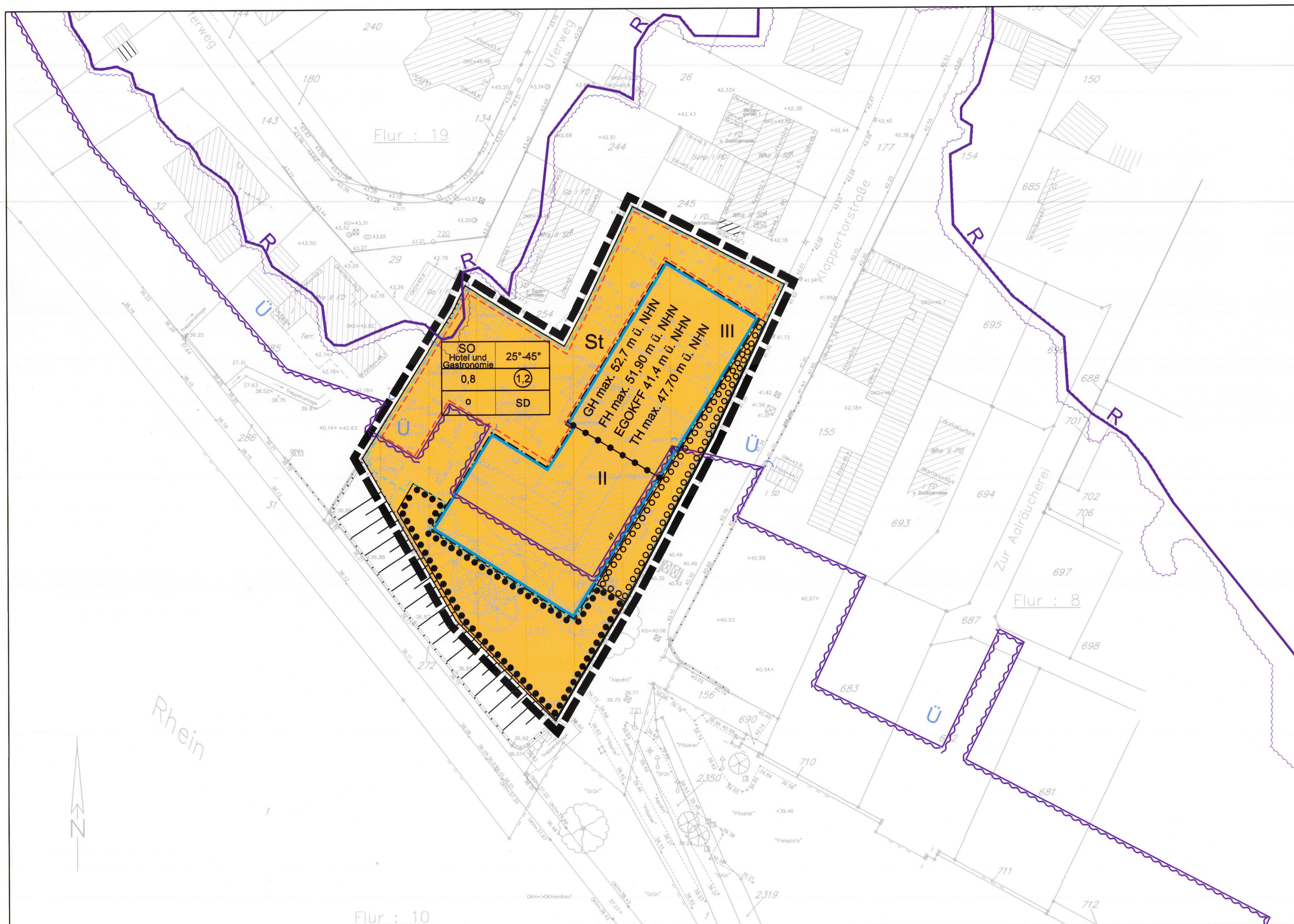




Zeichnerische Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 und 6 BauNVO)	
SO Hotel und Gastronomie	SG Sondergebiet Hotel und Gastronomie
2. Maß der baulichen Nutzung, Höhenlage (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 3 BauGB, § 16 BauNVO)	
0,8 Geschossflächenzahl (GFZ) II-III Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß	GH max. Gebäudehöhe als Höchstmaß FH max. Firsthöhe als Höchstmaß EGOKFF Oberkante Fertigfußboden im Erdgeschoss (zwingend) TH max. Traufhöhe als Höchstmaß Alle o. a. Festsetzungen erfolgen in Meter über Normalhöhennull (NHN)
3. Bauweise, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)	
O Offene Bauweise Baugrenzen	
4. Sonstige Planzeichnungen zu Festsetzungen	
SD Satteldach § 89 Bauverordnung NRW in Verbindung mit § 9 Abs.4 BauGB	
Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB	
Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB	
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des § 9 Abs. 7 BauGB	
St Flächen für Stellplätze gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und ihre baulichen Anlagen (Schränke)	

Abgrenzung der Tiefgarage	
Abgrenzung unterschiedl. Geschossigkeit	
5. Gestalterische Festsetzungen	
25°-45° Dachneigung der Hauptdachflächen als Mindest- und Höchstmaß	
6. Nachricht, Übernahme/ Kennzeichnungen (§ 9 Abs. 5, 6 und 6a BauGB)	
Hochwasserrisikogebiet	
Überschungsungsgebiet	
Topografischer Bestand	
Flurstücksgrenze	
Flurstücksnummer	
Bestandsgebäude	
Geschossigkeit	
Hinweis zur Planzeichnung	
Sind in der zeichnerischen Darstellung des Bebauungsplanes lineare Signaturen der Planzeichenverordnung unmittelbar nebeneinander oder neben einer Flurstücksgrenze ohne Angabe eines Abstandsmaßes gezeichnet, so fallen sie als Festsetzungen miteinander oder mit der parallel verlaufenden Flurstücksgrenze zusammen.	

