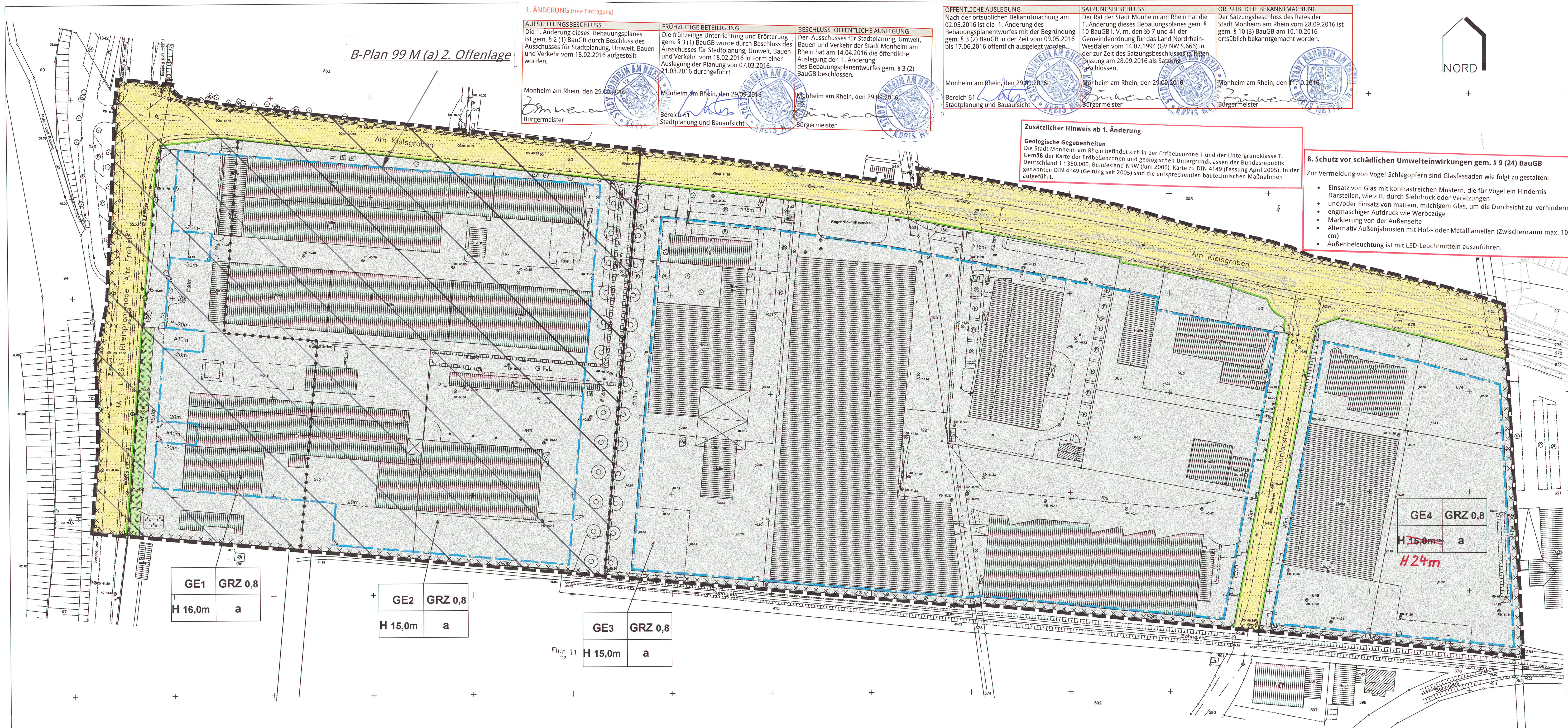


99 M 2. Offenlage



PLANZEICHENERLÄUTERUNG

Art der baulichen Nutzung
(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 10 BauNVO)

GE Gewerbegebiet
(§ 9 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 10 BauNVO)

GRZ 0,8 Grundflächenzahl (GRZ)
H 12,0 m Höhe baulicher Anlagen
(H = Gebäudehöhe)
(Textl. Fests. Nr. 2)

