

163 M



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 1 BauGB)

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1, 4, 11 Abs. 2 BauNVO)

1.1 Sondergebiet, Tagungs- und Eventlocation

Das Sondergebiet „Tagungs- und Eventlocation“ Marienburg dient der Unterbringung eines Zentrums für Tagungen, Konferenzen und Veranstaltungen, insbesondere private und geschäftliche Feiern, Feiern, Beherbergungsbetriebe, soweit sie den Nutzungen gem. Ziff. 1 dienen, Schank- und Speisewirtschaften.

Zulässig sind:

Bauliche Anlagen für Tagungen, Konferenzen und Veranstaltungen, insbesondere private und geschäftliche Feiern, Feiern, Beherbergungsbetriebe, soweit sie den Nutzungen gem. Ziff. 1 dienen, Schank- und Speisewirtschaften.

Ausnahme zulässig sind:

Wohnungen für Aufsichtspersonen und Betriebsinhaber sowie für Betriebsleiter.

1.2 Allgemeine Wohngebiete

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind in den Allgemeinen Wohngebieten die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe (Nr. 4) sowie Tankstellen (Nr. 5) nicht zulässig.

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

2.1 Bezugspunkt für die in der Planzeichnung festgesetzten Gebäudehöhen ist Normalhöhennull (NN).

Die Gebäudehöhe ist bei Flachdächern an dem höchsten Punkt der Dachhaut, bei Flachdächern mit Attika an der Oberkante der Attika und bei geneigten Dächern an der Oberkante des Firstes zu messen.

Die maximalen Gebäudehöhen dürfen durch technische Aufbauten, wie z.B. Fahrstuhlüberfahrten, Treppenhäuser und Solaranlagen um maximal 1,5 m überschritten werden. Technische Aufbauten auf Gebäuden mit Flachdächern sind mindestens um 1,5 m von der darunterliegenden Gebäudeaufkantung zurückzusetzen.

Innerhalb der mit (A) gekennzeichneten überbaubaren Grundstücksfläche sind bauliche Anlagen bis zu einer Grundfläche von insgesamt maximal 125 m² zulässig.

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

Gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO sind in den Allgemeinen Wohngebieten ein Überschreiten der in der Planzeichnung festgesetzten Baugrenzen durch untergeordnete Baulinien, wie zum Beispiel Giebel, Dachvorsprünge, Hausangstiege und deren Überdachungen sowie durch Vorbauten, wie zum Beispiel Erker oder Balkone bis zu einem Maß von 1,5 m zulässig.

Innerhalb der mit (B) gekennzeichneten überbaubaren Grundstücksfläche sind ausschließlich Terrassenüberdachungen und die hierfür erforderlichen Stützen zulässig.

4. Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12 Abs. 6 BauNVO)

Stellplätze und Garagen sind im Sondergebiet „Tagungs- und Eventlocation“ nur innerhalb der hierfür zeichnerisch festgesetzten Flächen sowie innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Flächen für Stellplätze „St 1“ und „St 2“ sind überdachte Stellplätze (Carports) und Garagen nicht zulässig.

Ausnahme zulässig sind innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Flächen für Stellplätze „St 1“ überdachte Stellplätze (Carports) zulässig, wenn auf der Überdachung Photovoltaikanlagen installiert werden.

5. Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 14 Abs. 1 BauNVO)

Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind im Sondergebiet „Tagungs- und Eventlocation“ nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Flächen „N“ und „Ga, N“ zulässig.

6. Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Entlang der entsprechenden festgesetzten Festsetzungen ist eine Lärmschutzwand zu errichten. Diese hat eine Höhe von 45,7 m ü. NN am westlichsten Punkt und eine Höhe von 45,40 m ü. NN am östlichsten Punkt. Die dazwischenliegenden Höhenpunkte berechnen sich in der Weise, dass die Differenz der beiden Höhenpunkte von insgesamt 23 cm durch die Länge der festgesetzten Lärmschutzwand von 59,10 m dividiert wird. Diese Zahl bestimmt nach der Formel: Höhe östlicher Punkt (45,40 m ü. NN) abzgl. dem Produkt aus Quotienten aus Höhen Differenz und Gesamtlänge (1/0,0039 m) und dem Abstand zum höchsten Punkt in m den jeweiligen Höhenpunkt im Verlauf der Lärmschutzwand.

