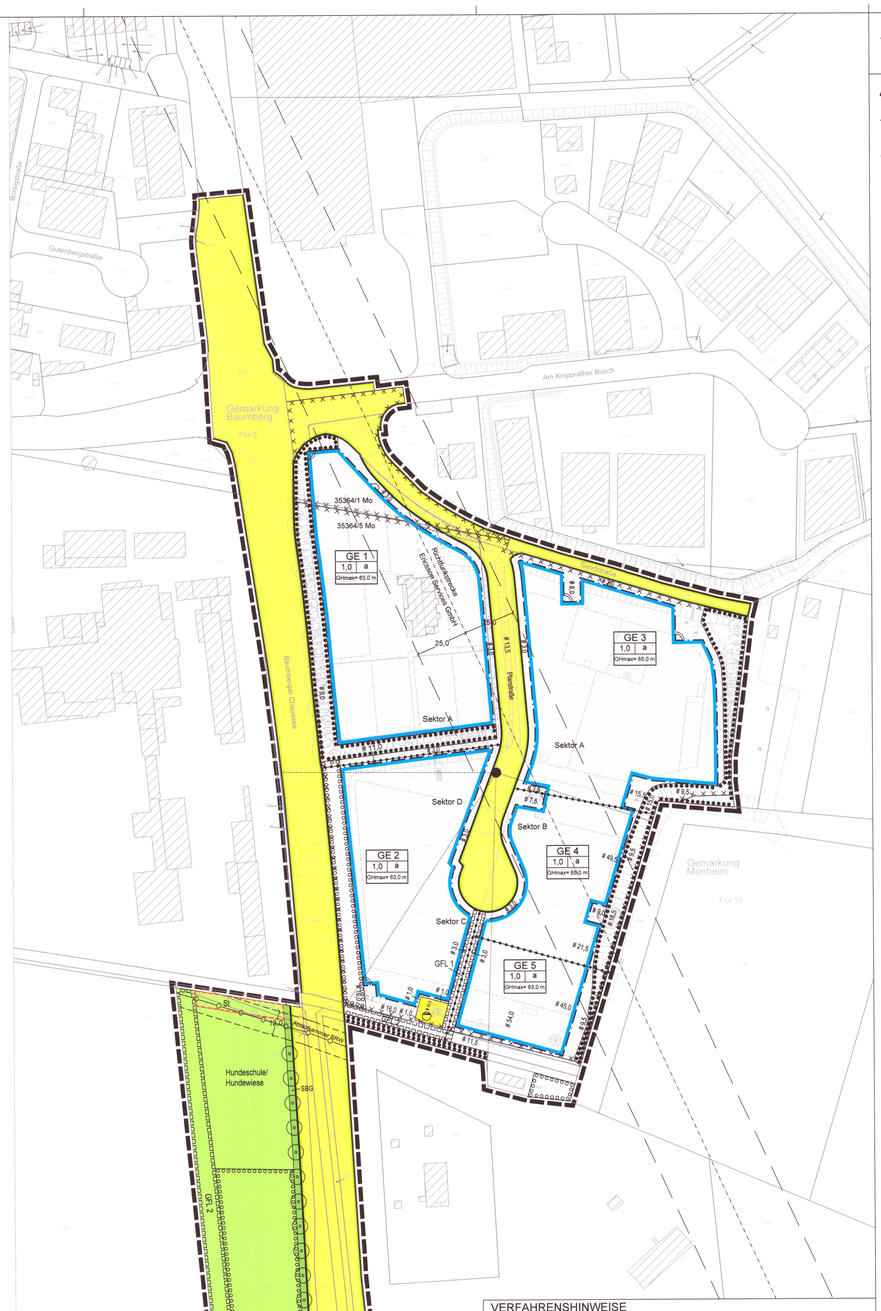
72B



VERFAHRENSHINWEISE

VERMESSUNGSBÜRO

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

Haan, den 16.5.2024

Andreas Peter Rainer Bonorr
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

PLANUNGSBÜRO

Für die städtebauliche Erarbeitung des Planentwurfs:

Köln, den 16.05.2024

H+B Stadtplanung
Kunibertskloster 7-9
50668 Köln
Tel.: 0221/95268633
Fax.: 0221/89994132

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Dieser Bebauungsplan ist gem. § 2 (1) BauGB durch Beschluss des Ausschusses für Klimaschutz, Stadtplanung und Verkehr vom 01.09.2022 aufgestellt worden.

