

MÖNCHENGLADBACH

BEBAUUNGSPLAN NR. 438/V (DECKBLATT ZU BP M NR. 227, 53/V u. 62/V)

NEUWERK-GEBIET NÖRDL. HANSASTR. UND ÖSTL. VON-GROOTE-STR.

AUFGRUND DER §§ 12, 14, 8 UND 9 SOWIE DES § 13 DES BAUGESETZBUCHES (BAUGB) VOM 8. 12. 1985 (BGBl. I S. 2253) WIRD DIESER BEBAUUNGSPLAN GEMÄSS § 10 BAUGB DURCH BESCHLUSS DES RATES DER STADT MÖNCHENGLADBACH VOM 30. 09. 1995 (MÖNCHENGLADBACH BEBAUUNGSPLÄNE NR. 438/V) ALS SATZUNG ERLASSEN.

Änderungen gem. § 3 Absatz 2 Satz 4 BauGB

Aufgrund des Ratsbeschlusses vom 10.05.1995 werden folgende Änderungen eingetragen:

- Von Straßverkehrsfläche in allgemeines Wohngebiet (WA)
- Entfallende Umgrenzung von Flächen für Garagen
- Neue Umgrenzung von Flächen für Garagen
- Neue Baugrenze
- Entfallende Baugrenze
- Neue Straßenbegrenzungslinie
- Entfallende Straßenbegrenzungslinie

Mönchengladbach, den 22. Mai 1995
Der Oberstadtdirektor
Im Auftrag
Alwin Schulz
Schulz
Dipl. Ing.

Es wird beschlossen, daß die Festlegung der städtebaulichen Planung für die von den Änderungen gem. § 3 Abs. 2 Satz 4 BauGB betroffenen Gebiete als städtebauliche Planung festgelegt wird.

Mönchengladbach, den 30.05.1995
ST. VERM. DIR. ST. O. VERM. DIR.

Der Rat der Stadt hat am 10. Mai 1995 die städtebauliche Auslegung dieses auf Grund von Bescheiden und Anträgen genehmigten Bebauungsplans gemäß § 3 Abs. 2 Satz 4 BauGB beschlossen. Während der erstellten öffentlichen Auslegung können gemäß § 3 Abs. 2 Satz 4 BauGB Bescheiden und Anträge nur zu den Änderungen vorgebracht werden.

Mönchengladbach, den 11.05.1995

Dieser Bebauungsplanentwurf und die Begründung hierzu haben gemäß § 3 Abs. 2 Satz 4 BauGB nach öffentlicher Bekanntmachung in der Stadt Mönchengladbach am 08.06.1995 in der Zeit vom 07.07.1995 bis 07.07.1995 öffentlich ausliegen.

Mönchengladbach, den 10. Juli 1995

Baumliste mittelkronige Bäume

- Feldahorn - Acer campestre
- Schwarzerle - Alnus glutinosa
- Sandbirke - Betula pendula
- Hain-/Weißbuche - Carpinus betulus
- Vogelkirsche - Prunus avium
- Traubeneiche - Prunus padus
- Scheinakazie - Robinia pseudoacacia

