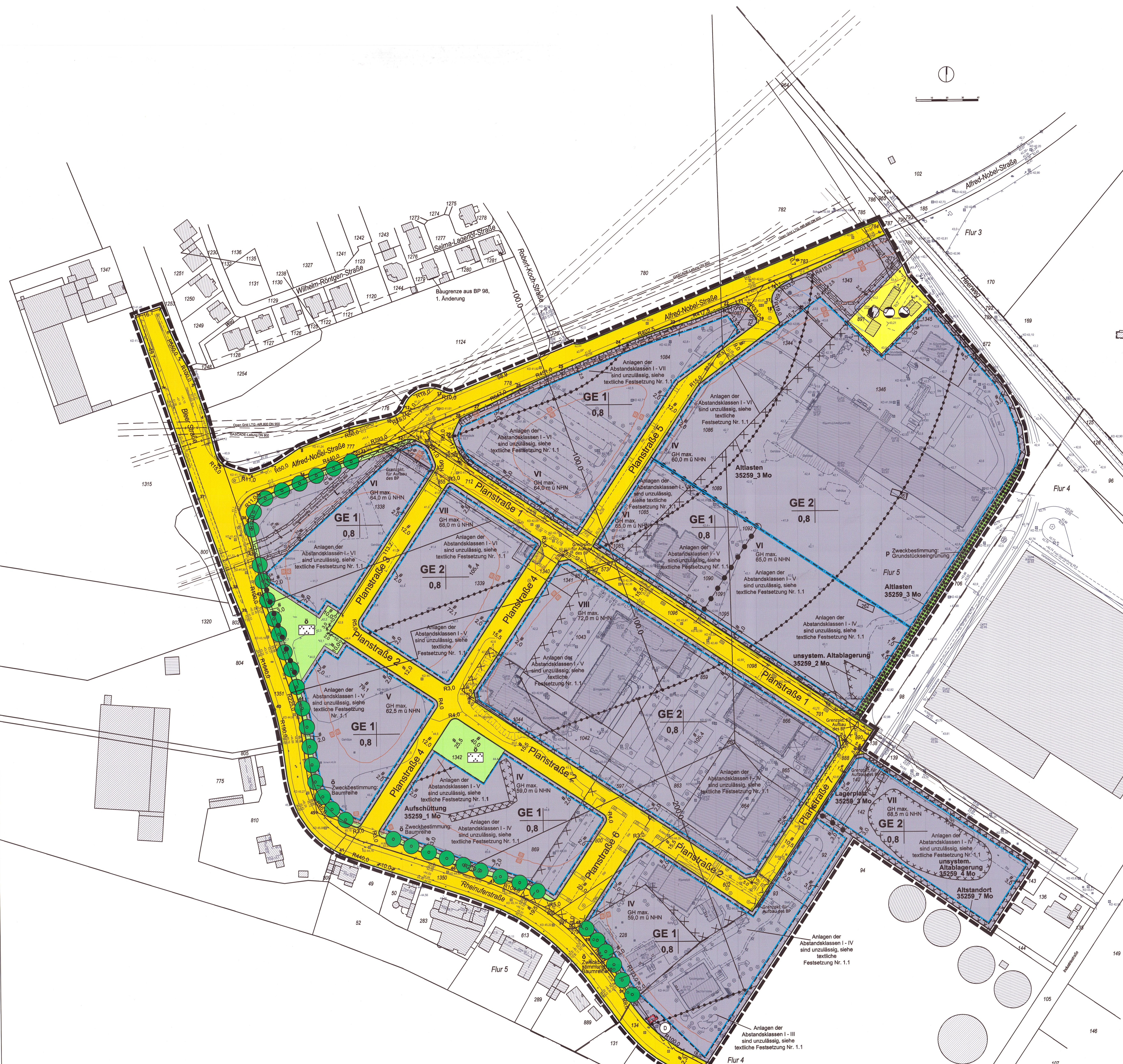




TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5, 6, 9 und § 8 BauNVO)
Gliederung der Nutzungen

