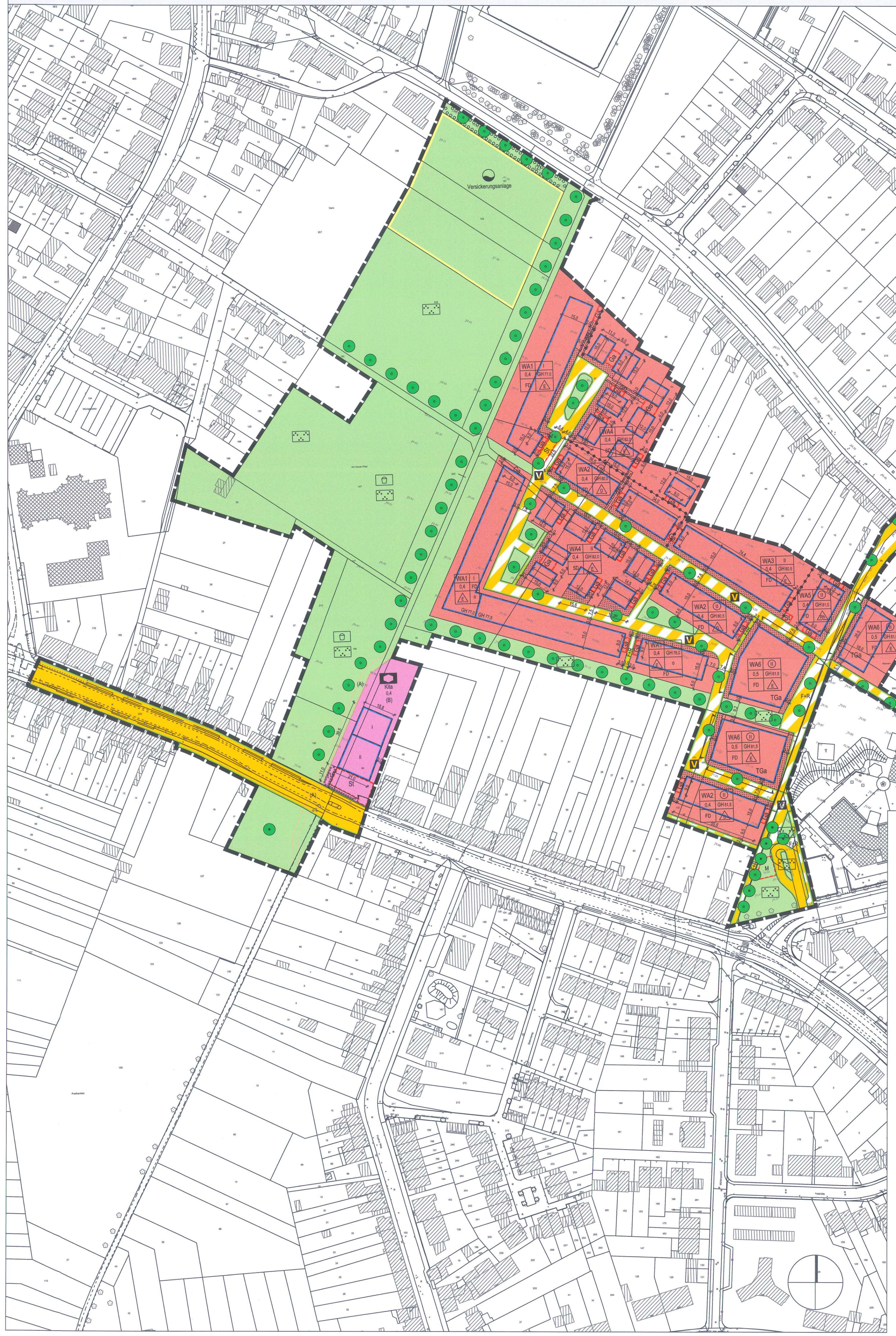
Stadt Mönchengladbach

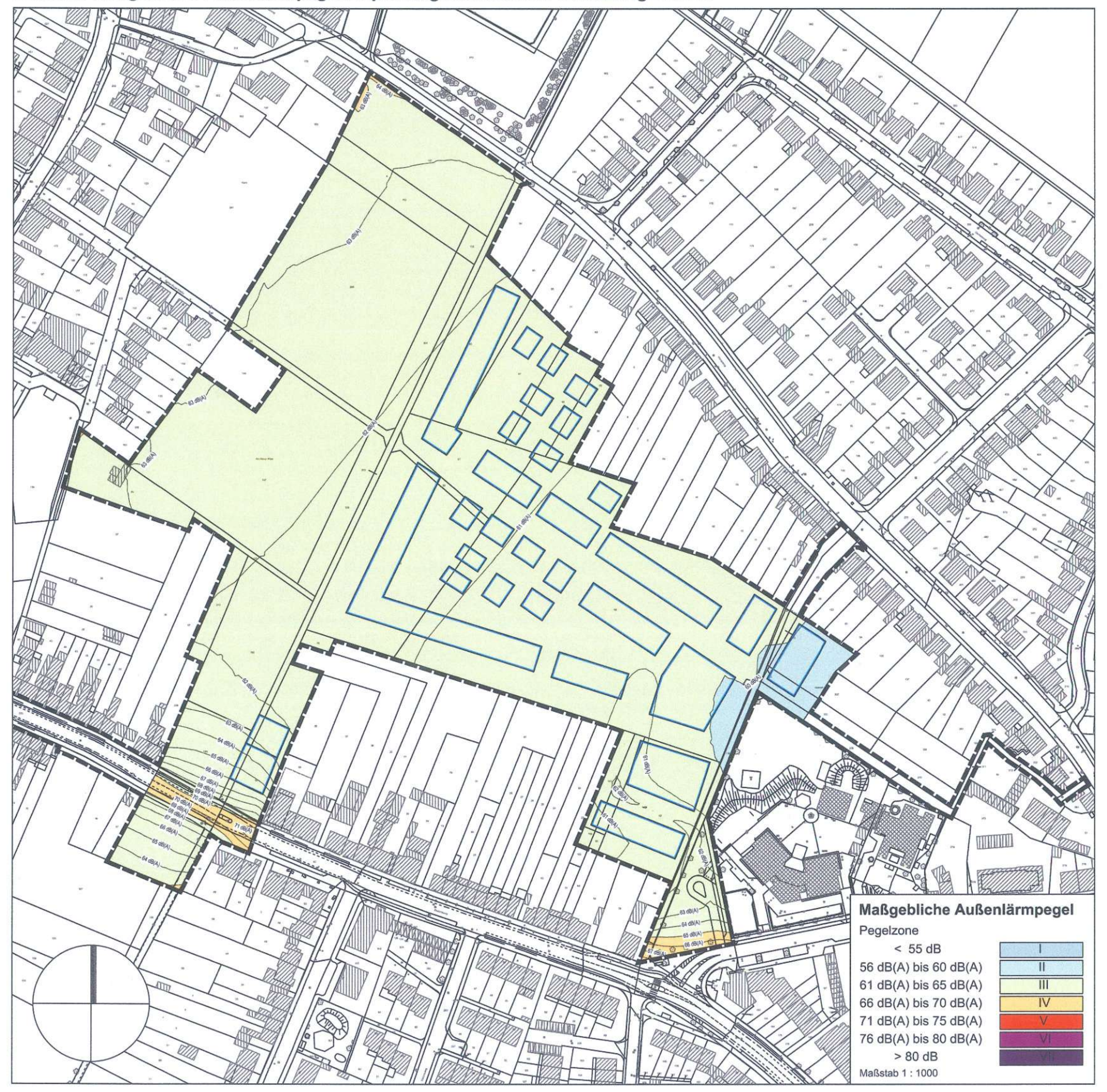
Bebauungsplan Nr. 785/N "Stationsweg/Hamerweg"

