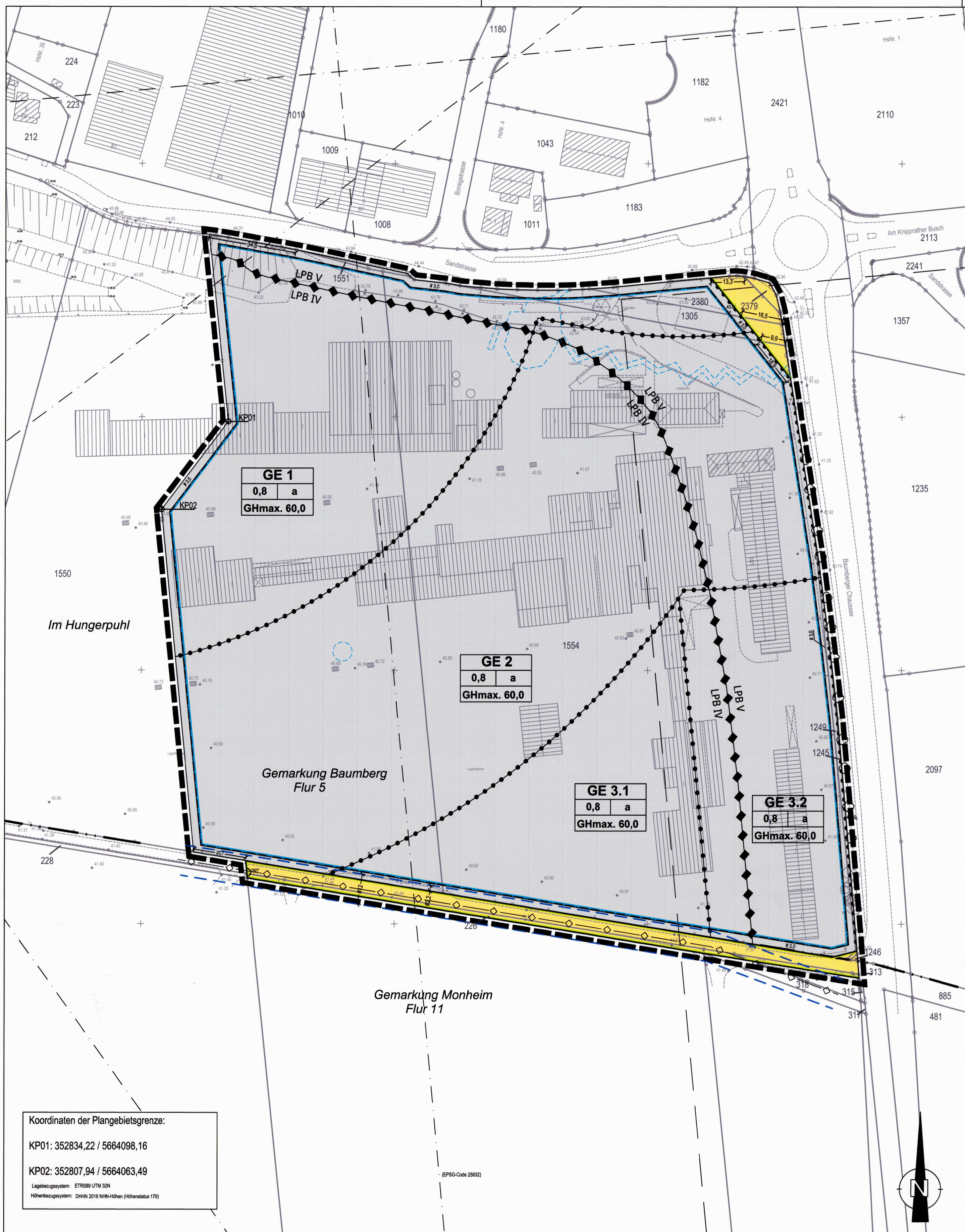




TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

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 3 bezeichneten Gewerbegebiete in Anlehnung an den Abstandserrlass 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/bc_text_anzeigen?l=10000000000000000301 sowie im Rathaus der Stadt Monheim während der Geschäftszeiten in der Abteilung Stadtplanung zur Einsichtnahme bereitgehalten. Danach sind in diesen Baugebieten die nach § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO allgemein zulässigen Gewerbebetriebe unzulässig, die in der Abstandsliste zum Abstandserrlass NRW den in der nachfolgenden Tabelle benannten Abstandsklassen zugeordnet sind. Dies gilt ebenso für Betriebe mit ähnlichem Emissionsgrad.
- | Baugebiet | Ausschluss von Abstandsklassen gemäß Abstandserrlass 2007 |
|-------------------|---|
| GE 1 | I bis einschließlich VI |
| GE 2 | I bis einschließlich V |
| GE 3.1 und GE 3.2 | I bis einschließlich IV |
- 1.2. Betriebe und Anlagen der nächsthöheren Abstandsklasse sowie Betriebe mit vergleichbarem Emissionsgrad sind ferner abweichend von Nr. 1.1 zulässig, wenn im Baugenehmigungsverfahren gutachterlich nachgewiesen wird (Einzelfallgutachten), dass diese keine unzumutbaren Auswirkungen für die Wohnnutzung zur Folge haben.
- 1.3. Gemäß § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO werden die mit GE 1 bis GE 3.2 bezeichneten Gewerbegebiete in Anlehnung an den Abstandserrlass 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/bc_text_anzeigen?l=10000000000000000301 sowie im Rathaus der Stadt Monheim während der Geschäftszeiten in der Abteilung Stadtplanung zur Einsichtnahme bereitgehalten. Danach sind in diesen Baugebieten die nach § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO allgemein zulässigen Gewerbebetriebe unzulässig, die in der Abstandsliste zum Abstandserrlass NRW den in der nachfolgenden Tabelle benannten Abstandsklassen zugeordnet sind. Dies gilt ebenso für Betriebe mit ähnlichem Emissionsgrad.
- | Baugebiet | Ausschluss von Abstandsklassen gemäß Abstandserrlass 2007 |