GE 1 Abs. 4 BauNVO

- 1.1 Im Gewerbegebiet (GE 1 bis GE 2) sind unbeschadet weitergehender Bestimmungen nur Betriebe und Anlagen zulässig, die für die schutzwürdigen Nutzungen in der Umgebung keine wesentlichen Störungen durch ihre Emissionen verursachen können. Dies ist analog dem Antrag (Jahresantrag 2007) zum Bundesgesetz des Ministeriums für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft vom 08.06.2007 - Abstandsflächen - (SMBL Nr. 283) Betriebe und Anlagen der in den festgesetzten Bereichen jeweils angeführten Abstandsflächen von der Ansiedlung ausgenommen.
- 1.2 In den Gewerbegebieten GE 1 und GE 2 sind die nach § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO allgemein zulässigen Bodelle und bodelartige Betriebe sowie Einzelhandelsbetriebe unzulässig.
- 1.3 In den Gewerbegebieten GE 1 und GE 2 sind die nach § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO allgemein zulässigen Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Bestände gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nur ausnahmsweise zulässig.
- 1.4 In den Gewerbegebieten GE 1 und GE 2 sind die nach § 8 Abs. 2 Nr. 3 (Tankstellen) und Nr. 4 (Anlagen für sportliche Zwecke) BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO unzulässig.
- 1.5 In den Gewerbegebieten GE 1 und GE 2 sind die nach § 8 Abs. 3 Nr. 2 (Anlagen für kulturelle, kulturelle und gesundheitliche Zwecke) sowie Nr. 3 (Vergnügungsstätten) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 und 3 BauNVO)

- 2.1 Nebenlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.
- 2.2 Technische Anlagen und Aufbauten wie Heizung- und Lüftungsanlagen oder Überfahrten für Aufzüge sowie Technikgeschosse dürfen in einem Abstand von 3 m zur Außenkante des darunter liegenden Geschosses die Gebäudeoberkante um bis 3 m Höhe überschreiten.
- 2.3 Maßgebend als Bezugspunkt für die Gebäudeoberkante ist:
- bei baulichen Anlagen mit Flachdächern (bis 10° Dachneigung): Oberkante Attika
 - bei baulichen Anlagen mit geneigten Dächern: Oberkante First

3. Nebenlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 14 Abs. 1 und 2 BauNVO)

- 3.1 Nebenlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.
- 3.2 Nebenlagen nach § 14 Abs. 2 BauNVO sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans ausnahmsweise zulässig.

4. Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 und 3 BauNVO)

- 4.1 Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und für den durch die zulässige Nutzung verursachten Bedarf zulässig.
- 4.2 Stellplätze sind allgemein zulässig.

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

- 5.1 In den Gewerbegebieten sind zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Geräuschimmissionen) für die Außenbereiche schutzbedürftiger Räume passive Schutzmaßnahmen gemäß DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ (Januar 2018) einzuhalten.
- Im Bebauungsplan sind die maßgeblichen Außenpegel festgesetzt. Die Anforderung an das Schalldämm-Maß der Außenbauteile entspricht der Differenz zwischen dem jeweiligen maßgeblichen Außenpegel und dem Korrekturwert. Der Korrekturwert entspricht dem maximal zulässigen Innenraumpegel in Abhängigkeit von der Nutzungsart des zu schützenden Raumes:

Korrekturwert in dB(A) (maximal zulässiger Innenraumpegel)	Büroräume und ähnliche Unterrichtsräume und ähnliche
30	35

Für sonstige schutzbedürftige Nutzungen gilt der maximal zulässige Innenraumpegel gemäß DIN 4109 (Januar 2018), Kapitel 7 „Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen“. Es muss mindestens jedoch immer ein Bau-Schalldämm-Maß von 30 dB(A) eingehalten werden.

- 5.2 Schlafräume, die ausschließlich über Fenster mit einem Beurteilungspegel von > 45 dB(A) nachts verfügen, sind mit fensterunabhängigen Lüftungseinrichtungen (z.B. schallgedämmte Lüftungsgitter) auszustatten.
- 5.3 Es können im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren Abweichungen von den festgesetzten passiven Schutzmaßnahmen zugelassen werden, soweit durch einen anerkannten Sachverständigen für Schallschutz nachgewiesen wird, dass geringere Maßnahmen ausreichen.

6. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25, § 9 Abs. 1a BauGB)

6.1 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

- 6.1.1 Öffentliche Grünfläche - Zweckbestimmung Baumbäume
- Innerhalb der öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung Baumbäume dürfen die zum Anpflanzen festgesetzten Bäume um bis zu 2 m innerhalb der Grünfläche verschoben werden. Abgibtige Bäume sind durch gleichwertige zu ersetzen.
- Die Pflanzqualität wird wie folgt beschrieben: Hochstamm, 4x verpflanzt, Stammumfang 20-25 cm, aus extra weitem Stand, mit Drahtballierung, Mindesthöhe von 4,50 m bei dem Kronenansatz (Lichtsumpf).

6.1.2 Plansträßen

Innerhalb der Plansträßen und der Rheinstraße sind standortgerechte Bäume anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Abgibtige Bäume sind durch gleichwertige zu ersetzen. Die Mindestanzahl der anzupflanzenden Bäume wird für die jeweiligen Straßen wie folgt festgesetzt:

Planstraße 1	32 Bäume
Planstraße 2	22 Bäume
Planstraße 4	14 Bäume
Planstraße 5	11 Bäume
Planstraße 6	6 Bäume
Rheinstraße	23 Bäume

Die Pflanzqualität wird wie folgt beschrieben: Hochstamm, 4x verpflanzt, Stammumfang 20-25 cm, aus extra weitem Stand, mit Drahtballierung, Mindesthöhe von 4,50 m bei dem Kronenansatz (Lichtsumpf).

6.1.3 Stellplatzanlagen

Bei zusammenhängenden privaten Stellplatzflächen / Stellplatzanlagen sind je 10 Stellplätze ein standortgerechter Baum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Abgibtige Bäume sind durch gleichwertige zu ersetzen. Die Bäume sind auf der Stellplatzfläche gleichmäßig zu verteilen.

Die Pflanzqualität wird wie folgt beschrieben: Hochstamm, 4x verpflanzt, Stammumfang 20-25 cm, aus extra weitem Stand, mit Drahtballierung, Mindesthöhe von 2,50 m bei dem Kronenansatz (Lichtsumpf).

6.2 Pflanzhaltung

Im Bereich der gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB festgesetzten Fläche zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist der vorhandene Gehölzbestand dauerhaft zu erhalten. Abgibtige Pflanzen sind durch gleichwertige zu ersetzen.

B. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 9 BauNVO)

Werbeanlagen

Werbeanlagen sind, mit Ausnahme von Gemeinschaftswerbeanlagen, die den Zuführen zu den Gewerbegebieten von der Alfred-Nobel-Straße und der Rheinstraße innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans nur an der Straße der Leistung zulässig.

Werbeanlagen in Form von Blinklichtern, laufenden Schriftbändern sowie im Wechsel und in Stufen schaltbare Anlagen sind im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans nicht zulässig.

C. HINWEISE

1. Bodendenkmäler

Beim Auffahren erdgeschichtlicher Bodendenkmäler und Befunde sind die Stadt Monheim als Untere Denkmalbehörde oder das LVt-Amt für Bodendenkmäler im Rheinland, Außenstelle Overath, Gut Eichel, An der B 484, 51491 Overath, Telefon 02266-9030-0, Fax 02266-9030-22, unverzüglich zu informieren. Bodendenkmäler und Entdeckungsgaststätte sind zunächst unverändert zu erhalten.

2. Baudenkmal

Im Plangebiet befindet sich das Baudenkmal „Turm mit Wappenstein“. Sofern Planungen die engere Umgebung des Denkmals im Sinne von § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB betreffen, ist die Untere Denkmalbehörde und das LVt-Amt für Denkmalschutz im Rheinland zu beteiligen.

3. Kampfmittel

Sind bei der Durchführung des Bauvorhabens beim Endausbau außergewöhnliche Verfallungen festzustellen oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiter sofort einzustellen und die Stadt Monheim am Rhein und / oder die Bezirksregierung Düsseldorf - Staatlicher Kampfmittelkundendienst zu verständigen.

Luftbilder aus den Jahren 1939 - 1945 und andere historische Unterlagen liefern Hinweise auf vermehrte Kampfmittelungen im beauftragten Bereich. Eine Überprüfung der konkreten Verdächtige sowie der zu überbaubaren Fläche auf Kampfmittel ist vor Baubeginn durchzuführen.

Der Erlass des Innenministeriums vom 21.01.1998 VC 3-5.115 und der Erlass des Ministeriums für Bauen und Wohnen vom 28.10.1971 A 3 - 100/85 zur Anwendung der Nr. 16.122 W BauD NW sind zu beachten.