Monheim am Rhein, den 16.05.2024

Bürgermeister

FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG

Die frühzeitige Unterrichtung und Erörterung gem § 3 (1) BauGB wurde durch Beschluss des Ausschusses für Klimaschutz, Stadtplanung und Verkehr vom 01.09.2022 in Form eines Bürgerschaftsabends am 09.05.2023 durchgeführt.

Monheim am Rhein, den 16.05.2024

Bereich 61
Stadtplanung und Bauaufsicht

BESCHLUSS VERÖFFENTLICHUNG

Der Ausschuss für Klimaschutz, Stadtplanung und Verkehr der Stadt Monheim am Rhein hat am 23.11.2023 die Veröffentlichung des Bebauungsplanentwurfes gem. § 3 (2) BauGB beschlossen.

Monheim am Rhein, den 16.05.2024

Bürgermeister

VERÖFFENTLICHUNG

Nach der ortsüblichen Bekanntmachung am 24.11.2023 ist der Bebauungsplanentwurf mit der Begründung gem. § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 27.11.2023 bis 29.12.2023 im Internet veröffentlicht und öffentlich ausgelegt worden.

Monheim am Rhein, den 16.05.2024

Bereich 61
Stadtplanung und Bauaufsicht

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 15.05.2024 als Satzung beschlossen.

Monheim am Rhein, den 16.05.2024

Bürgermeister

ORTSÜBLICHE BEKANNTMACHUNG

Der Satzungsbeschluss des Rates der Stadt Monheim am Rhein vom 15.05.24 ist gem. § 10 (3) BauGB am 28.05.24 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Monheim am Rhein, den 28.05.2024

Bürgermeister

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 1 BauGB)

1. Art der baulichen Nutzung -Gewerbegebiete GE- (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 4 – 6, 9 und § 8 BauNVO)

1.1 Gemäß § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO werden die mit GE 1 bis GE 5 bezeichneten Gewerbegebiete in Anlehnung an den Abstandserlass NRW („Abstände zwischen Industrie- bzw. Gewerbe- und Wohngebieten im Rahmen der Bauleitplanung und sonstige für den Immissionsschutz bedeutsame Abstände") RdErl. d. Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz – V-3-8804.25.1 v. 6.6.2007 gegliedert. Die Abstandsliste wird im Internet unter:
https://recht.nrw.de/lmi/owa/br_text_anzeigen?v_id=10000000000000000301
sowie im Rathaus der Stadt Monheim während der Geschäftszeiten in der Abteilung Stadtplanung zur Einsichtnahme bereitgehalten.
Danach sind in den Baugebieten die § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO allgemein zulässigen Gewerbebetriebe unzulässig, die in der Abstandsliste zum Abstandserlass NRW den in der nachfolgenden Tabelle benannten Abstandsklassen zugeordnet sind. Dies gilt ebenso für Betriebe mit ähnlichem Emissionsgrad.

Darüber hinaus dürfen in den festgesetzten Baugebieten, die in der nachfolgenden Tabelle eingetragenen Emissionskontingente gemäß der DIN 45691 nicht überschritten werden. Die Emissionskontingente sind für die Tag- und Nachtzeit getrennt festgesetzt, wobei als Tagzeit der Zeitraum von 6.00 bis 22.00 Uhr und als Nachtzeit der Zeitraum von 22.00 bis 6.00 Uhr gilt.

