



Topographischer Bestand Wirtschaftsgebäude Kanaldeckel mit Höhe Höhenangabe über NN vorhandene Bäume Mauer Flurstücksnummer Flurstücksgrenze und Grenzpunkte Flurgrenze	1. Art der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§1 bis 11 BauNVO) Gewerbegebiete (§8 BauNVO) 2. Verkehrsflächen (§9 Abs. 1 Nr. 4 u. 11 und Abs. 6 BauGB) Straßenverkehrsflächen Straßenbegrenzungslinie	3. Grünflächen (§9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB) Öffentliche Grünfläche Parkanlage öffentlich privat	4. Sonstige Planzeichen Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§9 Abs. 7 BauGB) Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets (z.B. §1 Abs. 4 §16 Abs. 5 BauNVO)
--	---	---	--

RECHTSGRUNDLAGEN

- (BauGB) Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), in der zur Zeit gültigen Fassung
- (BauNutzungsverordnung BauNVO) Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), in der zur Zeit gültigen Fassung
- (PlanV 90) Planzeichenverordnung 1990: Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58)
- (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 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 gültigen Fassung.

VERFAHRENSVERMERKE

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

Wuppertal, den 08.10.2007

Öffentlich bestellter Verm.-Ing. als Beauftragter zur Abwicklung der Geschäftstätigkeit des Öffentlich bestellten Vermessungsingenieurs Dipl.-Ing. Karl-Heinz Mittelstaedt

Dieser Plan ist gemäß § 2 Abs. 1 des BauGB durch Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung, Umwelt, Bau- u. Verkehrswesen vom 20.07.2006 aufgestellt worden.

Monheim am Rhein, den 21.09.2007

Bürgermeister

Frühzeitige Bürgerbeteiligung: Die Unterrichtung und Erörterung gem. § 3(1) BauGB wurde durch Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung, Umwelt, Bau- u. Verkehrswesen am 20.07.2006 vom 25.07.2006 bis 18.08.2006 durchgeführt.

Monheim am Rhein, den 21.09.2007
Bereich 61/1 Stadtplanung

Nach der ortsüblichen Bekanntmachung ist der Bebauungsplan mit der Begründung gem. § 3(2) BauGB in der Zeit vom 19.12.2006 bis 26.01.2007 öffentlich ausgelegt worden.

Monheim am Rhein, den 21.09.2007
Bereich 61/1 Stadtplanung

Der Satzungsbeschluss des Rates der Stadt Monheim am Rhein vom 06.09.2007 ist gem. § 10(3) BauGB am 13.09.2007 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Monheim am Rhein, den 21.09.2007

Bürgermeister

Der Ausschuss für Stadtplanung, Umwelt, Bau- u. Verkehrswesen hat am 05.12.2006 die öffentliche Auslegung dieses Planes gem. § 3(2) BauGB beschlossen.

Monheim am Rhein, den 21.09.2007
Bürgermeister

Der Rat hat den Bebauungsplan gem. § 10 BauGB in Verbindung mit §§ 7 und 41 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen am 06.09.2007 als Satzung beschlossen.

Monheim am Rhein, den 21.09.2007
Bürgermeister

Textliche Festsetzungen

A. Festsetzungen gem. § 9 BauGB und BauNVO i. V. m. PlanV

1 Art der baulichen Nutzung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 8 BauNVO)

1.1 Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind im Gewerbegebiet die nach § 8 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO allgemein zulässigen Tankstellen nicht zulässig.

Von den in § 8 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen können in Verbindung mit § 31 BauGB folgende Nutzungen zugelassen werden:

- Wohnungen für Aufsichts- Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumassee untergeordnet sind.
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

1.2 Nutzungseinschränkungen (gem. § 1 Abs. 5 und 9, sowie 6 BauNVO)

a. Es werden im Gewerbegebiet in Anlehnung an den Abstandserlass NRW ("Abstände zwischen Industrie- bzw. Gewerbegebieten und Wohngebieten im Rahmen der Bauleitplanung und sonstige für den Immissionsschutz bedeutsame Abstände") vom 02.04.1998 - MBl. NRW, Nr. 43 bestimmte Nutzungen ausgeschlossen:

Nicht zulässig sind Betriebe und Anlagen der Abstandsklassen I bis VI. Außerdem sind aus der Abstandsklasse VII folgende Geruchsemissionen nicht zulässig:

- 195 Betriebe zur Herstellung von Fertiggerichten (Kantinenten / Cateringbetriebe)
- 198 Autolackierereien
- 207 Großwäschereien oder große chem. Reinigungsanlagen
- 212 Anlagen zur Runderneuerung von Reifen

b. Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind im Gewerbegebiet die folgenden Nutzungen **unzulässig**: Banken, Reisebüros, Friseurläden, Schuhmacher, Fahrschulen, Sonnenstudios und Betriebe der Schönheitspflege;

c. Gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO sind die nach § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO allgemein zulässigen Einzelhandelsbetriebe und sonstigen Betriebe mit Verkaufsflächen für den Verkauf an letzte Verbraucher mit folgenden zentrenrelevanten Sortimenten **nicht zulässig**:

- Bücher, Zeitschriften, Papier, Schreibwaren, Büroorganisation
- Kunst und Antiquitäten
- Hobby-, Bastel-, Geschenkartikel und Kunstgewerbe
- Baby- und Kinderartikel
- Bekleidung, Lederwaren, Schuhe
- Blumen
- Unterhaltungselektronik, Computer, Kommunikationstechnik, Elektrohaushaltswaren, Lampen
- Foto, Optik, Akustik
- Einrichtungszubehör (ohne Möbel), Wohnaccessoires, Haus- und Heimtextilien
- Bettwaren, Haus-, Tisch- und Bettwäsche
- Musikalienhandel, Tonträger
- Uhren, Schmuck
- Spielwaren, Sportartikel
- Lebensmittel
- Apotheke, Drogerie, Kosmetik
- Haushaltswaren
- Pharmazeutische, medizinische, orthopädische Artikel

d. Kioskähnliche Verkaufsstellen mit zentrenrelevanten Produkten und einer Verkaufsfläche von maximal 50 m², die der Nahversorgung der Beschäftigten im Gewerbegebiet dienen, sind zulässig.

1.3 Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 6 BauGB

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB dürfen gewerbliche Gebäude in dem jeweils zur Wohnbebauung (Mardenstraße / Am Wald) ausgerichteten Gebäudeteil nur als geschlossene Wand ausgeführt werden. Diese Feststellung gilt nicht für Gebäudeteile, die der Unterbringung von Büro oder Sozialräumen dienen.

B. Hinweise

1 Bodendenkmäler

Bei den 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) vom 11.03.1980 (GV. NW. S. 227/SGV NW. 224) 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.

2 Kampfmittelräumdienst

Sind bei der Durchführung des Bauvorhabens beim Erdaushub außergewöhnliche Verfallungen 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 zur Anwendung der Nr. 16.122 W BauO NW sind zu beachten.



BEBAUUNGSPLAN NR. 91 M

Gewerbegebiet "Am Wald - West"

Gemarkung: Monheim
Flur: 10, 13
Maßstab: 1 : 1000
Stand: 16.08.2007

Ausfertigung