Stadtbezirk Nord - Venn,
Gebiet zwischen Stationsweg, Höfgenweg, Hamerweg und Mürrigerplatz

Zeichnerischer Teil



Beikarte: Maßgebliche Außenlärmpegel zu planungsrechtlicher Festsetzung Ziffer 8



Textlicher Teil

I. Planungsrechtliche Festsetzungen
gemäß § 9 BauGB i. V. m. BauNVO

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 1 und 4 BauNVO)

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete (WA 1 bis WA 6) die gemäß § 4 Abs. 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 Bestandteil des Bebauungsplans.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und § 9 Abs. 3 BauGB i. V. m. §§ 16, 18 und 19 BauNVO)

Höhe baulicher Anlagen

Die Trauf- (TH) und Gebäudehöhen (GH) werden gemessen in Meter über Normalhöhennull (NHN).

Unter Gebäudehöhe (GH) ist die Oberkante des Gebäudes einschließlich Attika, Dachrandabdeckung oder ähnlicher Bauteile zu verstehen.

Unter Traufhöhe (TH) ist die Schnittlinie der Außenwand mit der Oberkante Dachhaut zu verstehen.

Die im Bebauungsplan festgesetzten Gebäudehöhen (GH) können ausschließlich durch Aufzugüberfahrten, Treppenhäuser und technische Aufbauten bis zu einer Höhe von max. 2,0 m überschritten werden. Aufzugüberfahrten, Treppenhäuser und technische Aufbauten sind mindestens um das Maß ihrer Höhe (gemessen ab Oberkante Dachhaut) von der Außenkante des darunterliegenden Geschosses zurückzusetzen.

3. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO)

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 5 dürfen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO und unter Einhaltung des Abstandsflächenrechts gemäß § 6 BauO NRW die festgesetzten Baugrenzen durch Terrassen und Terrassenüberdachungen um maximal 3,0 m sowie durch Balkone um maximal 1,5 m überschritten werden.

4. Aufschiebende Bedingung (§ 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB)

Eine Inanspruchnahme der Fläche (B) - „Fläche für Gemeinbedarf" gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB mit der Zweckbestimmung „Kita" (Kindertagesstätte) - ist gemäß § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB erst zulässig, wenn der bestehende, in der Fläche verlaufende Wirtschaftsweg in die Fläche (A) verlegt wurde. Maßgeblich für den Eintritt der aufschiebenden Bedingung ist der Zeitpunkt der Fertigstellung (Bauabnahme) des verlagerten Wirtschaftsweges.

5. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

5.1 Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete WA 1 und WA 3 sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB in Wohngebäuden höchstens zwei Wohnungen je Einzelhaus zulässig.

5.2 Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete WA 2, WA 4 und WA 5 sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB in Wohngebäuden höchstens eine Wohnung je Einzelhaus, Reihenhaus und Doppelhaushälfte zulässig.

5.3 Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes WA 6 ist gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB in Wohngebäuden höchstens eine Wohnung je 100 m² Brutto-Geschossfläche zulässig.

6. Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB i. V. m. § 12 BauNVO)

6.1 Gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO sind Garagen, Stellplätze und Carports innerhalb der mit WA 1 bis WA 5 festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete sowie innerhalb der Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Kita" nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie in den zu diesem Zweck festgesetzten Flächen zulässig.

6.2 Garagen und Carports müssen einen Abstand von mindestens 5 m zur zugeordneten Verkehrsfläche einhalten.

6.3 Tiefgaragen sind gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO nur in den zu diesem Zweck festgesetzten Flächen in den Allgemeinen Wohngebieten WA 6 zulässig.

6.4 Die Ein- und Ausfahrten zu Tiefgaragen sind nur in den zu diesem Zweck festgesetzten Bereichen in den Allgemeinen Wohngebieten WA 6 zulässig.

6.5 Gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO sind oberirdische Garagen, Stellplätze und Carports innerhalb der mit WA 6 festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete ausgeschlossen.

7. Flächen für Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 14 BauNVO)

7.1 Innerhalb der im Plan gekennzeichneten Vorgartenzonen der Allgemeinen Wohngebiete WA 1 bis WA 4 und WA 6 sind Nebenanlagen inkl. Anlagen zur Unterbringung von Müllbehältern und Fahrradabstelleinrichtungen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO unzulässig. Einhausungen von Wärmepumpen sind hiervon ausgenommen.

7.2 Innerhalb der im Plan gekennzeichneten Vorgartenzone des Allgemeinen Wohngebietes WA 5 sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO unzulässig. Ausgenommen hiervon sind Anlagen zur Unterbringung von Müllbehältern, nicht überdachte Fahrradabstelleinrichtungen und Einhausungen von Wärmepumpen.

