

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. 2, 6 BauNVO und § 8 BauNVO)

- 1.1 Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind Bordelle und bordellähnliche Einrichtungen nicht zulässig.
- 1.2 Im Gewerbegebiet GE1 wird gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauNVO festgesetzt, dass die in § 8 Abs. 3 Nr. 2 Anlagen für kulturelle Zwecke allgemein zulässig sind.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1)

- 2.1 Das Maß der baulichen Nutzung wird gemäß Eintrag im Plan über die Grundflächenzahl (GRZ) und die maximale Gebäudehöhe festgesetzt.
- 2.2 Als oberer Bezugspunkt für die in der Planzeichnung festgesetzten maximalen Gebäudehöhen (GH_{max}) in Meter über Normalhöhennull (NHN) gilt bei Flachdächern die Oberkante Attika und bei geneigten Dächern die Oberkante First.
- 2.3 Die festgesetzten maximalen Gebäudehöhen dürfen ausnahmsweise durch untergeordnete technische Anlagen (wie Schornsteine, Be- und Entlüftungsanlagen, Antennen, Anlagen zur Nutzung der Solarenergie, usw.) sowie Aufzugsüberfahrten um bis zu 3,0 m überschritten werden.
- 2.4 Die untergeordneten technischen Anlagen (wie Schornsteine, Be- und Entlüftungsanlagen, Antennen, Anlagen zur Nutzung der Solarenergie, usw.) sowie Aufzugsüberfahrten müssen um das Maß ihrer Höhe von der Außenkante des Gebäudes zurückspringen.

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (gemäß § 9 Abs. 1 Nr.2 BauGB i. V. m. §§ 22 und 23 BauNVO)

- 3.1 In den Gewerbegebieten ist gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO eine abweichende Bauweise (a) festgesetzt. Als abweichende Bauweise gilt die offene Bauweise mit der Maßgabe, dass einzelne Gebäudelängen mehr als 50 m betragen dürfen.
- 3.2 Im GE 1 sind technisch und statisch notwendige Anlagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen abweichend der Baulinien über die gesamte Höhe GH max. 65,00 m ü NN zulässig.

4. Tiefgaragen, Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. §12 BauNVO)

- 4.1 Tiefgaragen, Garagen bzw. überdachte Stellplätze sind in allen Baugebieten innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

5. Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 BauGB i.V.m § 14 Abs. 1 und 2 BauNVO)

- 5.1 Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

B. GESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGEN (§ 86 BauO NW i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB)

Werbeanlagen

- 1.1. Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.
- 1.2. Werbeanlagen in Form von Blinklichtern, laufenden Schriftbändern sowie im Wechsel und in Stufen schaltbare Anlagen sind im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans nicht zulässig.

C. KENNZEICHNUNG (§ 9 Abs. 5 BauGB)

Im Plangebiet sind die Altlasten 35362/2Mo, 35362/7Mo und 35362/8 Mo gekennzeichnet.

D. Nachrichtliche Übernahme

Hochwasserrisikogebiet (Nachrichtliche Übernahme gem. § 9 Abs. 6a BauGB)

Niedrige Wahrscheinlichkeit (HQextrem)

Das Plangebiet ist in der Hochwassergefahrenkarte Rhein der Bezirksregierungen Düsseldorf und Köln vom Januar 2025 als Hochwasserrisikogebiet für den Fall eines seltenen Ereignisses (HQextrem) ausgewiesen. In diesem Fall werden ohne technischen Hochwasserschutz Überflutungen mit bis zu 4 m Wasserstand prognostiziert.

Die Risikogebiete sind auf der „Hochwasserrisikokarte Rhein“ der Bezirksregierungen Düsseldorf und Köln, (Stand Januar 2025, abrufbar unter www.flussgebiete.nrw.de zum Zeitpunkt des Offenlagebeschlusses) nachzuvollziehen.

Aus Gründen des vorbeugenden Hochwasserschutzes werden hochwassersichere Bauweisen im Erdgeschoss empfohlen.

Ferner wird für Geschossebenen unterhalb des Erdgeschosses darauf hingewiesen, dass diese entweder

- flutungssicher verschließbar und statisch auftriebssicher oder
- in einer für die planmäßige Flutung im Hochwasserfall geeigneten Bauausführung hergestellt werden sollten.

Die einzelnen Maßnahmen sind im Rahmen der Genehmigungsplanungen zu prüfen und festzulegen.

E. HINWEISE

1. Bodendenkmäler/Kampfmittel

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 Entdeckungsstätte sind zunächst unverändert zu erhalten.

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.

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.

2. 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.

3. 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.

4. Bodenschutz/Geländeauffüllung

Im Rahmen des baurechtlichen Genehmigungsverfahrens bzw. im Vorfeld vor Eingriffen in den Boden ist die untere Bodenschutzbehörde des Kreises Mettmann zu beteiligen.

Nach Ergebnissen des informellen Altablagerungsverzeichnisses des Kreises Mettmann befinden sich im Plangebiet Altlastverdachtsflächen mit der Nr. 6362/28Mo und Nr. 6362/29Mo.

5. 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/>).

6. Artenschutz

Durch die dem Verfahren beigefügte Artenschutzvorprüfung (ASP I) wurden potentielle Tagesverstecke für Gebäudefledermäuse vorgefunden. Um dem Tötungsverbot gem. § 44 BNatSchG zu entsprechen ist vor Abriss aufstehender Bauten eine Besatzkontrolle durchzuführen.