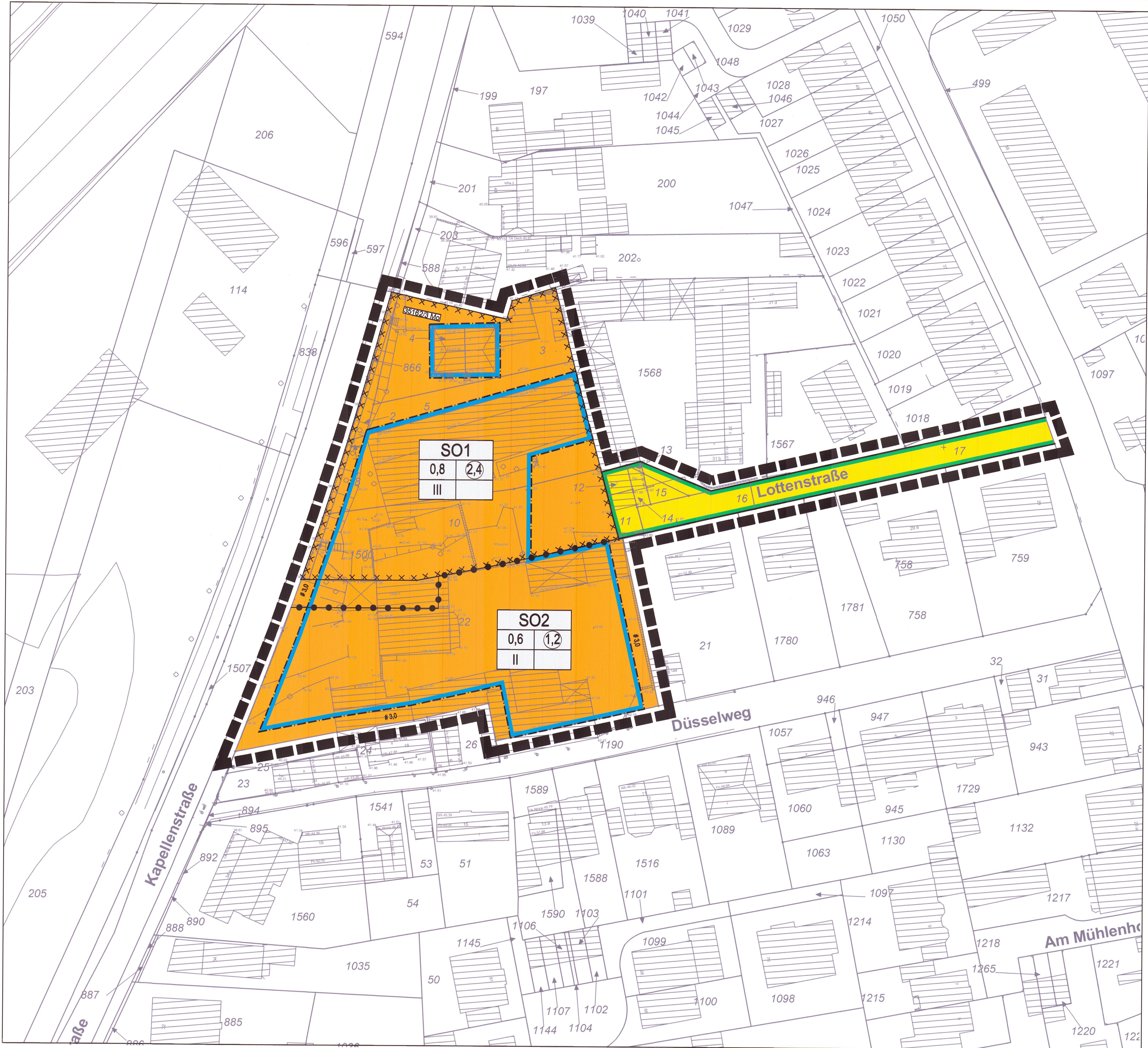




VERFAHRENSHINWEISE

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

Wülfrath, den 29.03.2019

Dipl.-Ing. Hartmut & Thomas Ecker
Öffentlich bestellter Verm.-Ing.
Heumarktstraße 19
42489 Wülfrath
Tel.: 02058/1390
Fax.: 02058/4521

Für die städtebauliche Erarbeitung des Planentwurfs

Köln, den 22.03.2019

H+B Stadtplanung
Kuniberts-Kloster 7-9
50668 Köln
Tel.: 0221/95268633
Fax.: 0221/69994132

Dieser Bebauungsplan ist gem. § 2 (1) BauGB durch Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung, Umwelt, Bauen und Verkehr vom 19.04.2018 aufgestellt worden.