7.3 Innerhalb der mit „M" (Mobilitätsstation) gekennzeichneten Fläche für Nebenanlagen sind gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO bauliche Anlagen und Einrichtungen für den Verleih von Fahrrädern oder Rollern inkl. Ladeinfrastruktur sowie Paketstationen mit einer Haltezone für maximal zwei PKW allgemein zulässig.

8. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB i. V. m. § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB)

8.1 Anforderungen an Außenbauteile

Bei Neu-, Um- und Anbauten von Gebäuden sind die Außenbauteile schutzbedürftiger Räume mindestens gemäß den Anforderungen nach DIN 4109-1 "Schallschutz im Hochbau - Teil 1: Mindestanforderungen", Januar 2018, Kapitel 7 (DIN 4109-1: 2018-01) auszubilden.

Die Außenbauteile für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume, Büroräume und ähnlichen Räume sind in Bereichen mit einem maßgeblichen Außenlärmpegel von ≤ 60 dB(A) mit einem gesamten bewerteten Bau-Schalldämmmaß (R'w,ges) von mindestens 30 dB auszuführen; für Außenbauteile in Bettenräumen in Krankenhäusern und Sanatorien gilt ein gesamtes bewertetes Bau-Schalldämmmaß (R'w,ges) von mindestens 35 dB (A).

In Bereichen mit einem maßgeblichen Außenlärmpegel von > 60 dB(A) ergeben sich die Anforderungen an das gesamte bewertete Bau-Schalldämmmaß (R'w,ges) der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten, des Verhältnisses der gesamten Außenflächen zur Grundfläche des Raumes und des Fensterflächenanteils aus der Differenz des maßgeblichen Außenlärmpegels (La) und den in der DIN 4109 niedergelegten Werten entsprechend der nachfolgenden Tabelle.

Raumart	Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und ähnliche Räume	Büroräume und ähnliche Räume
Gesamtes bewertetes Bauschalldämmmaß ($R'_{w,ges}$) in dB	L_a - 25	L_a – 30	L_a - 35

Im Rahmen der jeweiligen Baugenehmigungsverfahren ist die Eignung der für die Außenbauteile der Gebäude gewählten Konstruktionen nach den Kriterien der DIN 4109 (Januar 2018) nachzuweisen.

Es können Ausnahmen von den getroffenen Festsetzungen unter Satz 1, Satz 2 und Satz 3 zugelassen werden, soweit im bauordnungsrechtlichen Genehmigungsverfahren fachgutachterlich der Nachweis geführt wird, dass infolge eines dauerhaft niedrigeren maßgeblichen Außenlärmpegels geringere Anforderungen an die erforderlichen Schallschutzmaßnahmen zu stellen sind.

In der Planzeichnung zum Bebauungsplan Nr. 785/N sind in einer Beikarte die maßgeblichen Außenlärmpegelbereiche dargestellt.

8.2 Schallgedämmte Lüftungssysteme

Räume, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden, sind mit schallgedämmten Lüftungssystemen oder durch gleichwertige Maßnahmen auszustatten, die eine ausreichende Belüftung dieser Räume bei geschlossenen Fenstern sicherstellen.

Es können Ausnahmen von der getroffenen Festsetzung unter Satz 1 zugelassen werden, soweit im bauordnungsrechtlichen Genehmigungsverfahren fachgutachterlich der Nachweis geführt wird, dass aufgrund einer geringeren Geräuschbelastung (z. B. durch Eigenabschirmung des Gebäudes) der Beurteilungspegel von 45 dB(A) nachts bzw. der maßgebliche Außenlärmpegel von 58 dB(A) an der Fassade unterschritten wird.

8.3 Klima- und lüftungstechnische Anlagen

Klima- und lüftungstechnische Anlagen sind so auszulegen, dass die Summe der Geräuschimmissionen dieser Anlagen den um 15 dB (A) reduzierten anteiligen Immissionsrichtwert an den umliegenden Immissionsorten nicht überschreitet und die nachfolgend aufgeführten schalltechnischen Randbedingungen eingehalten werden:

- Die lüftungstechnischen Außenaggregate sind einzeltonfrei im Sinne der DIN 45681 bzw. der TA Lärm auszuführen.
- Die anteiligen Geräuschimmissionen der lüftungstechnischen Außenaggregate dürfen zu keiner Überschreitung der Anhaltswerte der DIN 45680 in den nächstgelegenen schutzwürdigen Raumnutzungen in der Nachbarschaft führen.

8.4 Tiefgaragenzufahrten

In Gebäude integrierte Tiefgaragen-Ein- und Ausfahrten sind mit einem vollständig geschlossenen Garagentor und an Wänden und Decken vollständig bis 2,0 m in die Öffnung hinein gemäß DIN EN 1793-1 (Ausgabe November 1997, Hrsg.: DIN - Deutsches Institut für Normung e.V.) mit einer Schallabsorption DLa > 8 dB (A) auszuführen.

Nicht in die Gebäude integrierte Tiefgaragen sind mit einem vollständig geschlossenen, lärmarmen Garagentor auszuführen. Die Tiefgaragen-Ein- und Ausfahrten müssen im Rampenbereich hoch absorbierend ausgeführt werden gemäß den ZTV-Lsw 06 (Zusätzliche Technische Vorschriften und Richtlinien für die Ausführung von Lärmschutzwänden an Straßen) entsprechend dem Kriterium der Schallabsorption DLa > 8 dB(A).

Es können Ausnahmen von den getroffenen Festsetzungen unter Satz 1, Satz 2 und Satz 3 zugelassen werden, soweit im bauordnungsrechtlichen Genehmigungsverfahren fachgutachterlich der Nachweis geführt wird, dass andere geeignete Maßnahmen für die Einhaltung der Anforderungen ausreichen.

9. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

9.1 Parkanlage

Innerhalb der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage" sind bauliche Anlagen, die dem Verweilen im Freien dienen (z. B. Bänke, Tische, Aufenthaltsflächen sowie sonstige Anlagen der Garten- und Landschaftsgestaltung), Fuß- und Radwege, Fahrradstellplätze sowie erforderliche Zuwegungen zur Andienung der Versickerungsanlage zulässig.