Baugebiet	Ausschluss von Abstandsklassen gemäß Abstands-erlass 2007	L_{EK} tags in dB (6.00-22.00 Uhr)	L_{EK} nachts in dB (22.00-06.00 Uhr)
GE 1	I-V	64	40
GE 2	I-IV	68	44
GE 3	I-V	64	40
GE 4	I-IV	--	--
GE 5	I-V	68	44

Ein Vorhaben ist ferner auch dann zulässig, wenn der Beurteilungspegel $L_{r,j}$ die Immissionsrichtwerte an den maßgeblichen Immissionsorten nach der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) nachweislich um mindestens 15 dB(A) unterschreitet („Relevanzgrenze"). Dies ist im Genehmigungsverfahren gutachterlich nachzuweisen.

Zum Nachweis der Einhaltung des zulässigen Immissionskontingentes L_{zj} (mit Berücksichtigung des Zusatzkontingentes) ist im jeweiligen bau-, immissionsschutzrechtlichen oder sonst erforderlichen Einzelgenehmigungsverfahren eine betriebsbezogene Immissionsprognose nach den technischen Regeln in Ziffer A.2 des Anhangs zur Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm – TA-Lärm – vom 26.08.1998 durchzuführen. Der Beurteilungspegel L_r gemäß TA-Lärm darf das Immissionskontingent L_{zj} (mit Berücksichtigung des Zusatzkontingentes) nicht überschreiten.

Die Bezugsgröße für die Ermittlung des zulässigen, betriebsbezogenen Emissionskontingents ist die Fläche des antragsgegenständlichen Baugrundstücks im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO.

1.2 Für die in der Planzeichnung angegebenen Richtungssektoren „Sektor A", „Sektor B", „Sektor C" und „Sektor D" erhöhen sich die Emissionskontingente L_{EK} um folgende Zusatzkontingente $L_{EK,zus,k}$:

Bezugspunkt Bezeichnung	X=353178 Richtungsvektor 1	Y=5663992 Richtungsvektor 2	Zusatzkontingente $L_{EK,zus,k}$ tags	nachts
Bereich A	267,0	122,0	0	0
Bereich B	122,0	182,0	8	8
Bereich C	182,0	213,0	1	1
Bereich D	213,0	267,0	15	15

Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5, wobei in den Gleichungen (6) und (7) für Immissionsorte „j" im jeweiligen Richtungssektor „k" der Ausdruck „L_{EK}" durch „$L_{EK,i}$ + $L_{EK,zus,k}$" zu ersetzen ist.

1.3 Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind Einzelhandelsbetriebe, Bordelle und bordellähnliche Einrichtungen und Tankstellen nicht zulässig.

1.4 Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO sind ausnahmsweise zulässige Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter sowie Vergnügungsstätten nicht Bestandteil des Bebauungsplans und somit nicht zulässig.

1.5 Abweichend von der Festsetzung Nr. 1.3 können Verkaufsstätten für den Verkauf an Endverbraucher als Ausnahmen zugelassen werden (§ 31 Abs. 1 BauGB), wenn sie im unmittelbaren räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit einem Betrieb des produzierenden oder verarbeitenden Handwerks oder Gewerbes stehen und ausschließlich Waren aus eigener Herstellung angeboten werden (Werksverkauf). Die Verkaufsfläche für zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente gemäß der als Anlage aufgeführten „Monheimer Sortimentsliste" darf dabei 50 m² pro Betrieb nicht übersteigen.

1.6 Gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO sind Anlagen, die einem Betriebsbereich i. S. d. § 3 Abs. 5a BImSchG bilden oder Bestandteil eines solchen Betriebsbereichs wären, ausgeschlossen. Ausnahmsweise können solche Anlagen zugelassen werden, wenn aufgrund baulicher oder technischer Maßnahmen ein geringerer Abstand zu schutzbedürftigen Gebieten ausreichend ist.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16 und 18 BauNVO)

2.1 Die in der Planzeichnung festgesetzten maximalen Gebäudehöhen (GHmax) in Meter über Normalhöhennull (NHN) sind 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.