Höhenpunkt in m ü. NN: 45,40 m ü. NN - 0,0039 m x Abstand zum höchsten Punkt in m

Entsprechend dem gemäß DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau (Ausgabe 2018, Beuth Verlag GmbH, Berlin) ermittelten maßgebenden Außenlärmpegel sind mindestens die nach dieser Norm erforderlichen Schallschutzmaßnahmen an den Außenbauteilen von Gebäuden mit Außenhörsräumen zu treffen. Die maßgebenden Außenlärmpegel sind in Stufen von 5 dB(A) im Plan gekennzeichnet. Die daraus resultierenden Bauschallschutzmaßnahmen einzelner unterschiedlicher Außenbauteile oder Geschosse können im Einzelfall unterschritten werden, wenn im bauaufsichtlichen Genehmigungsverfahren durch eine schalltechnische Untersuchung niedriger Lärmpegel nachgewiesen werden. Der Nachweis des Schallschutzes bezüglich Außenlärm gemäß DIN 4109 (2018) ist den Bauverträgen stets beizufügen.

Für Schlaf- und Kinderzimmer ist eine fensterunabhängige Belüftung durch schallgedämmte Lüftungseinrichtungen bei geschlossenen Fenstern und Türen sicherzustellen. Hiervon kann abgesehen werden, wenn im bauaufsichtlichen Genehmigungsverfahren durch eine schalltechnische Untersuchung Beurteilungspegel von höchstens 45 dB(A) für den Nachtzeitraum (22-6 Uhr) nachgewiesen werden.

Innerhalb der mit TTTTTTTTTT (bis einschließlich 1. Obergeschoss) sowie TTTTTTTTTT (2. Obergeschoss) abgegrenzten Bereiche der überbaubaren Grundstücksflächen dürfen öffentliche Fenster und Außentüren von Schlafräumen einschließlich Kinderzimmern, Gästezimmern und anderen Räumen mit bestimmungsgemäßer Schlaf Funktion nicht nach Süden oder Osten orientiert hergestellt werden. Dies gilt nicht für solche Fenster und Außentüren, die sich nicht im Regelbereich, sondern nur ausnahmsweise, zum Beispiel als Rettungsführung im Brandfall oder zu Reinigungszwecken öffnen lassen. Von Satz 1 kann abgesehen werden, wenn im bauaufsichtlichen Genehmigungsverfahren durch eine schalltechnische Untersuchung Beurteilungspegel für den Gewerbelärm aus dem festgesetzten Sondergebiet einschließlich Stellplatzanlage von höchstens 40 dB(A) für den Nachtzeitraum (22-6 Uhr) nachgewiesen werden.

7. Erhalt von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Die zeichnerisch zum Erhalt festgesetzten Bäume sind im Bestand zu sichern und bei Abgang an gleicher Stelle durch gleichwertige Gebölze zu ersetzen.

B ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 99 BauO NRW)

1. Gestaltung Pavillon

Innerhalb der mit (A) gekennzeichneten überbaubaren Grundstücksfläche gelten folgende gestalterische Festsetzungen:

1.1 Als Fassadenmaterialien sind Glas, Stahl, Aluminium und Kunststoff zulässig. Andere Materialien sind ausnahmsweise mit einem Anteil von bis zu 10 % an der sichtbaren Fassadenfläche zulässig. Mauerwerk und Holz sind unzulässig. 50 % der sichtbaren Fassadenfläche müssen aus durchsichtigem Material bestehen (transparentes Glas, transparente Kunststoffe).

1.2 Als Fassadenfarben für die nicht durchsichtigen Anteil der sichtbaren Fassadenfläche sind dunkelgrau und schwarz zulässig. Andere Farben sind ausnahmsweise mit einem Anteil von bis zu 10 % an dem nicht durchsichtigen Teil der Fassade zulässig.

1.3 Eine Tiefgründung des Bauwerkes ist nicht zulässig.

C NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME (§ 9 Abs. 6 BauGB)

1. Denkmäler

Für die in der Planzeichnung nachrichtlich übernommenen Baudenkmäler der Denkmalliste der Stadt Monheim am Rhein gelten u.a. die Erbaubauspflicht nach § 15 Abs. 1 und 2 sowie die Regelung zur Kostentragung und Gebührenfreiheit des

§ 27 Abs. 1 DschG NRW. Sämtliche Vorhaben und Maßnahmen im Bereich der Bodendenkmäler, die mit Eingriffen verbunden sind, sind dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege über die Untere Denkmalbehörde zur Benehmenserstellung vorzulegen.

2. Versorgungsleitung

Im Geltungsbereich verläuft eine Wasserleitung zur Versorgung der Häuser der Hofstraße 10 bis 14. Bei Bauplanungen sind Mindestabstände von 2,50 m zu dieser Leitung einzuhalten und die Leitung sowie Hausanschlüsse sind von jeglicher Überbauung und Überpflanzung freizuhalten.