9.2 Spielplatz

Innerhalb der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz" sind bauliche Anlagen für das Kinderspiel (Spielgeräte), bauliche Anlagen, die dem Verweilen im Freien dienen (z. B. Bänke, Tische, Aufenthaltsflächen sowie sonstige Anlagen der Garten- und Landschaftsgestaltung), Fuß- und Radwege sowie Fahrradstellplätze zulässig.

10. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20)

10.1 Nicht überbaute Grundstücksflächen

Die nicht mit Gebäuden oder vergleichbaren baulichen Anlagen überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen und zu begrünen oder zu bepflanzen, soweit dem nicht die Erfordernisse einer anderen zulässigen Verwendung (bspw. erforderliche Zuwegungen und Zufahrten) entgegenstehen. Kies- und Steinschüttungen (sog. "Schottergärten") sind unzulässig.

10.2 Private Zufahrten, Wege und Stellplätze

Innerhalb der festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete sind zur Befestigung von Zufahrten, Wegen und Stellplätzen nur versickerungsfähige Materialien (z. B. offenfugiges Pflaster, Sickerpflaster, Rasengittersteine etc.) zulässig.

10.3 Fußwege

Innerhalb der mit der Zweckbestimmung „Parkanlage" und „Spielplatz" festgesetzten öffentlichen Grünfläche sowie innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche mit der der Zweckbestimmung „Fußweg" sind zur Befestigung von Fußwegen und Aufenthaltsbereichen nur versickerungsfähige Materialien (z. B. offenfugiges Pflaster, Sickerpflaster, Rasengittersteine etc.) zulässig.

11. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

11.1 Dachbegrünung

Flachdächer und flach geneigte Dächer bis 10° sind dauerhaft, mindestens extensiv mit einer standortgerechten Vegetation auf geeigneten Bodensubstrat zu begrünen. Dies gilt auch für die Dächer von Garagen, Carports und sonstigen Nebenanlagen, sofern deren Grundfläche größer als 8 qm ist.

Die Stärke der Vegetationstragschicht muss mindestens 10 cm betragen. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten. Von der Dachbegrünung ausgenommen sind Dachterrassen, Flächen für Aufzugüberfahrten, Treppenhäuser, notwendige technische Aufbauten, Lichtkuppeln und Entfluchtungen sowie zur Wartung erforderliche Zuwegungen. Aufgeständerte Photovoltaikanlagen sind davon nicht ausgenommen.

Nicht überbaute Teile von Tiefgaragen und sonstige bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche sind vollständig mit Erdreich bzw. einer Substratschicht mit einer Höhe von mindestens 60 cm zu überdecken und mit Ausnahme von Terrassen, Wegen, verglasten Flächen und technischen Aufbauten als Vegetationsfläche (z. B. Rasen, Bodendecker, Stauden, Sträucher, Gehölze) anzulegen, dauerhaft zu pflegen und zu erhalten.

11.2 Straßenbäume (Anpflanzung)

Im Bereich der öffentlichen Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich" sind entsprechend der zeichnerischen Darstellung Bäume gemäß der Pflanzliste (mittel-, kleinkronige Bäume) anzupflanzen, dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Bei Abgang einzelner Bäume sind innerhalb der nächsten Pflanzperiode adäquate Ersatzpflanzungen vorzunehmen. Die in den öffentlichen Verkehrsflächen erforderlichen Baumscheiben müssen ein Erdvolumen von mindestens 12 m³ aufweisen und sind mit Bodendeckern entsprechend der Pflanzliste zu bepflanzen. Die Baumstandorte dürfen entsprechend den Erfordernissen des Straßenbaus um bis zu 2,0 m vom zeichnerischen Standort abweichen.

11.3 Bäume in Grünflächen (Anpflanzung)

Im Bereich der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage" sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB zusätzlich zu den zeichnerisch festgesetzten Bäumen 25 % der Fläche mit Gehölzen entsprechend der Pflanzliste (groß-, mittelkronige Bäume, Sträucher) anzupflanzen, dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Bei Abgang einzelner Bäume und Sträucher sind innerhalb der nächsten Pflanzperiode adäquate Ersatzpflanzungen vorzunehmen. Bezugsgröße ist die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage".

Die festgesetzten Baumstandorte dürfen um bis zu 5,0 m vom zeichnerischen Standort abweichen.

11.4 Hecken (Anpflanzung)

Innerhalb der gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (1) sind Schnitthecken und Sträucher entsprechend der Pflanzliste anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang einzelner Gehölze sind innerhalb der nächsten Pflanzperiode adäquate Ersatzpflanzungen vorzunehmen.

11.5 Bäume und Sträucher (Anpflanzung)

Innerhalb der gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (2) sind Bäume und Sträucher entsprechend der Pflanzliste anzupflanzen und dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Bei Abgang einzelner Gehölze sind innerhalb der nächsten Pflanzperiode adäquate Ersatzpflanzungen vorzunehmen. Der Gehölzstreifen darf durch eine 5 m breite Zufahrt für die Versickerungsanlage unterbrochen werden.

11.6 Bäume in Grünflächen (Erhalt)

Die im Plan gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB zur Erhaltung festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Bei Abgang einzelner Bäume sind innerhalb der nächsten Pflanzperiode gleichwertige Ersatzpflanzungen entsprechend der Pflanzliste (großkronige Bäume) vorzunehmen. Die Ersatzpflanzungen können um bis zu 2 m von den zeichnerisch festgesetzten Standorten abweichen.

11.7 Begleitgrün Garagen

Garagen, die mit der Längsseite an öffentlichen Verkehrsflächen grenzen, sind mit Hecken oder Kletterpflanzen entsprechend der Pflanzliste zu begrünen. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten.

12. Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die mit "GFL" festgesetzten Flächen dienen der Erschließung der angrenzenden Baugrundstücke und sind mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Anlieger sowie der Versorgungsträger zu belasten.

II. Örtliche Bauvorschriften
gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 89 BauO NRW

1. Einfriedungen

1.1 Innerhalb der im Plan gekennzeichneten Vorgartenzonen sind Grundstückseinfriedungen nicht zulässig.

1.2 Außerhalb der im Plan gekennzeichneten Vorgartenzonen sind Grundstückseinfriedungen mit einer Höhe von maximal 2,0 m ausschließlich in Form von lebenden Hecken entsprechend der Pflanzliste sowie als Kombination von lebenden Hecken mit Draht- oder Stabgitterzäunen ohne zusätzlichen Sichtschutz zulässig.

