



Stadt Mönchengladbach

Der Oberbürgermeister

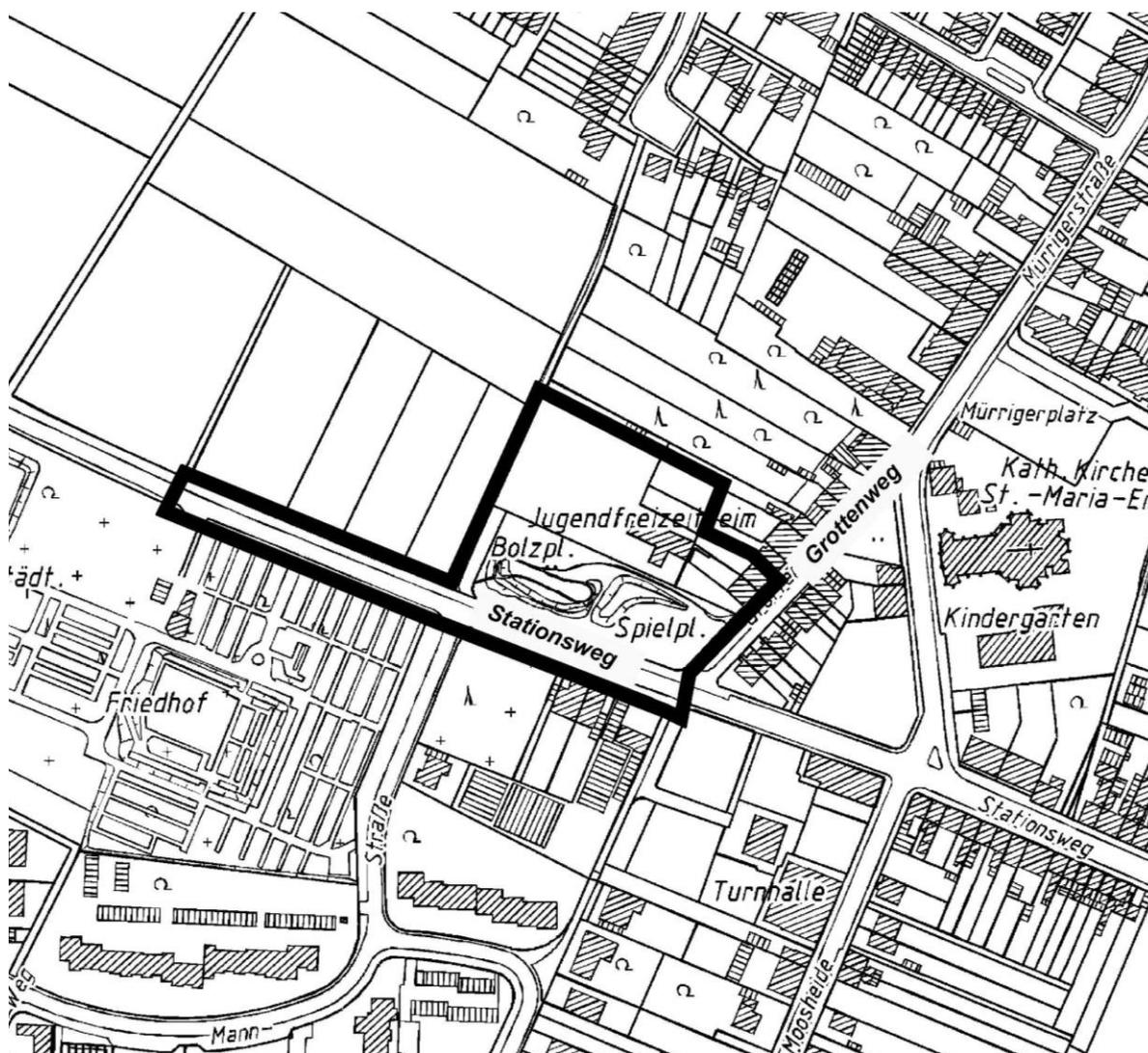
Fachbereich Stadtentwicklung und Planung

Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan Nr. 778/N

(Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB)

Plangebiet:

Stadtbezirk Nord – Stadtteil Venn,
Gebiet westlich Grottenweg, nördlich Stationsweg



Planungsrechtliche Festsetzungen

gemäß § 9 BauGB i.V.m. BauNVO

1. **Art der baulichen Nutzung** (gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB)

Gemäß § 1 (6) BauNVO sind innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete (WA 1 bis 3) alle gemäß § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Nr. 1 „Betriebe des Beherbergungsgewerbes“, Nr. 2 „sonstige nicht störende Gewerbebetriebe“, Nr. 3 „Anlagen für Verwaltungen“, Nr. 4 „Gartenbaubetriebe“ und Nr. 5 „Tankstellen“) nicht zulässig.