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

a abweichende Bauweise
(Textl. Fests. Nr. 3)
Baugrenze

Verkehrsflächen
(§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)

Straßenverkehrsflächen
Straßenbegrenzungslinie
Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Grünflächen
(§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)

Zweckbestimmung:
Parkanlage öffentlich
Anpflanzen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern
und sonstigen Bepflanzungen
(§ 9 (1) Nr. 25 BauGB)

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des
Bauabwiesungsplans
(§ 9 (7) BauGB)
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
(§ 9 (4) und § 16 (5) BauNVO)

Umgrenzung von Flächen, bei deren
Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen
gegen äußere Einwirkungen oder bei denen
besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen
gegen Naturgefahren erforderlich sind
(§ 9 (5) Nr. 1 BauGB)

VERFAHRENSHINWEISE

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

Düsseldorf, den 06.05.2004

Öffentlich bestellter Verm.-ing.

Der Bebauungsplan ist gem. § 2 (1) BBauG durch
Beschluss des Ausschusses f. Stadtplanung, Umwelt,
Bau- und Verkehrswesen vom 10.05.2000 aufgestellt
worden.

Monheim am Rhein, den 06.05.2004

Bürgermeister

Frühzeitige Bürgerbeteiligung:
Die Unterrichtung und Erörterung gem. § 3 (1) BauGB
wurde durch Beschluss des Ausschusses f. Stadtplanung,
Umwelt, Bau- u. Verkehrswesen vom 24.04.2002 am
17.09.2002 durchgeführt.

Monheim am Rhein, den 06.05.2004

Fachbereich 4
Stadtplanung und Bauwesen

Der Ausschuss f. Stadtplanung, Umwelt, Bau- u.
Verkehrswesen hat am 18.03.2004 die
öffentliche Auslegung dieses Planes gem.
§ 3 (2) BauGB beschlossen.

Monheim am Rhein, den 06.05.2004

Bürgermeister

Nach der ortsüblichen Bekanntmachung am 29.04.2004
ist der Bebauungsplan mit der Begründung gem. § 3 (2)
BauGB in der Zeit vom 06.05.2004 bis 08.06.2004
öffentlich ausgelegt worden.

Monheim am Rhein, den 17.05.2004

Fachbereich 4
Stadtplanung und Bauwesen

Nach der ortsüblichen Bekanntmachung am 20.07.2004
ist der Bebauungsplan mit der Begründung gem. § 3 (2)
BauGB in der Zeit vom 23.07.2004 bis 10.08.2004
erneut öffentlich ausgelegt worden.

Monheim am Rhein, den 13.08.2004

Fachbereich 4
Stadtplanung und Bauwesen

Der Bebauungsplan ist lt. Dringlichkeitsbeschluss
vom 16.08.2004 gem. § 60 Abs. 1 GO NRW als Satzung
gem. § 10 (1) BauGB beschlossen worden.

Monheim am Rhein, den 16.08.2004

Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss des Rates der Stadt Monheim
am Rhein vom 16.08.2004 ist gem. § 10 (3) BauGB am
16.08.2004 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Monheim am Rhein, den 23.08.2004

Bürgermeister

Planverfasser:

planungsbüro b.m. wegmann
diplomingenieure gbr.
in Zusammenarbeit mit

Stadt Monheim
Fachbereich 4 - Stadtplanung
Essen / Monheim am Rhein, den

BEBAUUNGSPLAN NR. 99 M

"Gewerbegebiet Am Kielsgraben"

Gemarkung: Monheim
Flur: 11
Maßstab: 1:1.000
Stand: 09.07.2004

1. Ausfertigung

Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB und § 8 BauNVO)
1.1 Gebietsgliederung der Gewerbegebiete gemäß § 1 (4) BauNVO.

In dem Gewerbegebiet GE 1 sind Anlagen und Betriebe der Abstandsliste nach
RdErl. d. Ministeriums für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft vom 02.04.98 - S.M.B. NW. 283 - und
Anlagen und Betriebe mit ähnlichem Emissionsverhalten nicht zulässig.