Hochstämmige Obstbaumarten

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEM. BAUGB U. BAUNVO ART U. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG § 9 (1) ZIFF. 1, 2 BAUGB WR REINES WOHNGEBIET WA ALLGEMEINES WOHNGEBIET MK KERNGEBIET MI MISCHGEBIET III ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN II-III NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN 0,4 GRUNDFLÄCHENZAHL 0,8 GESCHOSSFLÄCHENZAHL BAUWAISENZAHL g GESCHLOSSENE BAUWEISE ED EINZEL- U. DOPPELHAUSER BAULINIE BAUGRENZE FIRSTRICHTUNG S1 FLÄCHEN FÜR STELLPLATZ ODER GARAGEN § 9 (1) ZIFF. 1 BAUGB Gg GARAGEN Tg GARAGE VERKEHRSPFLÄCHEN - § 9 (1) ZIFF. 11 BAUGB STRASSENVERKEHRSPFLÄCHE PARKBUCHT, PARKSTREIFEN STRASSENBEREICHEN MIT BES. ZWECKBESTIMMUNG F FUSSLAUFIGE FLÄCHEN V OFFENTL. PARKPLÄTZE V VERKEHRSBERÜHRTER BEREICH F-R FUSSLAUFIGE FLÄCHEN UND RADWEGE GRÜNFLÄCHEN - § 9 (1) ZIFF. 15 BAUGB OFFENTL. GRÜNFLÄCHE PARKANLAGE SPIELPLATZ FRIEDHOF UMGRENZUNG DES RALM-LICHEN GELÄNDBEREICHES § 9 (1) BAUGB	FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINEN BEDARF - § 9 (1) ZIFF. 5 BAUGB GEMEINBEDARFSPLÄTZE VERSORGSANLAGEN § 9 (1) ZIFF. 12, 13 BAUGB T TRAFOSTATION FLÄCHEN FÜR VERSORGSANLAGEN ANPFLANZEN VON BÄUMEN GEM. § 9 (1) ZIFF. 25 u. 26 BAUGB ERHALTEN VON BÄUMEN GEM. § 9 (1) ZIFF. 25 u. 26 BAUGB ANPFLANZEN VON HECKEN GEM. § 9 (1) ZIFF. 25 u. 26 BAUGB MAUER = 250 m HÖHE	GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN GEM. § 81 ABS. 4 BAUNVO 1. Dachformen und -neigungen Als Dachform sind nur geneigte Dächer (SD), z.B. Satteldach und Pultdach zulässig. Die Dachneigung darf bis 35° für zwei- und mehrgeschossige und bis 45° für eingeschossige Häuser betragen. Für Garagen und eingeschossige Nebenanlagen sind Flachdächer und geneigte Dächer bis 15° (FD) zulässig. 2. Einfriedigungen Einfriedigungen dürfen eine Höhe von 1,80 m nicht überschreiten. Als Einfriedigung sind nur Laubhecken zulässig. Zusätzliche Zäune sind zulässig. An Garagenflächen sind auch Mauern, die mit Kletter- oder Rankgewächsen zu bepflanzen sind, bis 2,25 m Höhe zulässig. Vorgärten erhalten keine Einfriedigungen, lediglich Raseneinfassungen oder kleine Sockelmauern bis 0,5 m Höhe. BESTAND: GEBÄUDE, GRENZEN, SONSTIGES WOHNGEBAUDE WIRTSCHAFTSGEBAUDE ÖFFENTL. GEBÄUDE DURCHFART, ARKADE FLURGRENZE FLURSTÜCKSGRENZE HOHNENANBAUE m. u. NN BOESCHUNG BAUM TRAFOSTATION SCHALKASTEN ANSCHLAGSAULE MAST TELEFONHAÜSCHEN STRASSENLEITERNE BESTAND ANGEFERTIGT NACH AMTLICHEN UNTERLAGEN UND ÖRTLICHER AUFNAHME DURCH GAS VERMESSUNGS- UND KATASTER-AMT ES WIRD BESCHNITTEN, DASS DIE DARSTELLUNG DES GEGENWÄRTIGEN ZUSTANDES RICHTIG IST UND MIT DEN PLANES AUSFÜHRUNG UND SCHLUSSEKATASTERS ÜBEREINSTIMMT MÖNCHENGLADBACH, DEN 14.12.1993 ST. O. VERM. DIR.
VEREINBARE FESTSETZUNGEN 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 cm umbauter Raum. Die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) darf dadurch jedoch nicht überschritten werden. Ausnahmen sind für Terrassen zulässig, wenn das Niederschlagswasser versickert oder die Terrasse wasserdruchtig ausgeführt wird. 2. Stellplätze und Garagen gem. § 12 BauNVO Garagen und Stellplätze sind nur auf dem gem. § 9 Abs. 1 Ziffer 4 BauGB 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 Versiegelung durch entsprechende Ausgleichsflächen - z.B. extensive Bepflanzung der Garagendächer (s. unter Ziffer 4) - ausgeglichen wird. Garagen müssen als Vorfälle einen Abstand von 5 m zur zugeordneten Erschließungsfläche einhalten. 