2. Klima- und lüftungstechnische Anlagen

Klima- und lüftungstechnische Anlagen (z. B. Wärmepumpen oder Klimaanlagen), die vom öffentlichen Verkehrsraum aus sichtbar sind, sind unter Berücksichtigung ihrer funktionalen Anforderungen zu verkleiden oder mindestens in dem Maß ihrer Höhe einzugrünen.

3. Fassadengestaltung

3.1 Als Außenfassadenmaterial sind in den Allgemeinen Wohngebieten WA1, WA2, WA 3, WA 5 und WA 6 für die Hauptbaukörper und Garagen ausschließlich mineralische Putzfassaden mit weißen Farbtönen als Hauptmaterial zulässig. Das Hauptmaterial muss mindestens 2/3 der jeweiligen Gesamtfassade bedecken.

Als weiß gelten die Farbtöne, die den folgenden Farbtönen laut Farbregister RAL CLASSIC entsprechen: Perlweiß (RAL 1013), Hellelfenbein (RAL 1015), Cremeweiß (RAL 9001), Grauweiß (9002), Signalweiß (RAL 9003), Reinweiß (RAL 9010) und Verkehrsweiß (RAL 9016).

3.2 Als Außenfassadenmaterial sind in den Allgemeinen Wohngebieten WA 4 für die Hauptbaukörper und Garagen ausschließlich Verblendmauerwerke mit rotbraunen und braunen Farbtönen als Hauptmaterial zulässig. Das Hauptmaterial muss mindestens 2/3 der jeweiligen Gesamtfassade bedecken.

Als rotbraun und braun gelten die Farbtöne, die den folgenden Farben laut Farbregister RAL CLASSIC entsprechen: Rotorange (2001), Oxidrot (RAL 3009), Braunrot (RAL 3011), Korallenrot (RAL 3016), Ockerbraun (RAL 8001), Signalbraun (RAL 8002), Lehmbraun (RAL 8003), Kupferbraun (RAL 8004), Rehbraun (RAL 8007), Olivbraun (RAL 8008), Nußbraun (RAL 8011), Rotbraun (RAL 8012), Sepiabraun (RAL 8014), Kastanienbraun (RAL 8015), Mahagonibraun (RAL 8016), Schokoladenbraun (RAL 8017), Orangebraun (RAL 8023), Beigebraun (RAL 8024) und Blaßbraun (RAL 8025).

4. Dachform, Dachmaterialien und -farben

4.1 Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete WA1, WA2, WA 3, WA 5 und WA 6 sind als Dachform für die Hauptbaukörper und Garagen ausschließlich Flachdächer und flach geneigte Dächer mit einer Dachneigung von maximal 10° zulässig.

4.2 Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete WA 4 sind als Dachform für die Hauptbaukörper ausschließlich Satteldächer mit einer Dachneigung von 40 bis 45° zulässig. Für Garagen sind ausschließlich Flachdächer und flach geneigte Dächer mit einer Dachneigung von maximal 10° zulässig. Für die nach Nr. 5 zulässigen Dachaufbauten sind auch andere Dachformen zulässig.

4.3 Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete WA 4 sind Dacheindeckungen ausschließlich in brauner und grauer Färbung zulässig. Glasierte oder hochglänzende Ziegel sind unzulässig.

Als braun und grau gelten die Farbtöne, die den folgenden Farben laut Farbregister RAL CLASSIC entsprechen: Zeltgrau (RAL 7010), Eisengrau (RAL 7011), Basaltgrau (RAL 7012), Schiefergrau (RAL 7015), Anthrazitgrau (RAL 7016), Umbragrau (RAL 7022), Graphitgrau (RAL 7024), Sepiabraun (RAL 8014), Graubraun (RAL 8019) und Terrabraun (RAL 8028).

5. Dachaufbauten und Dacheinschnitte

5.1 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:

5.2 Aus der Fassade entwickelte Zwerchhäuser dürfen in der Summe ihrer jeweiligen Breite maximal 50 % der Gesamtfassadenbreite betragen. Der obere Abschluss des Zwerchhauses muss mindestens 1,0 m unter dem Hauptfirst liegen.

Unter Hauptfirst ist der oberste Abschluss des Daches zu verstehen.

5.3 Die Gesamtlänge von Gauben, Dacheinschnitten und Zwerchhäusern darf maximal 50 % der jeweiligen Gesamtdachbreite betragen. Der Abstand untereinander und zum nächstgelegenen Dachrand muss mindestens 1,5 m betragen. Der obere Abschluss von Gauben und Dacheinschnitten muss in der Höhe mindestens 1,0 m unter dem Hauptfirst nach 5.2 liegen.

5.4 Mehrere Gauben und Dacheinschnitte in einer Dachfläche sind mit ihren Ober- und Unterkanten in gleicher Höhe anzuordnen. Dachaufbauten und -einschnitte in der zweiten Dachebene (Spitzboden) sind unzulässig.

6. Doppelhäuser und Hausgruppen

Doppelhäuser und Reihenhäuser sind profilgleich (Sockel- und Traufhöhe), auch bei versetzter Ausführung, zu errichten.

7. Vorgartenzone

In der Vorgartenzone gemäß I. 7.2 zulässige Anlagen zur Unterbringung von Müllbehältern sind baulich einzufassen.

8. Baugrund

Baugrundeigenschaften, insbesondere das Trag- und Setzungsverhalten, sind objektbezogen zu untersuchen und zu bewerten.

III. Kennzeichnung gemäß § 9 Abs. 5 BauGB

Erdbebengefährdung

Das Plangebiet liegt innerhalb der Erdbebenzone 1 und der geologischen Untergrundklasse S. Die sich hieraus ergebenen Anforderungen an die Errichtung baulicher Anlagen sind zu beachten (DIN 4149 „Bauten in deutschen Erdbebengebieten" bzw. DIN EN 1998 „Auslegung von Bauwerken gegen Erdbeben").