In den Gewerbegebieten GE 2, GE 3 und GE 4 sind Anlagen und Betriebe der Abstandslisten I - IV der
Abstandsliste zum RdErl. d. Ministeriums für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft vom 02.04.98 -
S.M.B. NW. 283 - Anlagen und Betriebe mit ähnlichem Emissionsverhalten nicht zulässig.

1.2 Nutzungsfestsetzungen und Nutzungsausschlüsse in den Gewerbegebieten gemäß § 1 (5), (6) und (9)
Bau NVO.

In dem Gewerbegebiet GE 1 sind Nutzungen nach § 8 (2) und (3) BauNVO wie folgt festgesetzt:
Zulässig sind:
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgelände.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:
- Anlagen für kulturelle, soziale Zwecke (hierbei nur zu Verwaltungs-
und Schulungszwecken) und gesundheitliche Zwecke (hierbei sind nur geschlossene bauliche
Anlagen zulässig).
- Gewerbliche Lager- und Produktionsräume, wenn sie weniger als 50 % der Gesamtfläche eines
Geschäfts-, Büro- oder Verwaltungsgeländes ausmachen.

Nicht zulässig sind:
- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
- Tankstellen,
- Anlagen für sportliche Zwecke,
- Wohnungen für Aufsicht- und Betriebspersonen sowie für Betriebinhaber und Betriebsleiter,
die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumaße
untergeordnet sind,
- Vergnügungsgelände,
- Einzelhandelsflächen, hiervon ausgenommen sind lediglich kioskartige Verkaufsstellen (unter
50m²) für die Nahversorgung der Beschäftigten im Gewerbegebiet.

In den Gewerbegebieten GE 2, GE 3 und GE 4 sind Nutzungen nach § 8 (2) und (3) BauNVO wie folgt
festgesetzt:
Zulässig sind:
- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgelände,
- Tankstellen,
- Anlagen für sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:
- Wohnungen für Aufsicht- und Betriebspersonen sowie für Betriebinhaber und Betriebsleiter,
die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumaße
untergeordnet sind,
- Anlagen für kulturelle, soziale Zwecke (hierbei nur zu Verwaltungs-
und Schulungszwecken) und gesundheitliche Zwecke (hierbei sind nur geschlossene bauliche
Anlagen zulässig) zugelassen werden.

Nicht zulässig sind:
- Vergnügungsgelände,
- Einzelhandelsflächen, hiervon ausgenommen sind lediglich kioskartige Verkaufsstellen (unter 50m²)
für die Nahversorgung der Beschäftigten im Gewerbegebiet.

2. Bauhöhenfestsetzungen gemäß § 16 (3) BauNVO

Als Maß der Gebäudehöhe gilt die Differenz zwischen Oberkante der an die Grundstücksgrenzen
angrenzenden Verkehrsfläche ohne Randabschluss im Bereich der Straßenbegrenzungslinie und dem
oberen Gebäudeschluss.
Bei geneigter Verkehrsfläche gilt das mittlere Höhenmaß im Bereich der Straßenbegrenzungslinie.

3. Abweichende Bauweise gemäß § 22 (4) BauNVO

Abweichend von der offenen Bauweise sind Gebäudelängen über 50 m zulässig. Seitliche Grenzabstände
sind einzuhalten.

4. Nebenanlagen gemäß § 14 (1) BauNVO

Nebenanlagen gemäß § 14 (1) BauNVO sind außerhalb der überbaubaren Flächen nicht zulässig.
Ausgenommen sind bis zu 2 m hohe Einfriedungen in Form von Maschendraht- oder ähnlich transparenten
Metallgittern an den rückwärtigen und seitlichen Grundstücksgrenzen.

5. Stellplätze und Garagen gemäß § 12 BauNVO

5.1 Stellplätze dürfen nicht direkt von der öffentlichen Erschließungsfläche anfahrbar sein.

5.2 Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

6. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 (1) Nr. 25 BauGB
Auf den im Plan gekennzeichneten Standorten sind Laubbäume 2. Ordnung zu pflanzen und dauerhaft zu
erhalten. Die Bäume sind als Hochstämme, Stammumfang mindestens 18-20 cm zu pflanzen. Die
Baumscheiben sollen je Baum eine Größe von mindestens 4 m² aufweisen und sind zu begrünen. Die
Flächen sind durch geeignete Maßnahmen gegen das Abstellen von Fahrzeugen zu schützen.