2. **Maß der baulichen Nutzung, Höhenlage der baulichen Anlagen** (gemäß § 9 (1) Nr. 1 und § 9 (3) BauGB)

- 2.1 Das Maß der baulichen Nutzung ist gemäß Eintrag im Plan über die Grundflächenzahl (GRZ) und die Zahl der Vollgeschosse festgesetzt
- 2.2 Gemäß § 19 (4) Satz 2 BauNVO darf die Grundflächenzahl (GRZ) durch die in § 19 (4) Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen einschließlich der an Gebäude angrenzenden Terrassen überschritten werden.

3. **Überbaubare Grundstücksfläche** (gemäß § 9 (1) Nr. 2 BauGB)

Gemäß § 23 (3) Satz 3 i.V.m. (2) Satz 3 BauNVO dürfen die rückwärtigen Baugrenzen durch Terrassen einschließlich ihrer Überdachungen sowie Balkone bis zu einer Tiefe von jeweils 3 m überschritten werden.

4. **Beschränkung der Zahl der Wohnungen** (gemäß § 9 (1) Nr. 6 BauGB)

Innerhalb des WA 2 ist gemäß § 9 (1) Nr. 6 BauGB die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Gebäuden auf maximal zwei je Einzelhaus und maximal eine je Doppelhaushälfte begrenzt.

5. **Garagen und Stellplätze** (gemäß § 9 (1) Nr. 4 BauGB)

Gemäß § 12 (6) BauNVO sind (Tief-) Garagen, Carports und Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und in den zu diesem Zweck gekennzeichneten Flächen zulässig.

6. **Flächen für Nebenanlagen** (gemäß § 9 (1) Nr. 4 BauGB)

- 6.1 Nebenanlagen gemäß § 14 (1) BauNVO sind ausschließlich auf den rückwärtigen nicht überbaubaren Grundstücksflächen in den WA 2 und 3 zulässig. Die Nebenanlagen dürfen eine Höhe von 2,30 m über Gelände und einen umbauten Raum von 20 m³ nicht überschreiten. Innerhalb des WA 1 sind Nebenanlagen, mit Ausnahme von Standorten für Müllbehälter oder Fahrradabstellrichtungen, unzulässig.
- 6.2 In den Vorgartenzonen des WA 2 sind Nebenanlagen unzulässig.

7. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(gemäß § 9 (1) Nr. 25 BauGB)

- 7.1 Die im Plan zeichnerisch zum Erhalt festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten und zu sichern. Bei Abgang einzelner Gehölze sind in der nächsten Pflanzperiode adäquate Ersatzpflanzungen gemäß Gehölzliste vorzunehmen.
- 7.2 Innerhalb der Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“ sind entsprechend der zeichnerischen Darstellung 3 Bäume gemäß Gehölzliste anzupflanzen. Die Bäume sind dauerhaft zu erhalten.
- 7.3 Die Baumscheiben müssen eine Mindestgröße von 10 m² aufweisen und sind mit Bodendeckern gemäß der Gehölzliste zu begrünen. Die Baumstandorte können um bis zu 2 m vom zeichnerischen Standort abweichen.
- 7.4 Entlang der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Ortsrandeingrünung“ sind, entsprechend der zeichnerischen Darstellung, standortgerechte Hecken gemäß Gehölzliste anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Vorhandene Gehölze sind, wenn möglich, zu integrieren.
- 7.5 Die Flachdächer der Wohngebäude innerhalb des WA 1 sind unter Beachtung der brandschutztechnischen Bestimmungen mit einer standortgerechten Vegetation dauerhaft und vollflächig mit bodendeckenden Pflanzen mindestens extensiv zu begrünen. Die Stärke der Vegetationstragschicht muss mindestens 10 cm betragen.

Das Dachbegrünungssubstrat muss der FLL-Richtlinie Ausgabe 2008 entsprechen. Durch die qualitätsvolle Dachbegrünung muss ein Abflussbeiwert von 0,3 erreicht werden. Flächige Ausfälle ab 5 m² sind zu ergänzen.

Von der Dachbegrünung ausgenommen sind verglaste Flächen und technische Aufbauten, soweit sie gemäß anderer Festsetzungen auf der Dachfläche zulässig sind.

Diese Ausnahme von der Verpflichtung zur Begrünung gilt nicht für aufgeständerte Solar- und Fotovoltaikanlagen.