VERFAHRENSHINWEISE

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS	
Dieser Bebauungsplan ist gem. § 2 (1) BauGB durch Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung, Umwelt, Bauen und Verkehr vom 04.05.2017 aufgestellt worden.	
Monheim am Rhein, den 10.09.2020 Öffentlich bestellter Verm.-Ing.	
FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG	
Die frühzeitige Unterrichtung und Erörterung gem. § 3 (1) BauGB wurde durch Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung, Umwelt, Bauen und Verkehr vom 04.05.2017 in Form einer Bürgerversammlung am 13.09.2017 durchgeführt.	
Monheim am Rhein, den 10.09.2020 Bereich 61 Stadtplanung und Bauaufsicht	
BESCHLUSS ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG	
Der Ausschuss für Stadtplanung, Umwelt, Bauen und Verkehr der Stadt Monheim am Rhein hat am 28.05.2020 die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes gem. § 3 (2) i. V. m. § 13 BauGB beschlossen.	
Monheim am Rhein, den 10.09.2020 Bürgermeister	
SATZUNGSBESCHLUSS	
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 09.09.2020 als Satzung beschlossen.	
Monheim am Rhein, den 10.09.2020 Bürgermeister	
ORTSÜBLICHE BEKANNTMACHUNG	
Der Satzungsbeschluss des Rates der Stadt Monheim am Rhein vom 09.09.2020 ist gem. § 10 (3) BauGB am 21.09.2020 ortsüblich bekannt gemacht worden.	
Monheim am Rhein, den 22.09.2020 Bürgermeister	

Textliche Festsetzungen

A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 11 BauNVO)

Sonstiges Sondergebiet – Zweckbestimmung Hotel und Gastronomie

Das sonstige Sondergebiet für die Fremdenbeherbergung mit der Zweckbestimmung Hotel und Gastronomie gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO dient der Unterbringung eines Beherbergungs- und gastronomischen Betriebes sowie untergeordneten und ergänzenden Nutzungen, die im funktionalen Zusammenhang mit den o. a. Betrieben stehen.

