

MÖNCHENGLADBACH

1. ÄNDERUNG BEBAUUNGSPLAN NR. 437/IV

NEUWERK - GEBIET NÖRDLICH HANSASTRASSE UND WESTLICH HOVENER STRASSE.

AUFGUND DER §§ 1, 3, 4, 6 UND 8 SOWIE DES § 13 DES BAUGESÄTZBUCHS (BAUG) WIRD DIESES BEBAUUNGSPLAN GEMÄSS § 13 BAUG DURCH BESCHLUSS DES RATES DER STADT MÖNCHENGLADBACH VOM 18. DEZEMBER 2017 ALS SATZUNG ERLASSEN.

PLANRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEM. BAUG UND BAUNVO

1. Nebenanlagen gem. §14 Abs.1 BauNVO
 Nebenanlagen sind auf den nicht überbaubaren Flächen ausgeschlossen. Ausgenommen sind Pergolen als Terrassenüberdeckung in offener Bauweise sowie Pergolen und andere untergeordnete Nebenanlagen i. Sinne des § 62 BauNVO, die der Gartengestaltung dienen; Gartenhäuser u.ä. in offener Bauweise bis 30 cbm umbauter Raum. Die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) darf dadurch jedoch nicht überschritten werden. Ausnahmen sind für Terrassen zulässig, wenn das Niederschlagswasser versickert oder die Terrasse wasser-durchlässig ausgeführt wird.

2. Stellplätze und Garagen gem. §12 BauNVO
 Garagen und Stellplätze sind nur auf den gem. §9 Abs.1 Ziffer 4 BaUG dafür festgesetzten Flächen sowie auf den überbaubaren Flächen im Sinne des §23 BaUNVO zulässig. Sofern landesrechtliche Vorschriften darüber hinaus weitere Stellflächen für Kraftfahrzeuge erfordern, sind sie ausnahmsweise auch außerhalb der nach Satz 1 dafür festgesetzten Flächen zulässig, wenn die zusätzliche Verriegelung durch entsprechende Ausgleichspflanzungen - z.B. extensive Bepflanzung der Garagdächer (s. Ziffer 3) - ausgeglichen wird. Garagen müssen als Vorfälle einen Abstand von 5 m zur zugeordneten Erschließungsfläche einhalten.

3. Pflanzvorschriften gem. §9 (1) Ziffer 25 in Verb. mit Ziffer 20 BaUG
 3.1 Die auf der Basis der zulässigen Grundflächenzahlen (GRZ) nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind je 150 qm mit einem mittelkronigen Baum gem. der Pflanzliste zu bepflanzen. Statt eines mittelkronigen Baumes können auch drei klein-kronige Bäume gepflanzt werden.
 3.2 Die Grundstücksgrenzen sind in den nicht überbaubaren Bereichen mit drei wachsenden Strauch- oder sommergrünen Laubbäumen (z.B. Buche) zu bepflanzen.
 3.3 Garagendächer sind extensiv zu begrünen, sofern es die Dachneigung technisch zulässt.

4. Gestaltungsregeln gem. §86 BauO NW
 4.1 Dachformen und -neigungen
 Als Dachform sind nur geneigte Dächer (SD), z.B. Satteldach und Puttdach, für Einzel- oder Doppelhäuser auch Walmdach, bis 35° Neigung für zweigeschossige und bis 45° für eingeschossige Häuser zulässig. Für Garagen und eingeschossige Nebenanlagen sind Flachdächer und geneigte Dächer bis 25° (FD) zulässig.
 4.2 Einfriedigungen
 Einfriedigungen dürfen eine Höhe von 1,80 m nicht überschreiten. Als Einfriedigung sind nur Laubhecken zulässig. Zusätzliche Zäune sind zulässig. Vorgärten erhalten keine Einfriedigungen, lediglich Raseneinfriedigungen oder kleine Sockelmauern bis 0,5 m Höhe.