3. Grundflächenzahl gem. § 19 BauNVO Die Grundflächen von Tiefgaragen gem. § 19 (4) Ziffer 3 BauNVO werden auf die zulässige Grundfläche nicht angerechnet, wenn sie dauerhaft begrünt werden. 4. Pflanzvorschriften gem. § 9 (1) Ziff. 25 in Verb. mit Ziff. 20 BauGB 1. Die auf der Basis der zulässigen Grundflächenzahlen (GRZ) nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind je 150 qm mit einem mittelkronigen, heimischen standortgerechten Baum gem. der Pflanzliste zu bepflanzen. Statt eines mittelkronigen Baumes können auch drei kleinkronige Bäume gepflanzt werden. 2. Die Grundstücksgrenzen sind in den nicht überbauten Bereichen mit frei wachsenden Strauch- oder sommergrünen Laubhecken (z.B. Buche) zu bepflanzen. 3. Garagendächer sind intensiv zu begrünen, sofern es die Dachneigung technisch zulässt. 5. Nutzungsauschlüsse im Kerngebiet In dem Kerngebiet sind Vergnügungsstätten gem. § 1 Abs. 5 in Verb. mit Abs. 9 BauNVO nicht zulässig. 6. Wohnungen im Kerngebiet In den Kerngebieten sind gemäß § 7 Abs. 2 Ziffer 7 BauNVO Wohnungen oberhalb des Erdgeschosses zulässig.	RECHTSGRUNDLAGEN 1. 1964 UND 28 DER GEMEINDEORDNUNG FÜR DAS LAND NORDRHEIN-WESTFALEN (GO NW) IN DER FASSUNG DER BEKANNTMACHUNG VOM 12. AUGUST 1984 (GO NW S. 275), ZULETZT GEÄNDERT DURCH GESETZ VOM 3. APRIL 1992 (GO NW S. 124). 2. 1985 12, 14, 8 UND 9 SOWIE DES § 13 DES BAUGESETZBUCHES (BAUGB) VOM 8. 12. 1985 (BGBl. I S. 2253), ZULETZT GEÄNDERT DURCH GESETZ VOM 22. APRIL 1993 (BGBl. I S. 448). 3. 1985 4. BAUGB UND § 4 ABS. 4 DER BAUORDNUNG FÜR DAS LAND NORDRHEIN-WESTFALEN (BAUONVO) IN DER FASSUNG DER BEKANNTMACHUNG VOM 23. JANUAR 1990 (BGBl. I S. 132), ZULETZT GEÄNDERT DURCH GESETZ VOM 22. APRIL 1993 (BGBl. I S. 448). 4. VERORDNUNG ÜBER DIE AUSARBEITUNG DER BAULEITPLÄNE UND DIE DARSTELLUNG DES PLANHALTIGEN PFLANZENVERNEHMENS 1990 - PLANV. 90 VOM 8. DEZEMBER 1990 (BGBl. I S. 81). 5. § 18 ABS. 4 BAUGB UND § 4 ABS. 4 DER BAUORDNUNG FÜR DAS LAND NORDRHEIN-WESTFALEN (BAUONVO) VOM 28. JUNI 1984 (GO NW S. 418), ZULETZT GEÄNDERT DURCH GESETZ VOM 24. 11. 1992 (GO NW S. 447). 6. 1. BUNDENATURSCHUTZGESETZ (BNatSchG) IN DER FASSUNG DER BEKANNTMACHUNG VOM 12. MÄRZ 1987 (BGBl. I S. 881), ZULETZT GEÄNDERT DURCH GESETZ VOM 22. APRIL 1993 (BGBl. I S. 446). 7. FOLGENDE FRÜHER BESCHLOSSENE FESTSETZUNGEN TRETEN, SOWEIT SIE DAS GEBIET DIESER BEBAUUNGSPLANS BETREFFEN, MIT DER BEKANNTMACHUNG GEMÄSS § 12 BAUGB AUSSER KRAFT: BEBAUUNGSPLAN MÖNCHENGLADBACH NR. 227 NEBAUUNGSPLAN NR. 53/V U. 62/V	MASSTAB 1:500 BP NR. 438/V GEMARKUNG Neuwerk 34,36,58 FLUR ZU DIESEM PLAN GEHÖRT ALS BESTANDTEIL EIN GRUNDSTÜCKSVERZEICHNIS

Ergänzung der textlichen Festsetzungen gemäß Ratsbeschlusse vom 10.05.1995:

- 7. **Nutzungseinschränkung für eingeschossig überbaubare Flächen im WA-Gebiet östl. Bockersend**
Gem. § 1 Abs. 7 BauNVO sind im Bereich der eingeschossig überbaubaren Flächen nur Nebenanlagen oder Teile baulicher Anlagen zulässig.

Aufgrund des Ratsbeschlusses vom 10. Mai 1995 wird der Teilbereich wie folgt geändert:

gestrichene Festsetzungen und Gestaltungsmerkmale

Geänderte Fassung des Teilbereichs