|-------------------|---|
| GE 1 | I bis einschließlich VI |
| GE 2 | I bis einschließlich V |
| GE 3.1 und GE 3.2 | I bis einschließlich IV |
- 1.4. Ausnahmeweise können Anlagen abweichend von der Festsetzung Nr. 1.3 zugelassen werden, wenn durch anerkannte Sachverständige nachgewiesen wird, dass aufgrund baulicher oder technischer Maßnahmen ein geringerer Abstand zu schutzbedürftigen Gebieten ausreichend ist.
- 1.5. Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind Einzelhandelsbetriebe, Bordelle und bordellähnliche Einrichtungen und Tankstellen nicht zulässig.
- 1.6. Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO sind ausnahmeweise zulässige Vergnügungsstätten nicht Bestandteil des Bebauungsplans.
- 1.7. Abweichend von der Festsetzung Nr. 1.5 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 60 m² pro Betrieb nicht übersteigen.
2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16 und 18 BauNVO)
- 2.1. Als oberer Bezugspunkt für die in der Planzeichnung festgesetzten maximalen Gebäuhöhen (GHmax) in Meter über Normalhöhennull (NNH) gilt bei Flachdächern die Oberkante Attika und bei geneigten Dächern die Oberkante First.
- 2.2. Die festgesetzten maximalen Gebäudehöhen dürfen ausnahmeweise 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. Dachbegrenzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
- Dachflächen bis zu einer Dachneigung von 15° und mit einer Ausdehnung von mindestens 50 m² sind, mit Ausnahme von Belichtungsfächern, Glasdächern, Terrassenflächen und mit einer Dachbegrenzung unvereinbaren technischen Aufbauten -so weit brandschutztechnische Bestimmungen nicht entgegenstehen- zu begründen.
5. Schallschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
- Für Schlaf- und Kinderzimmer ist eine fensterunabhängige Belüftung durch schalldämmte Lüftungseinrichtungen bei geschlossenen Fenstern und Türen sicherzustellen. Von Satz 1 kann abgewichen werden, wenn im bauaufsichtlichen Genehmigungsverfahren durch eine schalltechnische Untersuchung Außenlärmpegel von höchstens 45 dB(A) für den Nachtzeitraum (22 – 6 Uhr) nachgewiesen werden.