4. Geologische Gegebenheiten

Die Stadt Monheim befindet sich in der Erdbebenzone I und der Untergrundklasse I. Gemäß der Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen der Bundesrepublik Deutschland 1:350.000, Bundesland NRW (Juni 2006), Karte zu DIN 4148 (Fassung April 2006), in der genannten DIN 4149 (Gültigkeit seit 2002) sind die entsprechenden bautechnischen Maßnahmen aufgeführt.

5. Altlasten und Bodenschutz

Die Untere Bodenschutzbehörde des Kreises Mettmann ist in baurechtlichen Genehmigungsverfahren und grundsätzlich im Vorfeld von Eingriffen in den Boden der altlastverdächtige Fläche Nr. 35259,1 und der Aufschüttungen, unsystematischen Ablagerungen und Altstandorte mit den Verzeichnissnummern 35259,1 bis 35259,4 und 35259,7 zu beteiligen.

6. Baugrund

In großen Teilen des Plangebietes sind mit Auffüllungen und inhomogenen Baugrundverhältnissen zu rechnen. Im nördlichen Teil quert der Versener Sprung die Planfläche. Er verläuft etwa von Nordwesten nach Südosten. Die Baugrundeigenschaften sind objektspezifisch zu untersuchen und zu bewerten.

7. Ferngasleitungen

Bei Maßnahmen und Veränderungen im Bereich von Schutzstreifen von Ferngasleitungen ist der Leitungsträger zu beteiligen. Das Anpflanzen von Bäumen, Hecken und tiefverwurzelnden Sträuchern ist im Schutzstreifen zu vermeiden. Die Bestimmungen der Leitungsträger sind zu beachten.

8. Kohlenmonoxid (CO)-Fernleitungsanlage

Nordwestlich des Plangebietes verläuft parallel zur Alfred-Nobel-Straße eine Kohlenmonoxid (CO)-Fernleitungsanlage. Die Fernleitung bzw. im Schutzstreifen tangiert den Bebauungsplan im Bereich der Bierstraße und im Bereich des vorgeschriebenen Kreisverkehrsplatzes Alfred-Nobel-Straße / Planstraße 1. Die Bestimmungen der Leitungsträger sind zu beachten.

9. Ausgleichsmaßnahmen

Im Rahmen des landschaftspflegerechtlichen Begleitplans wurde eine Eingriffs- / Ausgleichsplanung durchgeführt und ein Defizit von 119.033 Punkten gemäß LANA ermittelt. Um den Verlust der Biotopstruktur zu 100 % auszugleichen, erfolgt die Zuordnung externer Kompensationsflächen aus dem Disconto der Stadt Monheim am Rhein. Dem Eingriff werden folgende Flächen zugerechnet:

- 66.887 Ökoprozente der Fläche „Steinacker“ (6,2 ha): Gemarkung Baumberg, Flur 5, Flurstück 23, 24, 1168, 1169, 1170, 1171, 1172, 1173.
- 52.146 Ökoprozente der Fläche „In der Lohse“ (3,2 ha): Gemarkung Baumberg, Flur 2, Flurstück 124, 148, 146, 443, 521 (anteilig) und Flur 3, 233 (anteilig, 410, 412, 2041 (anteilig, 2043 (anteilig)

10. Artenschutz

Innerhalb des Plangebietes oder den angrenzenden Gebühöflichen sind aufgrund der geplanten Rodung von Bestandsbäumen insgesamt 10 Fledermauskästen als Ersatzquartiere je Art für Abendsegler und Blauhaufledermaus anzubringen.

Zur Umsetzung der im Umweltbericht dargelegten artenschutzrechtlichen Vermeidungs- und Vermeidungsmaßnahmen ist eine ökologische Baubegleitung im nachgelagerten Bauverfahren festzulegen ist.

11. Einnahme in technische Regelwerke

Die technischen Regelwerke (wie z. B. DIN-Normen oder sonstige Richtlinien), auf die in den textuellen Festsetzungen Bezug genommen wird, können im Fachbereich Wirtschaftsförderung und Stadtplanung der Stadt Monheim am Rhein, Rathausplatz 2 in 40788 Monheim am Rhein, eingesehen werden.