HINWEIS:
 Im Rahmen der vorgesehenen Bauarbeiten sind die Vorschriften des Denkmalschutzgesetzes zu beachten. Insbesondere wird auf die §§ 15 (Aufdeckung archaischer Substanz) und 16 DSchG NW (Verhalten bei der Aufdeckung archaischer Substanz) verwiesen. Beim Auftreten archaischer Befunde und Befunde sind die Untere Denkmalbehörde bei der Stadt Mönchengladbach oder das Rheinische Amt für Denkmalpflege, Außenstelle Xanten, Guldener Straße 3, 46509 Xanten, Telefon 02801/776290, Telefax 02801/776293 unverzüglich zu informieren. Bodendenkmal und Fundstätte sind zunächst unverändert zu erhalten.

ART U. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
 WIR REINES WOHNGEBIET
 WA ALLEGEMEINES WOHNGEBIET
 MID DORFGEBIET
 MII MISCHGEBIET
 MK KERNGEBIET
 GIE GEWERBEGEBIET
 SIO SONDERGEBIET
 ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN
 NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN
 ÜBERBAUBARE HOCHSTÖRZEN
 ÜBERBAUBARE ZWINGEN
 ÜBERBAUBARE STAFFELGESCHOSS
 ÜBERBAUBARE MAX. GESCHOSSFLÄCHE
 ÜBERBAUBARE MAX. GR. GESCHOSSFLÄCHE
 ÜBERBAUBARE BAUMMASSENZAHLEN
 ÜBERBAUBARE HOHE BAULICHER ANLAGEN IN METERN ÜBER NN
 ÜBERBAUBARE TRAUFRÜHE (HOCHSTMASS)
 ÜBERBAUBARE FIRSHÖHE (HOCHSTMASS)
 ÜBERBAUBARE OBERKANTE (HOCHSTMASS)
 ÜBERBAUBARE OFFENE BAUWEISE
 ÜBERBAUBARE NUR EINZELHÄUSER ZULÄSSIG
 ÜBERBAUBARE NUR DOPPELHÄUSER ZULÄSSIG
 ÜBERBAUBARE NUR EINZEL- UND DOPPELHÄUSER ZULÄSSIG
 ÜBERBAUBARE NUR HAUSGRUPPEN ZULÄSSIG
 ÜBERBAUBARE GESCHLOSSENE BAUWEISE
 ÜBERBAUBARE BAULINE
 ÜBERBAUBARE BAUGRENZE
 ÜBERBAUBARE ABGRENZUNG VON ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
 ÜBERBAUBARE ABGRENZUNG SONSTIGER UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNGEN
 ÜBERBAUBARE FLÄCHE FÜR STELLPLATZ UND GEMEINSCHAFTSSTELLPLÄTZE
 ÜBERBAUBARE GARAGEN, STELLPLATZ
 ÜBERBAUBARE TIEFGARAGE
 ÜBERBAUBARE GEMEINSCHAFTSSTELLPLÄTZE, GEMEINSCHAFTSGARAGEN
 ÜBERBAUBARE DURCHGAANG, DURCHFÜHRUNG, ARKADE, AUSKRAGUNG
 ÜBERBAUBARE LICHTER HOHE (MINDESTMASS)
 ÜBERBAUBARE LEITUNGSRECHT FÜR NNV
 ÜBERBAUBARE VERKEHRSGRENZE
 ÜBERBAUBARE STRASSENVERKEHRSGRENZE
 ÜBERBAUBARE STRASSENABGRENZUNGSLINIE
 ÜBERBAUBARE VERKEHRSGRENZE BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG
 ÜBERBAUBARE FLÄCHE FÜR FUSSGÄNGER UND RADFAHRER
 ÜBERBAUBARE FLÄCHE FÜR FUSSGÄNGER UND RADFAHRER
 ÜBERBAUBARE OFFENTLICHE PARKFLÄCHE
 ÜBERBAUBARE VERKEHRSBEGRENZTER BEREICH
 ÜBERBAUBARE BEREICH OHNE EIN- UND AUSFAHRT

FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF
 ÜBERBAUBARE GEMEINBEDARFSFLÄCHE
 ÜBERBAUBARE KINDERGARTEN

FLÄCHEN FÜR VER- U. ENTWICKLUNGSANLAGEN
 ÜBERBAUBARE FLÄCHE FÜR VER- UND ENTWICKLUNGSANLAGEN
 ÜBERBAUBARE TRAFOSTATION
 ÜBERBAUBARE VERICKERUNG VON NIEDERSCHLAGSWASSER

GRÜNFLÄCHEN
 ÜBERBAUBARE OFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE
 ÜBERBAUBARE PRIVATE GRÜNFLÄCHE
 ÜBERBAUBARE PARKANLADE
 ÜBERBAUBARE SPIELPLATZ
 ÜBERBAUBARE DAUERKEINGARTEN

FLÄCHEN FÜR DIE LANDWIRTSCHAFT UND WALD
 ÜBERBAUBARE FLÄCHE FÜR DIE LANDWIRTSCHAFT
 ÜBERBAUBARE FLÄCHE FÜR WALD
 ÜBERBAUBARE FLÄCHE FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ DER SPEIENE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, KATZEN UND LANDSCHAFT
 ÜBERBAUBARE FLÄCHE ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN SOWIE V. GEWÄSSERN
 ÜBERBAUBARE ANPFLANZUNG VON BÄUMEN
 ÜBERBAUBARE FLÄCHE FÜR DIE ERHALTUNG V. BÄUMEN, STRÄUCHERN SOWIE V. GEWÄSSERN
 ÜBERBAUBARE ERHALTUNG VON BÄUMEN
 ÜBERBAUBARE ERHALTUNG VON HECKEN
 ÜBERBAUBARE KENNZEICHNUNGEN
 ÜBERBAUBARE FLÄCHE DEREN BODEN ERHEBLICH MIT UMWELTGEFÄHRDENDEN STOFFEN BELASTET IST
 ÜBERBAUBARE NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN
 ÜBERBAUBARE WASSERSCHUTZZONEN
 ÜBERBAUBARE W I N 5 GEPLANT
 ÜBERBAUBARE W I N 5 FESTGESETZT
 ÜBERBAUBARE GESCHÜTZTER LANDSCHAFTSBESTANDTEIL
 ÜBERBAUBARE LANDSCHAFTSCHUTZGEBIET
 ÜBERBAUBARE NATURDENKMAL
 ÜBERBAUBARE RICHTUNGSTRECKE MIT BEIDSEITIGEM SCHUTZSTREIFEN UND BAUHOHERBECHRÄNKUNG
 ÜBERBAUBARE OBERIRDISCHE ELEKTRISCHE NEUTRALITÄTSSCHUTZSTREIFEN
 ÜBERBAUBARE UNTERIRDISCHE DASILEITUNG + SCHUTZSTREIFEN
 ÜBERBAUBARE GRENZE DES BAULICHEN BESTIMMUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANS § 9 (7) BAUG
 ÜBERBAUBARE ZUSAMMENHÄNGIGKEITSGEZEICHEN
 ÜBERBAUBARE LÄNGENMASSE U. HÖHENANGABEN IN METERN

VERKEHRSGRENZEN
 ÜBERBAUBARE VERKEHRSGRENZE
 ÜBERBAUBARE STRASSENVERKEHRSGRENZE
 ÜBERBAUBARE VERKEHRSGRENZE BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG
 ÜBERBAUBARE FLÄCHE FÜR FUSSGÄNGER UND RADFAHRER
 ÜBERBAUBARE FLÄCHE FÜR FUSSGÄNGER UND RADFAHRER
 ÜBERBAUBARE OFFENTLICHE PARKFLÄCHE
 ÜBERBAUBARE VERKEHRSBEGRENZTER BEREICH
 ÜBERBAUBARE BEREICH OHNE EIN- UND AUSFAHRT