IV. Nachrichtliche Übernahme
gemäß § 9 Abs. 6 BauGB

Wasserschutzzone

Das Plangebiet liegt im Wasserschutzgebiet Helenabrunn/Theeshütte, Wasserschutzzone IIIB. Es gelten die Regelungen der Wasserschutzgebietsverordnung Helenabrunn/Theeshütte vom 07.11.1995.

V. Hinweise

1. Baudenkmalpflege

In unmittelbarer Nähe des Plangebietes befindet sich die unter der Denkmal-Nr. M 049 eingetragene Kirche St. Maria Empfängnis. Die Errichtung, Änderung oder Beseitigung von Gebäuden und sonstigen baulichen Anlagen in der engeren Umgebung des Baudenkmals bedarf einer denkmalrechtlichen Erlaubnis gemäß § 9 Denkmalschutzgesetz NRW. Als Ansprechpartner steht die Untere Denkmalbehörde (UDB) der Stadt Mönchengladbach zur Verfügung.

2. Bodendenkmalpflege

Bei Bodeneingriffen kann die Aufdeckung archäologischer Substanz (Bodendenkmal) nicht ausgeschlossen werden. Es wird ausdrücklich auf die Beachtung der §§ 16 (Entdeckung von Bodendenkmälern) und 27 (Kostentragung und Gebührenfreiheit) DSchG NRW 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 unverzüglich an die Untere Denkmalbehörde der Stadt Mönchengladbach oder das LVR - Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Xanten, zu richten.

3. Natur- und Artenschutz

Um Verbotstatbestände gemäß Bundesnaturschutzgesetz zu vermeiden, wird auf folgende Regelungen hingewiesen:

3.1 Rodungs- und Abbrucharbeiten

Rodungsarbeiten sowie Rückbauten von Gebäuden sind ausschließlich außerhalb der Brutzeit, d. h. zwischen dem 1. Oktober und dem 28. Februar, zulässig. Sofern dies nicht möglich ist, muss durch vorhergehende Untersuchungen sichergestellt werden, dass in den Bäumen und Gebäuden keine aktuell genutzten Lebensstätten und laufenden Bruten bestehen.

Im Falle des unerwarteten Fundes von Vogelbruten oder Fledermäusen sind Rodungs- und Abbrucharbeiten sofort zu unterbrechen. Die Untere Naturschutzbehörde (UNB) der Stadt Mönchengladbach ist zu verständigen. Verletzte Tiere sind durch einen Sachverständigen zu bergen. Ggf. müssen verletzte Tiere gepflegt und ausgewildert werden. Werden Lebensstätten planungsrelevanter Arten gefunden und zerstört, müssen sie entsprechend dem CEF-Leitfaden des Landes (MKULNV 2013) ersetzt werden.

Vor Beginn von Rodungs- und Abbrucharbeiten sind die Auswirkungen auf die Schutzgüter Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt und Landschaft sowie das Schutzgut Landschafts- und Ortsbild durch weitere Kartierungen zu bewerten.

Folgende Kartierungen sind notwendig:

- Untersuchung der rückzubauenden Kleingebäude vor Abriss (möglichst im Jahr vor dem Beginn des Rückbaus, um ggf. weitere Untersuchungen der Gebäude durchführen zu können);
- Untersuchung der zu fällenden Bäume (≥ 20 cm BHD) auf potentielle Lebensstätten von planungsrelevanten Vogelarten und Fledermäusen (Höhlen, Spalten und Horste, möglichst im Winterhalbjahr vor den Rodungen, um ggf. vertiefende Untersuchungen (ASP II Fledermäuse, endoskopische Untersuchungen) durchführen zu können).

Sobald die entsprechenden Ergebnisse vorliegen, ist die Untere Naturschutzbehörde der Stadt Mönchengladbach zu beteiligen.

3.2 Beleuchtung

Bei der Beleuchtung von Baustellen muss insbesondere im Sommerhalbjahr auf helle (weiße) Lampen mit hohem UV-Anteil verzichtet werden. Vor allem eine weit reichende horizontale Abstrahlung ist zu vermeiden.

Die Abstrahlung der Beleuchtung von Gebäuden, Gärten, Sportstätten und Wege in die offene Landschaft muss minimiert werden (keine horizontale Abstrahlung, ggf. insektenfreundliche Spektralfarben, zeitliche und räumliche Beschränkung auf den notwendigen Umfang).

3.3 Vermeidung von Vogelschlag und Tierfallen

Um das Risiko von Vogelschlag zu verringern, sollte die freie Durchsicht von Glasfassaden möglichst reduziert werden. Stark die umgebende Landschaft oder Gehölze vor den Fassaden spiegelnde Scheiben sollten vermieden werden, ebenso Glasflächen an Ecken. Glasflächen von mehr als 3 m² Größe sollten optisch unterteilt werden.

Im Rahmen der Verkehrserschließung und Bebauung müssen Tierfallen wie Gullys entschärft und eine Fallenwirkung von Kellern, aber auch von Rohbauten (Einflug von Fledermäusen) ausgeschlossen werden. Es wird empfohlen, Kellerschächte mit feinen Gittern abzudecken.

4. Bergbaulich bedingte Auswirkungen

Das gesamte Plangebiet liegt im Bereich der durch Sümpfungsmaßnahmen des Braunkohlenbergbaus bedingten Grundwasserabsenkungen. Sowohl im Zuge der Grundwasserabsenkung als auch bei einem nach Beendigung der bergbaulichen Sümpfungsmaßnahmen bedingten Grundwasserwiederanstieg sind Bodenbewegungen möglich. Die sich hieraus ergebenden Anforderungen an die Errichtung von baulichen Anlagen und sonstigen Anlagen sind zu beachten.

5. Bodenkundliche Baubegleitung

Bauvorhaben sind mit einer bodenkundlichen Baubegleitung nach Rücksprache mit der Unteren Bodenschutzbehörde der Stadt Mönchengladbach (UBB) durchzuführen.

Es sind Vorsorgemaßnahmen gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen, sowohl gegen die Beeinträchtigung der Bodenfunktion nach Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) und Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG) als auch durch den Eintrag von schädlichen Stoffen, zu treffen. Es wird auf die gesetzlichen Anzeigepflichten hingewiesen. Bei Auffälligkeiten im Rahmen von Erdbauarbeiten ist die UBB unverzüglich zu informieren. Auffälligkeiten können bspw. geruchlicher und/oder farblicher Art sein, die durch menschlichen Einfluss bewirkt wurden (z. B. durch die Versickerung von Treibstoffen oder Schmiermitteln), oder strukturelle Veränderungen des Bodens (z. B. durch Einlagerung von Abfällen).