7. Gestalterische Festsetzungen gemäß § 9 (4) BauGB i. V. § 86 BauO NRW

7.1 Werbeanlagen
Werbeanlagen sind mit Ausnahme von Gemeinschaftswerbeanlagen an den Zufahrten zu den
Gewerbegebieten nur an der Stelle der Leistung zulässig.
Werbeanlagen in Form von Blinklichtern, laufenden Schriftbändern und im Wechsel und Stufen schaltbaren
Anlagen sind nicht zulässig.

7.2 Fassadengliederung und Fassadengestaltung
Zusammenhängende Gebäudefassaden an der Rheinpromenade / Alte Freiheit sind mindestens alle 20 m
vertikal zu gliedern. Die Gliederung kann durch Materialwechsel oder Vor- bzw. Rücksprünge der Fassade
erfolgen.
Als Fassadenmaterialien sind vorrangig Mauerwerk, Putz, nicht glänzendes Metall und Glas zulässig. Es sind
helle Materialien vorzuziehen.
Andere Fassadenmaterialien sind ausnahmsweise zulässig, wenn von ihnen keine reflektierende Wirkung
ausgeht.

7.3 Lagerflächen
Ausgehend von der Straßenbegrenzungslinie der Rheinpromenade / Alte Freiheit sind in einer
Grundstückstiefe von 30 m offene Lagerflächen und Werkplätze unzulässig. Hiervon ausgeschlossen sind
Stellplätze für PKW.

Hinweise

1. Umgrenzung von Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere
Einwirkungen erforderlich sind (gemäß § 9 (5) Nr. 1 BauGB)
Im gesamten Plangebiet sind unterschiedliche Baumaßnahmen mit wasserdrichten Wannen auszubilden, deren
Errichtung ggf. im Einzelfall zu überprüfen ist.

2. Bodendenkmäler

Bei den Bodenbewegungen auftretende archaische 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/SVG 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.

3. Kampfmittelräumdienst

Sind bei der Durchführung des Bauvorhabens beim Erdaustrich 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.

Der Erlass des Innenministeriums vom 21.01.1998 VC 3-5 115 und der Erlass des Ministeriums für Bauern und
Wohnen vom 29.10.1997 I A 3 - 100/85 zur Anwendung der Nr. 16.122 W BauO NW sind zu beachten.

4. Abstandsliste

Die Abstandsliste zum Runderlass des Ministeriums für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft vom
02.04.1998 - S.M.B. NW. 283 ist als Anlage der Begründung zu diesem Bebauungsplan beiliegend.

Dieser Erlass regelt Abstände zwischen Industrie bzw. Gewerbegebieten und Wohngebieten im Rahmen der
Bauabwiesung und sonstige für den Immissionsschutz bedeutsame Abstände.

RECHTSGRUNDLAGEN

(BauGB) Baugesetzbuch vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141) in der zur Zeit gültigen Fassung.
(BauNVO) Baunutzungsverordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke vom 23.01.1990
(BGBl. I S. 132) in der zur Zeit gültigen Fassung.
(BauSchG) Bundesdenkmalrechtsgesetz vom 21.09.1998 (BGBl. I S. 2994) in der zur Zeit gültigen
Fassung.
(PlanV 90) Planzeichenverordnung 1990: Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne
und die Darstellung des Planinhalts vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58).
(GO NRW) Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen laut Bekanntmachung vom
14.07.1994 (GV NW S. 666) in der zur Zeit gültigen Fassung.
(BauO NRW) Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen laut Bekanntmachung vom
01.03.2000 (GV NRW S. 256) in der zur Zeit gültigen Fassung.

Rechtsgrundlage ab 1. Änderung

(BauGB) Baugesetzbuch vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) in der z. Z. des Satzungsbeschlusses
gültigen Fassung.



Übersichtsplan M. 1:10.000