BESTAND: GEBÄUDE, GRENZEN, SONSTIGES
 ÜBERBAUBARE WOHNGEBÄUDE
 ÜBERBAUBARE WIRTSCHAFTSGEBÄUDE
 ÜBERBAUBARE OFFENTLICHE GEBÄUDE
 ÜBERBAUBARE DURCHFÜHRUNG, ARKADE
 ÜBERBAUBARE FLUGGRENZE
 ÜBERBAUBARE FLUGSTÜCKSGRENZE
 ÜBERBAUBARE HÖHENANGABE IN M. Ü. NN
 ÜBERBAUBARE ZAUN
 ÜBERBAUBARE MAUER
 ÜBERBAUBARE BOSCHUNG
 ÜBERBAUBARE BAUM

RECHTSGRUNDLAGEN
 1) §§ 1 und 41 DER GEMEINDEORDNUNG FÜR DAS LAND UNTER RHEIN (BOBBL. I S. 214), IN DER DERZEIT GÜLTIGEN FASSUNG.
 2) §§ 2, 4, 6, 8 U. 10 DES BAUGESÄTZBUCHS (BAUG) VOM 21. APRIL 1986 (BOBBL. I S. 211), IN DER DERZEIT GÜLTIGEN FASSUNG.
 3) § 9 (4) BAUG UND § 9 (4) DER BAUGORDNUNG FÜR DAS LAND UNTER RHEIN (BOBBL. I S. 218) VOM 18. DEZEMBER 1990 (BOBBL. I S. 218) SOWIE §§ 223 U. 224 IN DER DERZEIT GÜLTIGEN FASSUNG.
 4) VERORDNUNG ÜBER DIE AUSARBEITUNG DER BAULICHER PLANNE UND DIE DARSTELLUNG DES PLANHAFTS PLANZEICHENVERZEICHNISSES VOM 12. APRIL 1990 (BOBBL. I S. 58), IN DER DERZEIT GÜLTIGEN FASSUNG.
 5) BUNDESDENKMALSCHUTZGESETZ (DSchG) VOM 23. APRIL 1983 (BOBBL. I S. 889), IN DER DERZEIT GÜLTIGEN FASSUNG.
 6) GEBIETSSICHERUNGSGESETZ FÜR DEN NACHHALTIGEN UMSATZ VON BAUWERKEN (GEBISG) VOM 11. DEZEMBER 1993 (BOBBL. I S. 2300) UND NACHHALTIGKEITSGESETZ (NACHG) VOM 18. DEZEMBER 1991 (BOBBL. I S. 96), IN DER DERZEIT GÜLTIGEN FASSUNG.

AUSWERTUNG DES PLANGEBIETS
 ÜBERBAUBARE TEILFLÄCHEN
 ÜBERBAUBARE BEVÖLKERUNG U. RÜHMIGER VERKEHR
 ÜBERBAUBARE ENNV
 ÜBERBAUBARE WE
 ÜBERBAUBARE GA/ST
 ÜBERBAUBARE P (OFF.)
 ÜBERBAUBARE SONST
 ÜBERBAUBARE ST
 ÜBERBAUBARE SP+ST
 ÜBERBAUBARE GA/ST+P
 ÜBERBAUBARE P+WE
 ÜBERBAUBARE BRUTTOLANBAUEBEWERTUNG NETZPLANBEWERTUNG

LAGE DES PLANGEBIETS

MASSTAB 1:500

GEMARKUNG NEUWERK FLUR 36
 1. ÄNDERUNG BP. NR. 437/IV
 ZU DIESEM PLAN GEHÖRT ALS BESTANDTEIL EIN GRUNDSTÜCKVERZEICHNIS