Zulässig sind:
- ein Betrieb des Hotel- und Beherbergungsgewerbes,
- eine Schank- und Speisewirtschaft mit Außengastronomie,
- die für den Betrieb der zulässigen Nutzungen notwendigen Stellplätze, Tiefgaragen sowie Nebenanlagen i. S. d. § 14 BauNVO

2. Maß der baulichen Nutzung, Höhenlage der Baukörper
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 18 und 19 BauNVO)

- 2.1 Erdgeschossfußbodenhöhe
Die Festsetzung bezieht sich auf die Oberkante des fertigen Fußbodens einschließlich Belag im untersten Vollgeschoss (Erdgeschoss). Die Erdgeschossfußbodenhöhe beträgt 41,4 m über NHN.

- 2.2 Maximale Gebäudehöhe
Die festgesetzte Gebäudehöhe darf durch untergeordnete technische Anlagen und Einrichtungen, wie zum Beispiel Blitzableiter, Abluftrohre und Ähnliches um bis zu 1,5 m ausnahmsweise überschritten werden (§ 31 Abs. 1 BauGB).

- 2.3 Überschreitung der Grundflächenzahl
Mit der in § 19 Abs. 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) geregelten, zulässigen Überschreitungsmöglichkeit der GRZ wird festgesetzt, dass für bauliche Anlagen im Sinne des § 14 BauNVO in teilversiegelter Form, wie zum Beispiel die Fläche für einen Biergarten in wassergebundener Bauweise, die Grundflächenzahl bis zu einer GRZ von 0,9 überschritten werden darf.

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 und § 23 BauNVO)

- 3.1 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 zur Klappertorstraße sowie nach Süden Richtung Rhein zulässig.

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

- 4.1 Oberirdische Garagen

Oberirdische Garagen sind im Plangebiet unzulässig.

- 4.2 Tiefgaragen und oberirdische Stellplätze
Tiefgaragen und Stellplätze sind nur innerhalb der dafür gekennzeichneten Flächen zulässig.
Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ist die Errichtung von oberirdischen Stellplätzen in dem mit „St“ gekennzeichneten Bereich zulässig.

Die Einfahrt zur Tiefgarage und die Zufahrt zu den Stellplätzen müssen von der Klappertorstraße erfolgen.

5. Regelung des Wasserabflusses, Hochwasserschutz
(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 3 BauGB)

Hochwasserschutz

Geschossenebenen unterhalb des Erdgeschosses sind entweder
• flutungssicher verschließbar und statisch auftriebssicher oder
• in einer für die planmäßige Flutung im Hochwasserfall geeigneten Bauausführung herzustellen.
Fundamente sind vor Unterspülung baulich zu schützen. Lagerstätten für wassergefährdende Stoffe, wie zum Beispiel Öl- oder Kraftstofftanks, sind nicht zulässig.

6. Grünordnerische Festsetzungen
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)

- 6.1 Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Die festgesetzte Fläche ist nach Abschluss der Bauarbeiten überwiegend als Vegetationsfläche herzustellen, gärtnerisch zu gestalten und dauerhaft zu unterhalten. Für die Anpflanzungen sind ausschließlich heimische Arten zu verwenden.

- 6.2 Bindungen für Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

Der Baumbestand ist zu erhalten und bei Schäden oder Krankheit einzelner Bäume in gleicher Anzahl zu ersetzen. Es dürfen nur heimische und standortgerechte Arten (mind. 4x verpflanzt) gewählt werden.

- 6.3 Begrünung von Grundstücksflächen

Nicht überbaute und nicht befestigte Grundstücksflächen sind nach Abschluss der Bauarbeiten gärtnerisch zu gestalten und dauerhaft als Vegetationsflächen zu unterhalten.

- B. GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN
(§ 89 BauO NRW i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB)

Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.
Werbeanlagen an Gebäuden sind nur unterhalb der Traufe zulässig.
Werbung auf den Dachflächen ist unzulässig.
Blink- oder Wechselbeleuchtung sowie Spruchbänder sind unzulässig.