2.2 Die festgesetzten maximalen Gebäudehöhen dürfen ausnahmsweise durch die dem Dach untergeordnete technische Anlagen (wie Schornsteine, Be- und Entlüftungsanlagen, Antennen, Anlagen zur Nutzung der Solarenergie) sowie Aufzugsüberfahrten um bis zu 3,0 m überschritten werden, sofern die Aufbauten mindestens um das ihrer Höhe oberhalb der Dachhaut entsprechende Maß von der Gebäudekante zurückspringen. Die Gebäudekante liegt am Schnittpunkt der Außenkante der aufgehenden Außenwände mit der Oberkante der Dachhaut.

3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 BauNVO)

In der abweichenden Bauweise „a" sind Gebäude mit einer beliebigen Länge zulässig. Die Gebäude sind dabei mit allseitigem Grenzabstand zu errichten.

4. Private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Hundeschule/ Hundewiese" (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

4.1 Gebäude sowie untergeordnete Nebenanlagen sind bis zu einer Gesamtgrundfläche von 100 m² zulässig.

4.2 Außerhalb der zeichnerisch festgesetzten Fläche für Stellplätze sind Stellplätze und Garagen unzulässig.

5. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

5.1 Die in der Planzeichnung mit „GFL 1" festgesetzte Fläche ist mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Stadt Monheim am Rhein sowie Ver- und Entsorgungsträgern zu belasten.

5.2 Die in der Planzeichnung mit „GFL 2" festgesetzte Fläche ist mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.

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

6.1 Flachdächer mit einer Dachneigung von bis zu 15° und mit einer Ausdehnung von mindestens 50 m² sind mit einer intensiven Dachbegrünung von mindestens 0,3 m mächtigen Substratschicht zzgl. Drainageschicht auszustatten.

6.2 Innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind heimische Sträucher gemäß der in der Anlage aufgeführten Pflanzliste zu pflanzen. Die Strauchgehölze sind mit einem Abstand von 1,5 x 1,5 m zu pflanzen.

6.3 Innerhalb der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Straßenbegleitgrün" sind gemäß Planeintrag in einem Abstand von 12,0 m insgesamt 19 Spitzahornbäume gemäß der in der Anlage aufgeführten Pflanzliste zu pflanzen. Die Pflanzstandorte der Bäume können aus verkehrs- oder erschließungstechnischen Gründen um bis zu 2,0 m von den zeichnerisch festgesetzten Standorten abweichen. Für die Baumstandorte sind die Qualitätskriterien der FLL-Empfehlungen „Baumpflanzungen / Teil 2" zugrunde zu legen.

6.4 Innerhalb der privaten Grünfläche sind die Flächen außerhalb der zeichnerisch festgesetzten Pflanzfläche mit einer Raseneinsaatgrundmischung gemäß Regel-Saatgut-Mischung (RSM) zu bepflanzen. Hiervon ausgenommen sind die Fläche für Stellplätze sowie die mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Fläche.

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

1. Werbeanlagen

1.1 Werbeanlagen sind, mit Ausnahme einer Gemeinschaftswerbeanlage an der Zufahrt zum Gewerbegebiet nur an der Stätte der Leistung zulässig.

1.2 Laserlichtanlagen sowie Werbeanlagen in Form von Blinklichtern, laufenden Schriftbändern und im Wechsel und in Stufen schaltbare Anlagen sind nicht zulässig.

C. KENNZEICHNUNG (§ 9 Abs. 5 BauGB)

In der Planzeichnung sind folgende im Altlastenkataster des Kreises Mettmann verzeichnete Fläche gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB jeweils als Fläche, deren Boden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet ist, gekennzeichnet:

- Altlastverdachtsfläche Hausmülldeponie (35364/1 Mo)
- Altablagerung Henkel I Kreis Nr. (35364/5 Mo)

Die Fläche der Altablagerung wird i. S. d. § 3 BBodSchG als „sanierte Fläche mit Überwachung" geführt.

D. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME (§ 9 Abs. 6 BauGB)

Hochwasserrisikogebiet
Das Plangebiet befindet sich in den Risikogebieten des Rheins, die bei einem Versagen oder Überströmen von Hochwasserschutzeinrichtungen ab einem mittleren Hochwasser (HQ100) überschwemmt werden können. Für Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten gelten die Regelungen der §§ 78b, 78c des Wasserhaushaltsgesetzes.

Eine grafische Darstellung kann den Karten des Ministeriums für Umwelt, Naturschutz und Verkehr des Landes NRW unter https://www.flussgebiete.nrw.de/ (Stand: Februar 2024) entnommen werden.

Ablaufsammler
Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans verläuft der Ablaufsammler des Bergisch-Rheinischen Wasserverbands (BRW), der als Hauptabwasserleitung die Kläranlage Monheim mit dem Rhein verbindet. Die Leitung inkl. Schutzstreifen von 6,0 m beidseitig der Leitung ist im Generalentwässerungsplan der Stadt Monheim am Rhein gesichert.

Richtfunkstrecke
Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans verläuft eine Richtfunkstrecke der Ericsson Services GmbH mit einem 25,0 m breiten Schutzstreifen beidseitig der Sichtlinie.

E. HINWEISE

1. Artenschutz

Zur Vermeidung baubedingter Tötungen von Fledermäusen ist der Gebäudeabriss durch Fachpersonal ökologisch zu begleiten. Vorzusehen sind folgende Schutzmaßnahmen: Im Vorfeld der eigentlichen Abrissarbeiten findet die übliche Entkernung des Gebäudes statt. Der Gebäudeabriss sollte nach und nach vorgenommen werden, um evtl. vorhandenen Fledermäusen die Möglichkeit zu geben, sich in Sicherheit zu bringen. Außerdem ist das betroffene Gebäude durch eine Gebäudekontrolle und Detektoruntersuchung kurz vor Beginn der Abrissarbeiten auf eine aktuelle Quartiernutzung zu untersuchen. Außenverkleidungen und Attiken sind ggf. händisch zu entfernen. Dabei sollte ein Fledermausexperte vor Ort sein, um ggf. betroffene Tiere fachgerecht versorgen zu können. Sollten während der Abrissarbeiten Fledermäuse aufgefunden werden, so ist umgehend die Untere Naturschutzbehörde zu informieren.

Arbeiten, die mit einer offenen Baugrube einhergehen, sind während der Wanderungszeit von Amphibien (je nach Witterung zwischen Februar und Mai) durch einen umlaufenden Amphibienschutzzaun zu versehen, um ein Eindringen von Tieren in den Baubereich und eine damit einhergehende Tötung zu vermeiden. Der Amphibienschutzzaun ist während dieser Zeit regelmäßig auf Funktionsfähigkeit zu überprüfen. Sollten Tiere in den Baubereich gekommen sein, sind diese vor Beginn der Arbeiten zu entnehmen und außerhalb wieder abzusetzen.

Die Baufeldräumung (Rodung der Gehölze) wird zur Vermeidung baubedingter Tötungen von Brutvögeln außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeiten europäischer Brutvögel, also nicht im Zeitraum vom 01. März bis 30. September durchgeführt.

Störungen infolge von Lichtimmissionen sind durch ein fledermaus- und insektenfreundliches Beleuchtungskonzept zu vermeiden bzw. vermindern:

- Reduzierung der künstlichen Beleuchtung auf das unbedingt erforderliche Maß (bzgl. Intensität, räumlicher Ausdehnung und Zeitraum), z.B.: Einsatz von Bewegungsmeldern, gezielte Beleuchtung der erforderlichen Bereiche und Vermeidung von Streulicht, Anbringung der Beleuchtungsquellen möglichst bodennah, Beleuchtungsrichtung nach unten und Abschirmung nach oben.
- Vermeidung von Emissionen kurzwelligen Lichts (UV und blaues Spektrum) zur Reduzierung der Attraktivität für Insekten (Verwendung von Lampen mit Wellenlängen über 540 nm und einer Lichttemperatur unter 2700 K).