6. Geothermie

Der im Stadtgebiet bereichsweise vorliegende Grundwasserstockwerk trennende Reuver-Ton sowie Flöz Frimmersdorf können zu Einschränkungen der Endteufe bei der Errichtung von Geothermieanlagen führen.

7. Kampfmittel

Luftbilder aus den Jahren 1939 bis 1945 und andere historische Unterlagen liefern Hinweise auf Militäreinrichtungen des 2. Weltkrieges. Eine Überprüfung der Verdachtsflächen (Gemarkung Mönchengladbach-Land, Flur 60, Flurstücke 195 + 196) ist vor Eingriff in das Erdreich bzw. vor Baubeginn von Baumaßnahmen erforderlich.

Im Plangebiet kann die Existenz weiterer Kampfmittel nicht völlig ausgeschlossen werden. Erdarbeiten sind mit entsprechender Vorsicht auszuführen. 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, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten etc., ist eine Sicherheitsdetektion durchzuführen. Die weitere Vorgehensweise ist dem „Merkblatt für Baugrundeingriffe" des Kampfmittelbeseitigungsdienstes NRW-Rheinland zu entnehmen.

8. Niederschlagswasser-/Abwasserbeseitigung

Das auf den privaten Grundstücken anfallende Abwasser (Niederschlagswasser und Schmutzwasser) ist gemäß Entwässerungssatzung der Stadt Mönchengladbach der öffentlichen Kanalisation zuzuführen.

9. Überflutungsschutz

Zum Schutz vor Überflutungen und Vernässungen infolge von Starkregenereignissen wird empfohlen, alle Öffnungen in Gebäuden und außenliegenden Gebäudeteilen, über die Wasser in das Gebäude eintreten kann (wie bspw. Hauseingänge, Kelleraußentreppen, _fenster, -lichtschächte, Garagen), mindestens 20 cm über dem geplanten Gelände herzustellen. Eine Sicherstellung des Überflutungsschutzes bei Starkregenereignissen ist zudem mit anderen technischen Mitteln (z. B. Schwellen) umsetzbar.

10. Erdwärme

Der Entzug von Wärme durch in das Erdreich und/oder Grundwasser eingebrachte Erdwärmesonden/-kollektoren und die Entnahme und Wiedereinleitung von (Grund-)Wasser in das Grundwasser bedürfen einer wasserrechtlichen Erlaubnis.

11. Einsatz mineralischer Stoffe

Der Einsatz von mineralischen Stoffen aus Bautätigkeiten (Recycling-Baustoffe) oder industriellen Prozessen im Straßen- und Erdbau bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis.

12. Gestaltungshandbuch

Zur Sicherstellung der gewünschten architektonischen und städtebaulichen Qualität des Quartiers wird ein Gestaltungshandbuch den Grundstückskaufverträgen angehängt.

VI. Pflanzliste

Großkronige Bäume (Endkronenbreite > 10 m, StU mind. 16 - 18 cm, 3 x verpflanzt m. B.) Amperbaum, Spitzahorn, Traubeneiche, Stieleiche, Straßenesche, Kegellinde

Mittelkronige Bäume (Endkronenbreite 6 - 10 m, StU mind. 16 - 18 cm, 3 x verpflanzt m. B.) Feldahorn, Kugelahorn, Spitzahorn, Erle, Purpurerle, Mehlbeere, Ulme, Winterlinde

Kleinkronige Bäume (Endkronenbreite < 6 m, StU mind.16 - 18 cm, 3 x verpflanzt m. B.) Feldahorn, Säulenahorn, Spitzahorn, Felsenbirne, Mehlbeere, Winterlinde, Kugelakazie

Sträucher
Hartriegel, Waldhaselnuss, Hahnendorn, Weißdorn, Rotdorn, Apfeldorn, Zierapfel, Schneeball

Gehölze für Schnitthecken (Heister, 3 x verpflanzt, Wuchshöhe 150-175 cm)
Feldahorn, Hainbuche, Weißdorn, Liguster, Schwarzgrüner Liguster

Bodendecker
Kriechspindel, Elfenblume, Storchschnabel, Efeu, Johanniskraut, Heckenmyrte, Apfelrose

Rankpflanzen
Waldrebe, Wilder Wein

Weitere Bäume, Sträucher und Gehölze für Schnitthecken, Bodendecker sowie Rankpflanzen z. B. entsprechend der Straßenbaumliste der Deutschen Gartenamtsleiterkonferenz (GALK) oder dem Register für gebietseigene Gehölze in Nordrhein-Westfalen (GEG) sind in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde (UNB) und der Mönchengladbacher Abfall-, Grün- und Straßenbetriebe AöR (mags) zulässig.

Auswertung des Plangebietes

- ca. 0,22 ha
- ca. 1,29 ha
- ca. 3,00 ha
- ca. 4,15 ha

Bruttoplangebiet
∑ 8,67 ha

Nettoplangebiet
∑ 3,22 ha

Bestandsdarstellungen

- Wohngebäude
- Wirtschaftsgebäude / Sonstoge Gebäude
- Öffentliche Gebäude
- 312 Flurstück
- ·77.97 Höhenangabe in Meter über NHN
- Umformer
- Böschung
- Trafostation / Schaltkasten
- Straßenlaterne
- Baum

Technische Regelwerke

Soweit in den textlichen Festsetzungen Bezug genommen wird auf technische Regelwerke (z. B. VDI-Richtlinien, DIN-Vorschriften, FLL-Richtlinien) können diese bei der auslegenden Stelle (Stadt Mönchengladbach, Fachbereich 61 - Stadtentwicklung und Planung) während der Dienstzeiten eingesehen werden.

Rechtsgrundlagen

- Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 13. April 2022 (GV. NRW. S. 490) geändert worden ist.
- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6) geändert worden ist.
- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung 2018 - BauO NRW 2018) vom 21. Juli 2018 (GV. NRW. 2018 S. 421), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. September 2021 (GV. NRW. S. 1086) geändert worden ist.
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6) geändert worden ist.