LEGENDE

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

GE Gewerbegebiete

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

0,8 Grundflächenzahl, z. B. 0,8

IV Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, z. B. IV

GH max maximal zulässige Gebäudehöhe in Meter über NHN

3. Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO)

Baulinien

Baugrenzen

4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

öffentliche Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

RECHTSGRUNDLAGEN

(BauGB) Baugesetzbuch vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) in der Zeit des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung.

(BauNVO) Baunutzungsverordnung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786) in der Zeit des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung.

(PlanzV 90) Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58) in der Zeit des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung.

(BauO NRW) Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen vom 03. August 2018 (GV. NRW. 2018 S. 421) in der Zeit des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung.

VERFAHRENSHINWEISE

Die Planungunterlagen entsprechen den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung. Angemessen nach Katastergrundlagen und örtlicher Aufmessung.

Stand: Oktober 2014

Levertizen, den 14.08.2014

Öffentlich bestellter Verm.-Ing.

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Dieser Bebauungsplan ist gem. § 2 (1) BauGB durch Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung, Umwelt, Bauen und Verkehr vom 24.01.2019 in Form einer Bürgerentscheidung am 24.04.2019 und am 21.11.2017 durch Beschluss

Monheim am Rhein, den 11.07.2019

Bürgermeister

Beschluss ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Der Ausschuss für Stadtplanung, Umwelt, Bauen und Verkehr der Stadt Monheim am Rhein hat am 14.02.2019 die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs gem. § 3 (2) in der Zeit vom 05.03.2019 bis 10.04.2019 öffentlich ausgelegt worden.

Monheim am Rhein, den 11.07.2019

Bürgermeister

SATZUNGSBESCHLUSS

Der Rat der Stadt Monheim am Rhein hat den Bebauungsplan gem. § 10 BauGB i. V. m. § 9 und 41 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen vom 14.07.1994 (GV. NRW S. 666) in der Zeit des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung am 18.07.2019 abgelehnt.

Monheim am Rhein, den 11.07.2019

Bürgermeister

ORTSÜBLICHE BEKANNTMACHUNG

Der Satzungsbeschluss des Rates der Stadt Monheim am Rhein vom 10.07.2019 ist gem. § 10 (3) BauGB am 16.07.2019 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Monheim am Rhein, den 18.07.2019

Bürgermeister

5. Versorgungsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

Versorgungsflächen

Elektrizität

Gas

Wasser

6. Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen (§ 9 Abs. 6 BauGB)

unterirdische Leitungen mit Schutzstreifen

7. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Grünfläche

öffentlich

privat

Parkanlage

8. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und § 9 BauGB)

Anpflanzung von Bäumen

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

9. Regelungen für den Denkmalschutz (§ 9 Abs. 6 BauGB)

Gesamtanlagen (Ensembles), die dem Denkmalschutz unterliegen

10. Sonstige Planzeichen

mit Leitungsrechten (L) zu belastende Flächen zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger

mit Leitungsrechten (L) zu belastende Flächen zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger (bei schmalen Flächen)

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung/ Maß

Gliederung der Nutzung nach Abstandsflächen

Umgrenzung der Flächen, deren Böden mit umweltgefährdeten Stoffen belastet sind

Umgrenzung der Flächen, deren Böden mit umweltgefährdeten Stoffen belastet sind

Bereich des maßgeblichen Außenraumpiegels in dB(A), siehe textuelle Festsetzung 5

11. Topografischer Bestand

1907 Flurstücksnummer

Flurstücksgrenze und Grenzpunkte

Flurgrenze

Wohngebäude

Geschossigkeit

Flurstrichtung

Kanaldeckel mit Höhe in Meter über NHN

Höhenangabe in Meter über NHN

Traufhöhe in Meter über NHN

Eingang Fußbodenhöhe in Meter über NHN

Lichtmast

vorhandene Bäume

Mauer

Geobasisdaten der Kommunen und des Landes NRW © Geobasis NRW

BEBAUUNGSPLAN 127M

„CREATIVE CAMPUS“

Gemarkung Monheim

Flur 4 und 5

Stadtplanung und Bauaufsicht

Stand: SATZUNGSBESCHLUSS

Maßstab: 1:1000

Datum: 09.05.2019

1. Ausfertigung 10.07.2019

vom Satzungsbeschluss