8. Schallschutzmaßnahmen

- 8.1 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB sind passive Schallschutzmaßnahmen entsprechend den in der Planzeichnung dargestellten Lärmpegelbereichen an den Außenbauteilen von Aufenthaltsräumen nach DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau/Ausgabe Nov. 1989) zu treffen. Als Mindestanforderung gilt für das gesamte Plangebiet Lärmpegelbereich III gemäß DIN 4109. Innerhalb der Lärmpegelbereiche III und IV sind Schlaf- und Kinderzimmer mit fensterunabhängigen Schalldämmlüftern auszurüsten. Innerhalb des WA 1 sind Schlafräume zu der lärmabgewandten Seite (Nordseite) der Gebäude zu orientieren.

Die Außenbauteile müssen abhängig vom jeweiligen Lärmpegelbereich mindestens die folgenden resultierenden Schalldämmmaße aufweisen:

Erforderliche Schalldämmmaße $R'_{w, res}$ gemäß DIN 4109 (Nov. 1989), Tab. 8:

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel dB(A)	Erforderliches Schalldämmmaß $R'_{w, res}$ in dB	
		für Wohngebäude	für Büroräume u.ä.
III	61 bis 65	35	30
IV	66 bis 70	40	35
V	71 bis 75	45	40

- 8.2 Die Minderung der zu treffenden Schallschutzmaßnahmen ist im Einzelfall zulässig, wenn im Baugenehmigungsverfahren anhand einer schalltechnischen Untersuchung geringere Anforderungen an den Schallschutz nachgewiesen werden.

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

§ 9 (4) BauGB i. V. m. § 86 BauO NRW

1. Dachaufbauten

Zwerchhäuser sind dadurch definiert, dass die Giebelwand des Zwerchhauses in der Flucht der darunterliegenden Außenwand liegt und sich konstruktiv auf die darunterliegende Wand stützt. Gauben springen dagegen gegenüber der Außenfassade zurück. Für Gauben, Zwerchgiebel und Dacheinschnitte gelten folgende Festsetzungen:

Die Gesamtlänge von Gauben, Dacheinschnitten und Zwerchhäusern darf ein Drittel der Gesamtbreite des Daches einschließlich des seitlichen Dachüberstandes nicht überschreiten. Mehrere Gauben und Einschnitte in einer Dachfläche sind mit ihren Ober- und Unterkanten in gleicher Höhe anzuordnen.

In allen Fällen muss der Abstand zum First mindestens 1,50 m betragen, gemessen in der Dachschräge.

2. Gebäudefassaden/Dacheindeckungen

Das Hauptmaterial von Gebäudefassaden darf nur in Form von rotbraunen Ziegeln oder in Putz in weißen Farbtönen ausgeführt werden.

Als Dacheindeckung von Satteldächern sind nur nicht glänzende Dachpfannen und sonstige Dacheindeckungen in der Farbskala schwarzgrau bis anthrazit zulässig. Solaranlagen sind zulässig.

Aneinander gebaute Doppelhaushälften sind in ihrer Materialität sowie hinsichtlich ihrer Proportionen (Höhe und Tiefe) und Dachform gleich zu gestalten.

3. Einfriedungen

Grundstückseinfriedungen sind nur als standortheimische Hecken sowie als Kombination von Draht- oder Stabgitterzäunen mit standortheimischen Hecken zulässig.

Entlang der Vorgartenzonen des WA 1 sind Einfriedungen bis zu einer Höhe von jeweils 1,00 m über Fahrbahnniveau zulässig. Entlang der Vorgartenzonen des WA 2 sind Einfriedungen unzulässig.

Mülltonnenstandorte in den Vorgartenzonen des WA 1 sind einzuhausen oder einzugrünen.

An den seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen, die an öffentliche Grün- oder Verkehrsflächen grenzen, darf die Höhe der Hecke bzw. des Draht- oder Stabgitterzaunes maximal 2 m über geplantem Geländeniveau betragen.

Die seitlichen Garagenwände, die an öffentliche Verkehrsflächen grenzen, sind mit einer 2 m hohen Hecke einzufrieden.

Nachrichtlinie Übernahme

§ 9 (6) BauGB

1. **Wasserschutzzone**

Der gesamte Geltungsbereich liegt innerhalb der Wasserschutzzone III B der Wasserschutzzone „Helenabrunn/Theeshütte“. Die Vorschriften der Wasserschutzgebietsverordnung vom 07.11.1995 sind zu beachten.

Hinweise

1. **Denkmalschutz**

Bei Bodeneingriffen ist mit der Aufdeckung archäologischer Substanz (Bodendenkmal) zu rechnen. Eigentümer / Bauherren / Leiter der Arbeiten werden ausdrücklich auf die Beachtung der §§ 15 (Aufdeckung von Bodendenkmälern) und 16 DSchG NW (Verhalten bei der Aufdeckung von Bodendenkmälern) hingewiesen.