Bei größeren Fensterfronten besteht ein erhöhtes Risiko anlagenbedingter Tötungen durch Kollisionen für Vögel, in diesem Fall insbesondere im Bereich der Waldrandlage Je nach vorgesehener Gestaltung der Gebäude und Fensterfronten ist dieses durch entsprechende Maßnahmen zu vermeiden bzw. zu mindern. Eine Übersicht zu den möglichen Maßnahmen gibt z. B. die Broschüre „Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht".

2. Bodendenkmäler/ Kampfmittel

Bodendenkmäler
Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde 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 Entdeckungsstätte sind zunächst unverändert zu erhalten.

Kampfmittel
Luftbilder aus den Jahren 1939 - 1945 und andere historische Unterlagen liefern Hinweise auf vermehrte Bombenabwürfe. Insbesondere existiert ein konkreter Verdacht auf Kampfmittel bzw. Militäreinrichtungen des 2. Weltkrieges (Laufgraben). Der Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD) empfiehlt daher eine Überprüfung der zu überbauenden Fläche auf Kampfmittel im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans. Die Beauftragung der Überprüfung erfolgt über das Formular „Antrag auf Kampfmittelluntersuchung" auf der Internetseite des KBD.

Sofern es nach 1945 Aufschüttungen gegeben hat, sind diese bis auf das Geländeniveau von 1945 abzuschieben.

Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten etc. wird eine Bohrlochdetektion empfohlen. Hierbei ist der entsprechende Leitfaden auf der Internetseite des KBD zu beachten.

3. Geologische Gegebenheiten

Die Stadt Monheim am Rhein 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.

4. Bodenschutz

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 und die Abstandsliste zum Abstandserlass

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.

6. Hochwasser durch Starkregen

Überschwemmungen können durch Starkregenereignisse hervorgerufen werden. Für das Land Nordrhein-Westfalen liegen diesbezüglich Starkregenhinweiskarten des Bundesamtes für Kartographie und Geodäsie (BKG) vor. Die Starkregenhinweiskarten werden durch das Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz Nordrhein-Westfalen (LANUV) zur Verfügung gestellt (http://www.klimaanpassung-karte.nrw.de/), Stand: Februar 2024.

F. ANLAGE

Monheimer Sortimentsliste
[Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Monheim am Rhein, erstellt von Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH, Köln, Stand: 2017]

Zentrenrelevante Sortimente
- Papier/Bürobedarf/Schreibwaren
- Bücher
- Bekleidung, Wäsche
- Schuhe, Lederwaren
- Medizinische, orthopädische, pharmazeutische
- Artikel
- Haushaltswaren, Glas/Porzellan/Keramik
- Spielwaren
- Sportbekleidung, Sportschuhe, Sportartikel
- (ohne Teilsortimente Angelartikel, Campingartikel, Fahrräder und Zubehör, Jagdartikel, Reitartikel und Sportgroßgeräte)
- Elektrogeräte, Medien (= Unterhaltungs- und Kommunikationselektronik, Computer, Foto –ohne Elektrogroßgeräte, Leuchten)
- Uhren, Schmuck
- Taschen/Koffer
- Freizeit/Spielwaren/Musikalien
- Fahrräder und -zubehör
- E-Bikes/Pedelecs
- Elektrogroßgeräte
- Wohnaccessoires
- Kunst/Antiquitäten/Spiegel/Bilder/Rahmen
- Blumen
- Großteilige Camping- und Sportgeräte
- Haus- und Heimtextilien/ Bettwaren

Zentren- und Nahversorgungsrelevante Sortimente
- Nahrungs- und Genussmittel
- Gesundheits- und Körperpflegeartikel

Nicht-zentrenrelevante Sortimente
- Freilandpflanzen, Sämereien/Düngemittel, Tiere/zoologischer Bedarf/Tierfutter
- Bürobedarf/Organisationsartikel (mit gewerblicher Ausrichtung
- Leuchten, Lampen
- Möbel, Büromöbel, Küchen, Matratzen und Lattenroste abgepasste Teppiche
- Bau- und Heimwerkerbedarf, Tapeten, Bodenbeläge, Teppichböden Gartenbedarf Autozubehör, Motorradbedarf (ohne Motorradbekleidung)