Monheim am Rhein, den 24.05.2019

Bereich 61, Stadtplanung und Bauaufsicht

Der Ausschuss für Stadtplanung, Umwelt, Bauen und Verkehr der Stadt Monheim am Rhein hat am 14.02.2019 die öffentliche Auslegung des Bebauungs-Planentwurfes gem. § 3 (2) BauGB beschlossen.

Monheim am Rhein, den 24.05.2019

Bereich 61, Stadtplanung und Bauaufsicht

Nach der ortsüblichen Bekanntmachung am 25.02.2019 ist der Bebauungsplanentwurf mit der Begründung gem. § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 05.03.2019 bis 10.04.2019 öffentlich ausgestellt worden.

Monheim am Rhein, den 24.05.2019

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 22.05.2019 als Satzung beschlossen.

Monheim am Rhein, den 24.05.2019

Der Satzungsbeschluss des Rates der Stadt Monheim am Rhein vom 22.05.2019 ist gem. § 10 (3) BauGB am 22.05.2019 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Monheim am Rhein, den 12.6.19

LEGENDE

1. Art der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 11 BauNVO

SO1

Sondergebiet "Kulturzentrum"

SO2

Sondergebiet "KiTa"

2. Maß der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO

z.B. 0,8

Grundflächenzahl (GRZ)

z.B. 2,4

Geschossflächenzahl (GFZ)

z.B. III

Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

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

Baugrenze

4. Verkehrsflächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Öffentliche Straßenverkehrsfläche

Straßenbegrenzungslinie

5. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans

§ 9 Abs. 7 BauGB

Abgrenzung der Nutzung innerhalb des Baugebiets

6. Kennzeichnung

§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB

Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind

7. Topographischer Bestand

Wohn- oder öffentliche Gebäude mit Hausnummer

Flurstücksgrenze

Flurstücksnummer

Baum

Höhenangaben über Normalhöhennull (NHN)

Firsthöhe

Wandhöhe

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 11 BauNVO)

Sondergebiet SO1 „Kulturzentrum“

Das Sondergebiet dient vorwiegend der Unterbringung von Einrichtungen der Kultur und der Unterhaltung.

Zulässig sind:

a) Anlagen für kulturelle und soziale Einrichtungen einschließlich Veranstaltungsräume

b) Gebäude und Räume für Verwaltung, Büro- und Dienstleistungen

c) Gastronomiebetriebe

d) Gebäude und Räume für freie Berufe

e) Betriebswohnungen

Sondergebiet SO2 „KiTa“

Das Sondergebiet dient vorwiegend der Unterbringung von Einrichtungen der Kinderbetreuung.

Zulässig sind:

a) eine Kindertagesstätte

b) Gebäude und Räume für Verwaltung, Büro- und Dienstleistungen

2. Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

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.

Unterirdische Gebäudeteile, die mit dem Hauptbaukörper verbunden sind, sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, wenn sie der Versorgung des Baugebietes i. S. d. § 14 BauNVO dienen.

B KENNZEICHNUNGEN

Im gesamten Plangebiet sind unterirdische Baumaßnahmen als wasserdichte Wannen auszubilden.

Bei der in der Planzeichnung gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB gekennzeichneten Fläche handelt es sich um die im Altlastenkataster des Kreises Mettmann unter der Nr. 35162/3 Mo (Klasse 3, Verdachtsfläche) verzeichneten Altablagung i. S. d. § 2 BBodSchG. Dabei handelt es sich um einen gewerblichen Altstandort zur Herstellung von metallischen Erzeugnissen.

C NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Hochwasserrisikogebiete des Rheins. Diese Gebiete können bei einem extremen Hochwasserereignis sowie bei Versagen von Hochwasserschutzanlagen auch bereits bei einem häufigen oder mittleren Hochwasser überflutet werden. Zur weiteren Information wird auf die Hochwassergefahren- und Hochwasserrisikokarten unter www.flussgebiete.nrw.de (abgerufen am Tag des Satzungsbeschlusses) verwiesen.

D HINWEISE

1. Bodendenkmäler

Bodendenkmäler sind im Bereich des Bebauungsplans derzeit nicht erfasst. Bei 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) 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 sind zu beachten.

2. Kampfmittel

Luftbilder aus den Jahren 1939 – 1945 und andere historische Unterlagen liefern Hinweise auf vermehrte Bombenabwürfe. Der Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD) empfiehlt daher eine Überprüfung der zu überbauenden Fläche auf Kampfmittel. Die Beauftragung der Überprüfung erfolgt über das Formular „Antrag auf Kampfmitteluntersuchung“ auf der Internetseite des KBD.

Sofern es nach 1945 Aufschüttungen gegeben hat, sind diese dort wo möglich bis auf das Geländeniveau von 1945 abzuschieben. Zur Festlegung des abzuschubenden Bereichs und der weiteren Vorgehensweise wird seitens des KBD um Terminabsprache für einen Ortstermin gebeten. Dazu ist ebenfalls das Formular „Antrag auf Kampfmitteluntersuchung“ zu verwenden.

Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten etc. wird eine zusätzliche Sicherheitsdetektion empfohlen. Hierbei ist das „Merkblatt für Baugrundeingriffe“ auf der Internetseite des KBD zu beachten.

3. Bodenschutz / Geländeauffüllung

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 Geländeaufschüttungen ist der Oberboden vorher abzutragen. Bei Geländeauffüllungen sind geeignete und tragfähige Böden zu verwenden, die die Versickerung des Niederschlagswassers gewährleisten, die allgemein anerkannten Regeln der Technik sind zu beachten. Vor Auftrag von Oberboden ist der Untergrund tiefgründig zu lockern. Für alle Bodenarbeiten gilt die DIN 18 915, für bautechnische Bodenarbeiten gilt die DIN 18300.

4. Vorkehrungen gegen Erdbeben

Das Stadtgebiet befindet sich in der Erdbebenzone 1 mit der Untergrundklasse T gemäß der Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen der Bundesrepublik Deutschland 1: 350.000, Bundesland Nordrhein-Westfalen (Juni 2006), Karte zu DIN 4149 (Fassung April 2005). In der genannten DIN 4149 sind die entsprechenden bautechnischen Maßnahmen aufgeführt. Das Stadtgebiet zählt zu den Flächen, bei denen Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind.

5. Artenschutzmaßnahmen

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

6. Hochwasserschutz/ Deichschutzverordnung

Das Plangebiet liegt gem. Deichschutzverordnung (DSchVO) in Teilen innerhalb der Deichschutzzone III. Bei Eingriffen in den Untergrund ist es daher möglich, dass eine Deichaufsichtliche Genehmigung erforderlich ist. Diese ist bei der Bezirksregierung Düsseldorf (Sachgebiet 54.4) zu beantragen.

7. 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.

RECHTSGRUNDLAGEN

(BauGB) Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) in der zur Zeit des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung,

(BauNVO) Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786) in der zur Zeit des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung,

(PlanZV 90) Planzeichenverordnung 1990: Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58) in der zur Zeit des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung,

(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 des Satzungsbeschlusses 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 des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung,

Übersichtsplan M. 1:5000

Bebauungsplan 147M

"Kulturzentrum Sojus"

Stadtplanung und Bauaufsicht

Stand: SATZUNGSBESCHLUSS

Maßstab: 1 : 500

Datum: Mai 2019

1. Ausfertigung

G:\Programme\StadtCAD\Projekte\B_Plan_147M\Planung\Woh200_Bp147M_Satzung_190514_Satzungsplan.dwg