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)

Fläche, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet ist

Das Plangebiet wird insgesamt als Fläche, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, gekennzeichnet.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans 80B „Altes Dachsteinwerk“ befindet sich im Bereich der Altlastfläche mit der Nummer 35264/1 Mo, die im Kataster des Kreises Mettmann über Altlasten, altlastverdächtige Flächen, schädliche Bodenveränderungen und Deponien verzeichnet ist. Des Weiteren befinden sich mehrere diverse im in-formellen Verzeichnis geführte Flächen (35264_17 Mo, 35264_16 Mo, 35264_18 Mo, 35264_4 Mo und 35264_8 Mo) im Geltungsbereich. Auf diese wird ergänzend hingewiesen.

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

Hochwasserrisikogebiet

Das Plangebiet liegt nicht in einem durch die Bezirksregierung Düsseldorf nach § 83 Landeswassergesetz NRW festgesetzten Überschwemmungsgebiet des Rheins, jedoch in einem Hochwasserrisikogebiet. Für Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten gelten die Regelungen der §§ 78b, 78c des Wasserhaushaltsgesetzes.

Bei einem im Mittel alle 100 Jahre auftretenden Hochwasserereignis (HQ100) ist bei Versagen der Hochwasserschutzanlage im überschwemmungsgefährdeten Gebiet eine Überflutung bis 0,5 m im Norden und 1,0 m im Süden möglich. Bei einem seltenen Hochwasserereignis (HQ Extrem) sind Norden Wassertiefen bis 1,0 m und im Süden 2,0 m möglich.

Eine grafische Darstellung kann den Karten des Ministeriums für Umwelt, Naturschutz und Verkehr des Landes NRW unter <https://www.flussgebiete.nrw.de/> (Stand August 2023) entnommen werden.

E. HINWEISE

1. Artenschutz

Zur allgemeindienenden Vermeidung von Verbotstatbeständen gem. § 44 (1) BNatSchG sind nachfolgende Maßnahmen zwingend zu berücksichtigen:

Zur Überwachung von der nachfolgend genannten Vermeidungsmaßnahmen ist eine ökologische Baubegleitung einzusetzen.

Baumfällarbeiten und sonstige Rodungen sind gemäß § 39 BNatSchG in der Zeit vom 01.03. bis einschließlich 30.09. nicht zulässig.

Abbrucharbeiten sind zum Schutz von Gebäudedeflemdäusen und gebäudebrütenden Vogelarten auf den Zeitraum vom 01.10. eines Jahres bis zum 28.02.2023 des Folgejahres zu beschränken.

Zwischen der Stadt Monheim am Rhein und dem Grundstückseigentümer wurde ein Konzept über vorgesehene Ausgleichsmaßnahmen für die Artengruppen Fledermäuse, Dohle und Star sowie über Vorgaben für die ökologische Baubegleitung vertraglich vereinbart. Diese Maßnahmen sind auf Ebene der Baugenehmigungen verbindlich zu regeln. Im Vorfeld der Abbrucharbeiten sind alle Gebäude und unabhängig vom geplanten Start der Rückbaumaßnahme auf einen Besatz durch besonders oder streng geschützte Tierarten zu überprüfen. Sofern hier entsprechende Arten gefunden werden, hat für den betroffenen Teil ein Baustopp zu erfolgen. Gegebenenfalls sind durch die ökologische Baubegleitung in Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde ergänzende artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen vorzusehen und deren Umsetzung sicherzustellen. Die ökologische Baubegleitung ist zudem mit der Kontrolle der Ersatzmaßnahmen zu betrauen.

Die höherwertigen Biotopflächen auf dem Firmengrundstück, die nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplans 80B liegen, sind durch geeignete Maßnahmen zu sichern. So sind die Offenbodenbereiche im westlichen Grundstück durch Reptilienzäune mit Überkletterungsschutz einzuzäunen, um eine Einwanderung von Reptilien in das Bauland zu verhindern. Darüber hinaus sind zur Zeit der Wanderperioden Amphibien durch entsprechende Zäune im Bereich des Regenrückhaltebeckens zu sichern, insbesondere wenn die Jungtiere des Laichgewässers verlassen. Diese Maßnahmen sind vor Ort durch die ökologische Baubegleitung festzulegen (Schaffung von Tabulflächen).