Pflanzliste

Sträucher:

Kornelkirsche	Cornus mas
Gemeiner Hartriegel	Cornus sanguinea
Hasel	Corylus avellana
Eingriffeliger Weißdorn	Crataegus monogyna
Zweigriffeliger Weißdorn	Crataegus laevigata
Pfaffenhütchen	Euonymus europea
Rote Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Schlehe	Prunus spinosa
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Traubenholunder	Sambucus racemosa
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana
Gemeiner Schneeball	Viburnum opulus

Pflanzqualität: Solitär, 3 x verpflanzt, mit Ballen, Höhe: 100 - 150 cm

Bäume:

Spitzahorn	Acer platanoides

Pflanzqualität: Hochstamm, 4 x verpflanzt, mit Drahtballierung, aus extra weitem Stand, Stammumfang 20 - 25 cm gemessen in 1,0 m Höhe.

LEGENDE

1. Art der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 8 BauNVO
- GE — Gewerbegebiete
- Gliederung der Baugebiete hinsichtlich der zulässigen Emissionskontingente und des Maßes der baulichen Nutzung

2. Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 ff. BauNVO
- 1,0 — Grundflächenzahl (GRZ)
- GHmax= 65,0 m — Gebäudehöhe in Meter über Normalhöhennull (NHN) als Höchstmaß

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO
- Baugrenze
- a — Abweichende Bauweise

4. Verkehrsflächen § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
- Öffentliche Verkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie

5. Ver- und Entsorgungsfläche § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB
- Fläche für die Abwasserbehandlung

6. Grünflächen § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
- Private Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Hundeschule/ Hundewiese"
- SBG — Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Straßenbegleitgrün"

7. Anpflanzungen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB
- Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Flächen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Baumpflanzung

8. Sonstige Planzeichen
- St — Umgrenzung einer Fläche für Stellplätze § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB
- Mit Geh- und Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
- Sektor A — Richtungssektor inkl. Bezugspunkt für Zusatzkontingente § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes § 9 Abs. 7 BauGB
- z.B. # 3,0 — Parallelmaß
- rechter Winkel

9. Kennzeichnung § 9 Abs. 5 BauGB
- Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdeteten Stoffen belastet sind

10. Nachrichtliche Übernahme § 9 Abs. 6 BauGB
- unterirdisch verlaufender Ablaufsammler mit Schutzstreifen
- Richtfunkstrecke mit Schutzstreifen

11. Topographischer Bestand
- Wohn- oder öffentliche Gebäude mit Hausnummer
- Flurstücksgrenze
- 480 — Flurstücksnummer
- bestehender Baum
- Straßenböschung
- Zaun
- Hecke
- Lichtschacht
- Treppe
- Lichtsignal
- Schacht
- VMK-Ausstattung
- Parkplatz

RECHTSGRUNDLAGEN

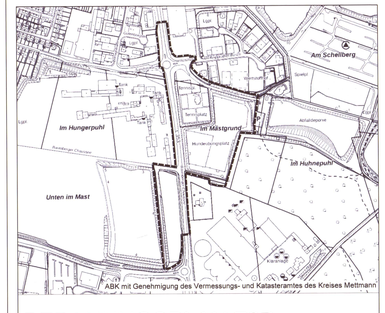
(BauGB) Baugesetzbuch vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) in der zur Zeit des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung,

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

(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. Juli 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. Juli 2018 (GV NRW S. 421) in der zur Zeit des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung.



BEBAUUNGSPLAN 72B

"Gewerbegebiet Sandstraße"

Gemarkung Baumberg, Monheim
Flur 5 (Baumberg), 11 (Monheim)

Stand SATZUNG März 2024
Maßstab 1 : 1000

1. Ausfertigung dieses Planes 16.05.2024

MONHEIM AM RHEIN