- C. VERMERK

Hochwasserrisikogebiet (Vermerk gem. § 9 Abs. 6a BauGB)

Das Plangebiet ist in der Hochwassergefahrenkarte Rhein der Bezirksregierung Düsseldorf und Köln vom November 2013 als Hochwasserrisikogebiet bei extremen Hochwasserereignissen ausgewiesen. In diesem Fall werden ohne technischen Hochwasserschutz Überflutungen mit 2-4 m Wasserstand prognostiziert.

Aus Gründen des vorbeugenden Hochwasserschutzes werden hochwassersichere Bauweisen im Erdgeschoss empfohlen.
Ferner wird für Geschossenebenen unterhalb des Erdgeschosses darauf hingewiesen, dass diese entweder
• flutungssicher verschließbar und statisch auftriebssicher oder
• in einer für die planmäßige Flutung im Hochwasserfall geeigneten Bausauführung hergestellt werden sollten. Die einzelnen Maßnahmen sind im Rahmen der Genehmigungsplanungen zu prüfen und festzulegen.

D. HINWEISE

1. Kampfmittel

Luftbilder aus den Jahren 1939 - 1945 und andere historische Unterlagen liefern Hinweise auf einen konkreten, in der beigefügten Karte dargestellten Verdacht auf Kampfmittel. Es wird die Überprüfung der Militäreinrichtung des 2. Weltkrieges (militärische Anlage) empfohlen. Eine darüberhinausgehende Untersuchung auf Kampfmittel ist nicht erforderlich.

Sofern es nach 1945 Aufschüttungen gegeben hat, sind diese bis auf das Geländeneiveau von 1945 abzuschieben. Zur Festlegung des abzuschiebenden Bereichs und der weiteren Vorgehensweise wird um Terminabsprache für einen Ortstermin gebeten. Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten etc. wird zusätzlich eine Sicherheitsdetektion empfohlen. Beachten Sie in diesem Fall auf der Internetseite der Bezirksregierung Düsseldorf das Merkblatt für Baugrundergriffe: https://www.brd.nrw.de/ordnung-gefahrenabwehr-kampfmittelbeseitigung/service/Merkblatt_fuer_Baugrundergriffe.pdf
Weitere Informationen finden Sie auf der Internetseite der Bezirksregierung Düsseldorf: <https://www.brd.nrw.de/ordnung-gefahrenabwehr-kampfmittelbeseitigung/index.jsp>

2. Telekommunikation
In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,5 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen.
Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgaben 1989; siehe insbesondere Abschnitt 3, zu beachten. Es wird gebeten sicherzustellen, dass durch Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien der Telekom nicht behindert werden.

3. Bodendenkmäler
Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde und Befunde sind die Stadt Monheim 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 Entdeckungstätte sind zunächst unverändert zu erhalten.