Abstellflächen für Material, Baumaschinen und Elemente der Baustelleneinrichtung sind auf Flächen zu begrenzen, die bereits im Bestand versiegelt sind oder einer Versiegelung zugeführt werden.

Schadstoffeinträge von Baumaschinen in Boden und Grundwasser sind zum Schutz von Bodenlebewesen und somit auch zum Schutz von Nahrungsketten auszuschließen.

Die Zeit der Beleuchtung und die ausgeleuchtete Fläche sind auf das notwendige Mindestmaß zu beschränken und eine Streuung nach oben oder zur Seite zu vermeiden. Die Abstrahlung ist auf einen Winkel kleiner als 70° zur Vertikalen zu beschränken. Es sollten "insekten- und fledermausfreundliche" Leuchtmittel (Wellenlänge 590-630 nm, z. B. warmweißes LED-Leuchten, mit geringem Blaulicht- oder UV-Anteil) eingesetzt werden. Durch das angepasste Beleuchtungsregime soll ein An- bzw. Weglocken von Insekten aus unbeleuchteten bzw. unbeträchtlichen Habitaten und deren Tötung sowie eine Vermehrung nachtaktiver Wirbeltiere (v. a. Eulen und bestimmte Fledermausarten) soweit wie möglich vermieden werden.

Zur Vermeidung von Schlagopfern wird empfohlen, sofern größere Glasfassaden, Balkongeländer aus Glas, großflächige Scheiben oder Glas-/ Kunststoffflächen geplant sind, diese wie folgt zu gestalten:

- Einsatz von Glas mit kontrastreichen Mustern, die für Vögel ein Hindernis darstellen, wie zum Beispiel durch Siebdruck oder Verätzungen
- Einsatz von matten, milchigem Glas, um die Durchsicht zu verhindern
- engmaschiger Aufdruck
- Markierungen von der Außenseite; alternativ: Außenjalousien mit Holz- oder Metalllamellen (Zwischenraum max. 10 bis 15 cm)

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. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der/die Eigentümer*in, die Person, die das Grundstück besitzt, der/die Unternehmer*in und der/die Leiter*in der Arbeiten. Bodendenkmal und Entdeckungsstätte sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen.

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 (Bombenbündelgräber, Laufgräben und Stellungen) in den Bereichen, die im Bebauungsplan eingetragen sind. Eine Überprüfung der zu überbauenden Fläche auf Kampfmittel im gesamten Plangebiet sowie der vorgenannten konkreten Verdachtsbereiche wird durch die Bezirksregierung Düsseldorf/ Kampfmittelbeseitigungsdienst empfohlen.

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.

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

Der Erlass des Innenministeriums vom 21.01.1998 V-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 V Bauo NRW sind zu beachten.

LEGENDE

1. Art der baulichen Nutzung
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 9 BauNVO

GE Gewerbegebiete

GE(e) eingeschränktes Gewerbegebiet

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

0,8 Grundflächenzahl (GRZ)

GHmax 60,0 Gebäudehöhe in Meter über Normalhöhennull (NNH) 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

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

5. Sonstige Planzeichen

LPB V LPB IV Darstellung der maßgeblichen Lärmpegelbereiche (LPB) nach DIN 4109

Abgrenzung zwischen unterschiedlichen Festsetzungen der Art und des Maßes der baulichen Nutzung

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
§ 9 Abs. 7 BauGB

Längenmaß

Abstandsmaß parallel

KP01 Koordinatenpunkt, Koordinaten siehe Liste in der Zeichnung

6. Nachrichtliche Übernahmen
§ 9 Abs. 6 BauGB

Richtfunktrasse mit Schutzstreifen

Kampfmittelverdachtsbereich (s. Hinweis, Nr. E. 2)