Planzeichenerklärung

1. Art der baulichen Nutzung (§ 5 Abs.2 Nr.1, § 9 Abs.1 Nr.1 des Baugesetzbuches -BauGB-, §§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung -BauNVO-)
   - WA — Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
2. Maß der baulichen Nutzung (§ 5 Abs.2 Nr.1, § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, § 16 BauNVO)
   - z.B. 0,4 — Grundflächenzahl
   - z.B. III — Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß
   - z.B. (V) — Zahl der Vollgeschosse, zwingend
   - z.B. GH 14,8 m — Gebäudehöhe, als Höchstmaß
3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)
   - 0 — Offene Bauweise
   - E — Einzelhäuser
   - D — Doppelhäuser
   - Rh — Reihenhäuser
   - Baugrenze
4. Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen (§ 5 Abs.2 Nr.2a und Abs.4, § 9 Abs.1 Nr.5 und Abs.6 BauGB)
   - Flächen für den Gemeinbedarf
   - Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
6. Verkehrsflächen (§ 9 Abs.1 Nr.11 und Abs.6 BauGB)
   - Straßenverkehrsflächen
   - Straßenbegrenzungslinie
   - Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
   - V — Verkehrsberuhigter Bereich
   - F — Fußgängerbereich
   - F+R — Fuß- und Radweg
   - Einfahrtsbereiche
9. Grünflächen (§ 5 Abs.2 Nr.5 und Abs.4, § 9 Abs.1 Nr.15 und Abs.6 BauGB)
   - Öffentliche Grünflächen
   - Parkanlage
   - Spielplatz
7. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)
   - Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen
   - Versickerungsanlage
13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 5 Abs.2 Nr.10 und Abs.4, § 9 Abs.1 Nr.20, 25 und Abs.6, § 40 Abs.1 Nr.14 BauGB)
   - z.B. (1) — Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs.1 Nr.25a Abs.6 und Abs.6 BauGB)
   - Anpflanzen: Bäume
   - Erhaltung: Bäume
15. Sonstige Planzeichen
   - Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen (§ 9 Abs.1 Nr.4 und 22 BauGB)
   - St — Stellplätze
   - Ga — Garagen
   - TGa — Tiefgarage
   - M — Mobilitätsstation
   - GFL — Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs.1 Nr.21 und Abs.6 BauGB)
   - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs.7 BauGB)
   - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§ 1 Abs.4, § 16 Abs.5 BauNVO)
   - Anforderungen an die Gestaltung
     - FD — Flachdach
     - SD — Satteldach
   - Firstrichtung
   - Vorgartenzone
   - (A)/(B) — Umgrenzung eines Bereiches für den die textliche Festsetzung Nr. 4 gültig ist

Verfahrensvermerke

Planentwurf
Mönchengladbach, den 15.02.2023
Der Oberbürgermeister
Fachbereich Stadtentwicklung und Planung
i.A.

Plangrundlage:
Die Bestandsdaten wurden nach amtlichen Unterlagen und örtlicher Aufnahme angefertigt. Es wird bescheinigt, dass die Plangrundlage richtig ist und mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters vom 23.01.2021 übereinstimmt.
Mönchengladbach, den 15.02.2023
Der Oberbürgermeister
Fachbereich Geoinformation
i.A.

Der Ausschuss für Planung, Bauen und Stadtentwicklung der Stadt hat am 25.08.2022 gemäß § 2 (1) BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen.
Mönchengladbach, den 15.02.2023
Der Oberbürgermeister
i.V.
Stadtdirektor und Technischer Beigeordneter

Der Beschluss über die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde im "Amtsblatt der Stadt Mönchengladbach" am 15.09.2022 ortsüblich bekanntgemacht.
Mönchengladbach, den 15.02.2023
Der Oberbürgermeister
Fachbereich Stadtentwicklung und Planung
i.A.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB wurde nach ortsüblicher Bekanntmachung im "Amtsblatt der Stadt Mönchengladbach" am 31.01.2019 in der Zeit vom 12.02.2019 bis 22.03.2019 durchgeführt.
Mönchengladbach, den 15.02.2023
Der Oberbürgermeister
Fachbereich Stadtentwicklung und Planung
i.A.

Der Ausschuss für Planung, Bauen und Stadtentwicklung der Stadt hat am 25.08.2022 beschlossen, den Bebauungsplan gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich auszulegen.
Mönchengladbach, den 15.02.2023
Der Oberbürgermeister
i. V.
Stadtdirektor und Technischer Beigeordneter

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB wurde nach ortsüblicher Bekanntmachung im "Amtsblatt der Stadt Mönchengladbach" am 15.09.2022 in der Zeit vom 23.09.2022 bis 11.11.2022 durchgeführt.
Mönchengladbach, den 15.02.2023
Der Oberbürgermeister
Fachbereich Stadtentwicklung und Planung
i.A.

Der Rat der Stadt hat diesen Bebauungsplan am 29.03.2023 gemäß § 10 (1) BauGB als Satzung beschlossen.
Mönchengladbach, den 30.03.2023
Oberbürgermeister

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes und die erforderlichen Hinweise wurden durch Bekanntmachung im "Amtsblatt der Stadt Mönchengladbach" am 15.07.2023 gemäß § 10 (3) BauGB ortsüblich bekanntgemacht. Hiermit trat der Bebauungsplan in Kraft.
Mönchengladbach, 18.07.2023
Der Oberbürgermeister
i.V.
Stadtdirektor und Technischer Beigeordneter

Die Festsetzungen folgender Satzungen treten - soweit sie das Gebiet dieses Bebauungsplanes betreffen - mit der Bekanntmachung gemäß § 10 BauGB außer Kraft:
- 200
- 142/II
- 143/II

Stadt Mönchengladbach

Lage des Plangebietes

Fachbereich Stadtentwicklung und Planung

Bebauungsplan Nr. 785/N "Stationsweg/Hamerweg"

Stadtbezirk Nord - Venn,
Gebiet zwischen Stationsweg, Höfgenweg, Hamerweg und Mürrigerplatz

Stand: 02.02.2023

Maßstab 1 : 1000
0 10 20 30 40 50 Meter