3. Hochwasserrisikogebiet

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Hochwasserrisikogebiete des Rheins, die bei einem Versagen oder Überströmen von Hochwasserschutzeinrichtungen ab einem häufigen Hochwasser (HQhäufig) überschwemmt werden können. Für solche Risikogebiete gelten die Regelungen der §§ 78b, 78c des Wasserhaushaltsgesetzes. Zur weiteren Information wird auf die Hochwassergefahren- und Hochwasserrisikokarten unter www.flussgebiete.nrw.de verwiesen.

D HINWEISE

1. Bodendenkmäler/ Kampfmittel

Beim Auftreten archäologischer Befunde und Befunde sind die Stadt Monheim am Rhein als Untere Denkmalbehörde oder das LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Overath, Gut Eichtal, An der B 484, 51491 Overath, Telefon 02206/9030-0, Fax 02206/9030-22, unverzüglich zu informieren. Bodendenkmal und Entdeckungsorte sind zunächst unverändert zu erhalten.

Sind bei der Durchführung des Bauvorhabens beim Erdausbau außergewöhnliche Verfabungen 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.

Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten etc., empfiehlt die Bezirksregierung Düsseldorf eine Sicherheitsdetektion.

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 am Rhein befindet sich in der Erdbebenzone 1 und der Untergrundklasse 1. 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 (Fassung seit 2005) sind die entsprechenden bauseitigen Maßnahmen aufgeführt.

3. Artenschutzmaßnahmen

Zur Vermeidung und/oder Minderung von Störungen durch Lichtemissionen sind die Zeit der Beleuchtung und die ausgeleuchtete Fläche auf das notwendige Mindestmaß zu beschränken und eine Streuung nach oben oder zur Seite (weitreichende horizontale Abstrahlung in die Landschaft) zu vermeiden. Es sollten „insekten- und fledermausfreundliche“ Leuchtmittel (Wellenlänge 590-630 nm, z. B. warmweiße LED-Leuchten, mit geringem Blauanteil- oder UV-Anteil) eingesetzt werden.

Gehölzstrungen haben außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeiten europäischer Brutvögel, also nicht im Zeitraum vom 01. März bis 30. September, stattzufinden.

Vor einer Sanierung der Fassade der Hofanlage sind diese nochmals auf Fledermausbesatz zu kontrollieren (z. B. unter Einsatz eines Hubsteigers, Baugerüsts, Taschenlampe und Endoskop). Die Bereiche sind danach umgehend zu sanieren, damit keine Tiere den Bereich in der Zwischenzeit besiedeln können.

Erforderliche Arbeiten an der Fassade der Hofanlage sollten idealerweise von Oktober bis Mitte April stattfinden.

Sollten während der Arbeiten Fledermäuse (oder Brutvögel) aufgefunden werden, so ist umgehend die Untere Naturschutzbehörde zu informieren.

Im Falle von Abrissarbeiten wird eine vorherige Gebäudekontrolle durch einen Fachgutachter empfohlen.

Im Falle einer Sanierung der Außenfassaden oder von Dachbereichen der Marienburg sind diese Arbeiten ökologisch zu begleiten. Eine Zerstörung von Nistplätzen oder Fledermausquartieren ist unbedingt zu vermeiden und falls dies nicht möglich ist, ist durch eine gleiche Anzahl an Ersatznistkästen ein artspezifischer Ausgleich herzustellen. Sanierungen im Bereich von genutzten Nistplätzen sind nur außerhalb der Brutzeit, also im Zeitraum von Anfang Oktober bis Ende Februar möglich. Hinsichtlich möglicher Beeinträchtigungen von Fledermäusen, ist eine endoskopische Untersuchung von geeigneten Strukturen, im Vorfeld von Bauarbeiten vorzusehen.

4. Geruchsreduzierung

Im Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes ist eine Immissionsprognose auf der Grundlage der TA Luft 2001 zur Ausbreitung von Geruch erstellt worden (offensene GmbH, 12.08.2022). Es wird die Heranziehung des Gutachtens im Rahmen eines Baugenehmigungsverfahrens insbesondere im Hinblick auf Geruchsminderungen durch die Abblättlichkeit empfohlen.

5. Bodenschutz

Gemäß § 202 BauGB ist Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen.

6. 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, zu den allgemeinen Öffnungszeiten eingesehen werden.