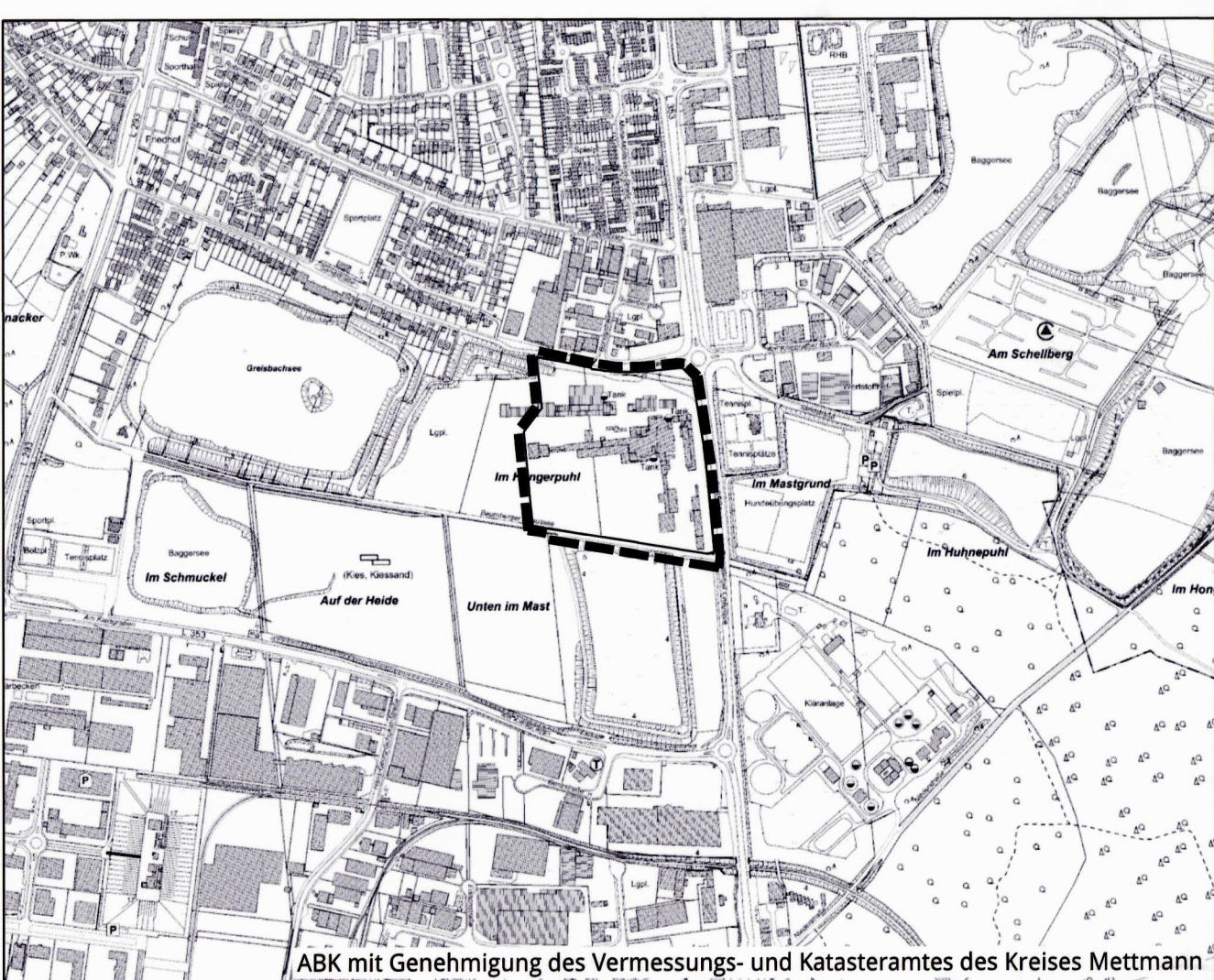
unterirdisch verlaufender Abwasserhauptsammler mit Schutzstreifen

8. Topographischer Bestand

Wohn- oder öffentliche Gebäude mit Hausnummer

Flurstücksgrenze

Flurstücksnummer



BEBAUUNGSPLAN 80B

"ALTES DACHSTEINWERK"

Gemarkung Baumberg

Flur 5

Gemarkung Monheim

Flur 11

Stand SATZUNG Januar 2024

Maßstab 1 : 1000

1: Ausfertigung dieses Planes 21.3.2024

(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.