Wird bei Bodeneingriffen ein Bodendenkmal entdeckt, haben die zur Anzeige Verpflichteten das entdeckte Bodendenkmal und die Entdeckungsstätte in unverändertem Zustand zu erhalten. Fundmeldungen sind umgehend an die Untere Denkmalbehörde (UD) oder das LVR - Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland zu richten.

2. **Bergbaulich bedingte Auswirkungen**

Die Sumpfungsauswirkungen des Tagebaus Garzweiler II beschränken sich im Plangebiet auf Druckentlastungen in tiefen Schichten unterhalb der Braunkohlenflöze. Hierdurch ausgelöste Bodenbewegungen entlang tektonischer Verwerfungen konnten im Plangebiet bislang nicht nachgewiesen werden, können jedoch für die Zukunft nicht gänzlich ausgeschlossen werden.

Hinsichtlich des zukünftigen Bergschadenspotenzials im Plangebiet sind entsprechende Auskünfte bei der zuständigen Landesbergverwaltung (Bezirksregierung Arnsberg, Abt. 6 Bergbau und Energie in NRW) einzuholen.

Wasserwirtschaftliche Auswirkungen der Tagebausümpfung auf das für im Plangebiet wesentliche obere Grundwasserstockwerk traten im Planbereich bislang nicht auf, können jedoch ebenso nicht in Gänze ausgeschlossen werden. Im Vorfeld konkreter Bauwerksplanungen können Auskünfte beim Erftverband eingeholt werden.

3. Boden

Aufgrund der Bodenbeschaffenheit wird bei Gebäuden, die ohne Keller errichtet werden eine Tragschicht bzw. ein Bodenauftrag unterhalb der Gebäude empfohlen.

Das Flöz Frimmersdorf erstreckt sich in einer Tiefe von ca. 135 – 140 m unterhalb der Geländeoberfläche. Der Grundwasserstockwerk trennende Reuver-Ton kann in einer Tiefe von 25 – 30 m auftreten (Übergangszone). Dies kann zu Einschränkungen der Endteufe bei der Errichtung von Geothermieanlagen führen.

Bei organoleptischen Auffälligkeiten im Rahmen von Erdbauarbeiten ist die Untere Bodenschutzbehörde (UBB) unverzüglich zu informieren. Auffälligkeiten können bspw. geruchlicher und/oder farblicher Art sein, die durch menschlichen Einfluss bewirkt wurden (z. B. durch Versickerungen von Treibstoffen oder Schmiermitteln) oder strukturelle Veränderungen des Bodens (z. B. durch Einlagerung von Abfällen).

4. Artenschutz

Fäll- und Rodungsarbeiten sowie Abbrucharbeiten sind ausschließlich außerhalb der Brutzeit zwischen dem 01. Oktober und dem 28. Februar des Folgejahres zulässig.

5. Kampfmittel

Die Luftbilder aus den Jahren 1939 und 1945 und andere historische Unterlagen liefern, außerhalb der geplanten Baugebiete, Hinweise auf eine militärische Anlage. Eine Überprüfung der Verdachtsfläche ist vor Eingriff in das Erdreich bzw. vor Baubeginn von Baumaßnahmen erforderlich.

Im Plangebiet kann die Existenz weiterer Kampfmitteln nicht völlig ausgeschlossen werden. Erdarbeiten sind mit entsprechender Vorsicht (z.B. schichtweiser Abtrag) auszuführen, wobei der Boden ständig zu beobachten ist (Metallteile, Verfärbungen, Geruch, Hindernisse, Widerstände usw.). Generell sind Bauarbeiten sofort einzustellen, wenn Kampfmittel gefunden werden. In diesem Fall ist die zuständige Ordnungsbehörde, der Kampfmittelbeseitigungsdienst oder die nächste Polizeidienststelle unverzüglich zu verständigen.

Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Verbauarbeiten, Pfahlgründungen, Rüttel- und hydraulischen Einpressarbeiten etc. ist grundsätzlich eine Sicherheitsdetektion durchzuführen. Die weitere Vorgehensweise ist dem „Merkblatt für Baugrundeingriffe“ des Kampfmittelbeseitigungsdienstes NRW-Rheinland zu entnehmen.

6. Versickerung von Niederschlagswasser

Das auf den privaten Grundstücken anfallende Regenwasser ist dezentral auf den Grundstücken zu versickern. Genauer wird im Anhang zu § 3 Abs. 5 der Entwässerungssatzung der Stadt Mönchengladbach festgesetzt. Versickerungsanlagen bedürfen einer wasserrechtlichen Erlaubnis durch die Untere Wasserbehörde (UWB).

In den Fällen, in denen aufgrund eines zu geringen Abstands der Rigole kein ausreichender Schutz des Kellers gewährleistet werden kann, ist das Gebäude mittels baulicher Maßnahmen (z.B. weiße Wanne) vor eindringendem Wasser zu schützen.