VERFAHRENSHINWEISE

VERMESSUNGSBÜRO

Die Planungunterlagen entsprechen den Anforderungen des § 1 der Planzeichnungsverordnung. Angefertigt nach Katastergrundlagen und ordlicher Aufmessung.

Wülfrath, den 06.07.2022

Örtlicher
Hauptamtliche 19
42489 Wülfrath

PLANUNGSBÜRO

Für die städtebauliche Erarbeitung des Planentwurfs:

Köln, den 15.12.2022

H+B Stadtplanung

Kunibertskloster 7-9
50968 Köln

Telefon: 0221/95296933
Fax: 0221/95994132

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Dieser Bebauungsplan ist gemäß § 2 (1) BauGB durch Beschluss des Ausschusses für Klimaschutz, Stadtplanung und Verkehr vom 02.09.2021 aufgestellt worden.

Monheim am Rhein, den 15.12.2022

Bürgermeister

FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG

Die frühzeitige Unterrichtung und Erörterung gemäß § 3 (1) BauGB wurde durch Beschluss des Ausschusses für Klimaschutz, Stadtplanung und Verkehr vom 02.09.2021 in Form einer Bürgerveranstaltung am 14.10.2021 durchgeführt.

Monheim am Rhein, den 15.12.2022

Bereich 61
Stadtplanung und Bauaufsicht

BESCHLUSS ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Der Ausschuss für Klimaschutz, Stadtplanung und Verkehr der Stadt Monheim am Rhein hat am 01.09.2022 die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs gemäß § 3 (2) BauGB beschlossen.

Monheim am Rhein, den 15.12.2022

Bürgermeister

SATZUNGSBESCHLUSS

Der Rat der Stadt Monheim am Rhein hat den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB i. V. m. § 87 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 15.12.22 als Satzung beschlossen.

Monheim am Rhein, den 15.12.2022

Bürgermeister

ORTSÖBLICHE BEKANNTMACHUNG

Der Satzungsbeschluss des Rates der Stadt Monheim am Rhein vom 15.12.22, ist gemäß § 10 (3) BauGB am 20.12.22 örtlich bekannt gemacht worden.

Monheim am Rhein, den 15.12.2022

Bürgermeister

LEGENDE

1. Art der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

SO Sondergebiet

WA Allgemeine Wohngebiete

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

2. Maß der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

z.B. 0,4 Grundflächenzahl (GRZ)

0,8 Geschossflächenzahl (GFZ)

II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

z.B. 0,85 m ü. NN Gebäudehöhe in Meter über Normalhöhennull (NN) als Höchstmaß

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

Baugrenze

Abweichung Grundfläche sowie gestalterische Festsetzungen (s. textl. Festsetzungen Nr. A.2.4 bzw. B.1)

Abweichung Bebauungsart (s. textl. Festsetzungen Nr. A.3.2)

Baulinie

Geschlossene Baulinie

4. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

N Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen

St Umgrenzung von Flächen für Stellplätze

Ga, N Umgrenzung von Flächen für Garagen und Nebenanlagen

5. Verkehrsmittel

§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

Öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

Zweckbestimmung: Verkehrsberuhigter Bereich

Strabengrenzungslinie

6. Schallschutz

§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

z.B. Kennzeichnung der maßgeblichen Lärmpegelbereiche (LPB) nach DIN 4109

mmmm Überschreitung der Immissionswerte der TA Lärm im 2. Obergeschoss

mmmm Überschreitung der Immissionswerte der TA Lärm bis einschließlich 1. Obergeschoss

mmmm Lärmschutzanlage

7. Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

Erhaltung von Bäumen

8. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

9. Nachrichtliche Übernahme

Umgrenzung von Einzelanlagen des Denkmalschutzes

Einzelanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen

vermutetes Denkmal

10. Kartengrundlage

Wohn- oder öffentliche Gebäude mit Hausnummer

Flurstücksgrenze

4180 Flurstücksnummer

RECHTSGRUNDLAGEN

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

(BauNVO) Baunutzungsverordnung vom 21. November 1997 (BGBl. I S. 3786) in der zur Zeit des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung,

(PlanZV 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 14.07.1994 (GV NW S. 666) in der zur Zeit des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung,

(BauO NRW) Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen laut Bekanntmachung vom 21.07.2018 (GV NRW S. 421) in der zur Zeit des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung.

BEBAUUNGSPLAN 163M

"Südlich Hofstraße"

Gemarkung Monheim

Flur 14

Stand Satzungsplan November 2022

Maßstab 1:500

1. Ausfertigung dieses Planes 15.12.2022

MONHEIM AM RHEIN