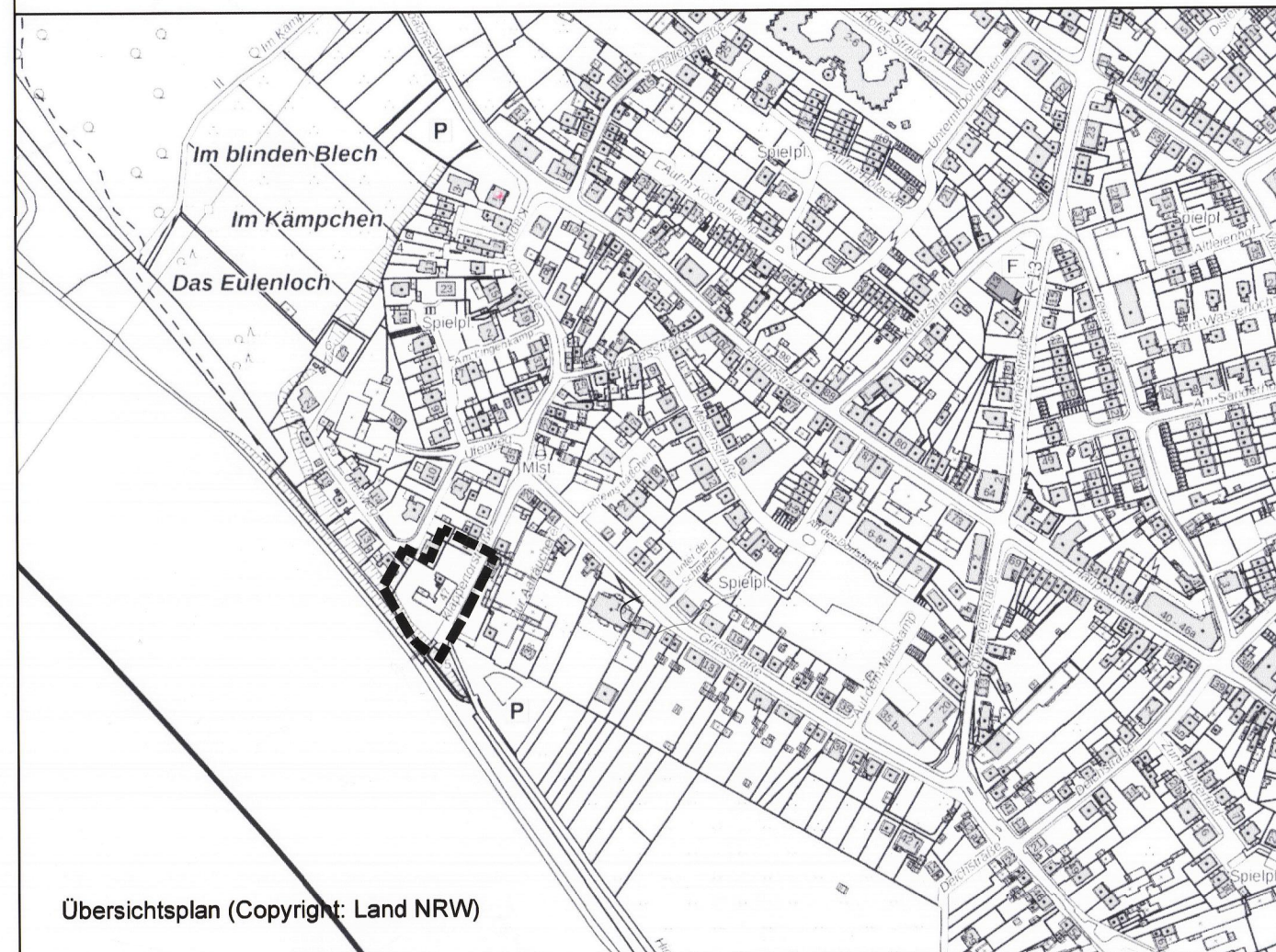
4. Geologische Gegebenheiten
Die Stadt Monheim befindet sich in der Erdbebenzone 1 und der Untergrundklasse T. Gemäß der Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen der Bundesrepublik Deutschland 1: 350.000, Bundesland NRW (Juni 2006). Karte zu DIN 4149 (Fassung April 2005). In der genannten DIN 4149 (Geltung seit 2005) sind die entsprechenden bautechnischen Maßnahmen aufgeführt.

Aus ingenieurgeologischer Sicht ist vor Beginn von Baumaßnahmen der Baugrund objektbezogen zu untersuchen und zu bewerten.
Nach § 202 BauGB in Verbindung mit DIN 18915 ist der Oberboden (Mutterboden) bei Errichtung oder Änderung von baulichen Anlagen in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung zu schützen. Er ist vordringlich im Plangebiet zu sichern, zur Wiederverwendung zu lagern und später wieder einzubauen.

5. 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 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. 3786) in der zur Zeit des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung.
(PlanV 90) Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).
(GO NRW) Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen laut Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NW S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11. April 2019 (GV. NRW. S. 202).
(BauO NRW) Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen laut Bekanntmachung vom 21.07.2018 (GV NRW S. 421) zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 26. März 2019 (GV. NRW S. 193).



Übersichtsplan (Copyright: Land NRW)

BEBAUUNGSPLAN 65B

"Hotel Rheinterrassen"

Stadtplanung und Bauaufsicht
Stand: SATZUNG
Maßstab: 1:500
August 2020

7. Ausfertigung