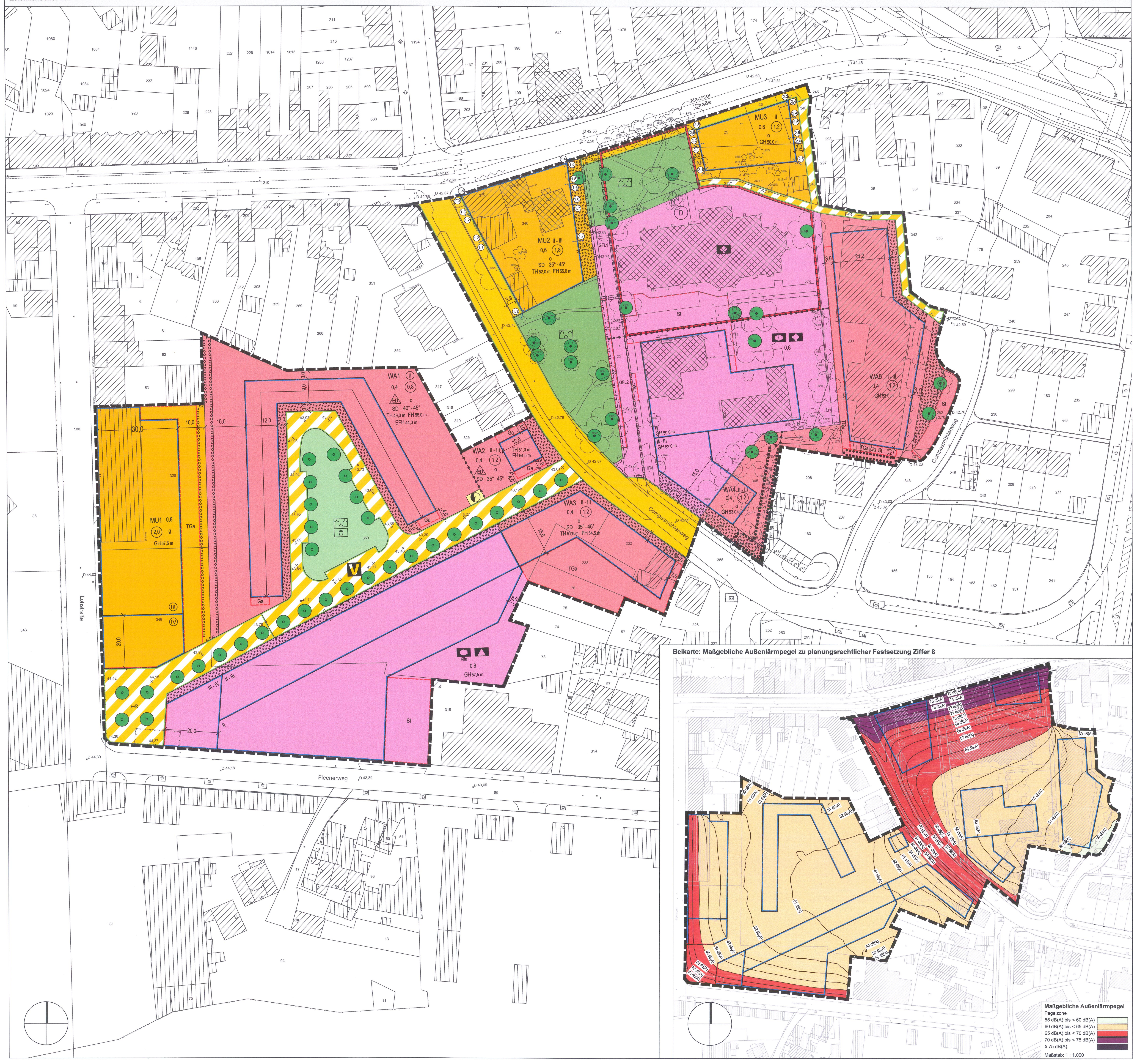
Stadt Mönchengladbach

Bebauungsplan Nr. 792/O "REME Los 1"

Stadtbezirk Ost - Lürrip, Gebiet zwischen Neusser Straße, Compesmühlenweg, Fleenerweg und Lohstraße

Zeichnerischer Teil



Textlicher Teil

Planungsrechtliche Festsetzungen

gemäß § 9 BauGB i. V. m. BauNVO

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

Allgemeine Wohngebiete (WA)

1.1 Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO sind innerhalb der allgemeinen Wohngebiete WA1, WA2, WA3, WA4 und WA5 die 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 Bestandteil des Bebauungsplans.

Urbane Gebiete (MU)

1.2 Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind innerhalb des urbanen Gebiets MU1 Einzelhandelsbetriebe nicht zulässig.

1.3 Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind innerhalb des urbanen Gebiets MU2 Einzelhandelsbetriebe nicht zulässig. Gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO sind hiervon nicht-großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten sowie die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden (Anlagentyp § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO) ausgenommen. Sonstige zentrenrelevante Sortimente sind nur als Randsortimente im Umfang von insgesamt maximal 10 % der Gesamtverkaufsfläche zulässig.

1.4 Gemäß § 1 Abs. 7 Nr. 2 BauNVO sind innerhalb des urbanen Gebiets MU3 die gemäß § 6a Abs. 2 Nr. 2 allgemein zulässigen Einzelhandelsbetriebe ausschließlich im Erdgeschoss zulässig.

1.5 Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO sind innerhalb der urbanen Gebiete die gemäß § 6a (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Nr. 1 „Vergnügungsstätten, soweit sie nicht wegen ihrer Zweckbestimmung oder ihres Umfangs nur in Kerngebieten allgemein zulässig sind" und Nr. 2 „Tankstellen" nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

1.6 Gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 5 BauNVO sind innerhalb der urbanen Gebiete folgende Arten baulicher oder sonstiger Anlagen nicht zulässig:
- Einzelhandelsbetriebe, deren Zweck auf den Verkauf von Artikeln mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist,
- Anlagen und Betriebe, die gewerblich betriebenen sexuellen Dienstleistungen und Darbietungen dienen (z. B. Bordelle und bordellartige Betriebe),
- Wohnungsprostitution.

Sortimentsliste des Nahversorgungs- und Zentrenkonzepts der Stadt Mönchengladbach

1.7 In diesem Bebauungsplan sind:

Nahversorgungsrelevante Sortimente (abschließend): Arzneimittel; (Schnitt-)Blumen; Drogeriewaren (Gesundheits- und Körperpflegeartikel); Wasch- und Putzmittel; Nahrungs- und Genussmittel; Reformwaren; Zeitungen/Zeitschriften; Zooartikel (Tiernahrung und -zubehör)

Sonstige zentrenrelevante Sortimente (abschließend): Bastelartikel- und Geschenkartikel; Bekleidung aller Art, Wäsche; Briefmarken, Münzen; Bücher; Computer, Kommunikationselektronik; Elektrokleingeräte; Erotikartikel; Foto, Video; Gardinen und Zubehör; Glas, Porzellan, Keramik; Haus-, Heimtextilien, Stoffe; Haushaltswaren/Bestecke; Kosmetika und Parfümerieartikel; Kunstgewerbe/Bilder und Rahmen; Kurzwaren, Handarbeiten, Wolle; Lederwaren, Kürschnerwaren; Musikinstrumente/Musikalien; Nähmaschinen; Optik und Akustik; Papier/Bürobedarf/Schreibwaren; Sanitätswaren (medizinische, orthopädische, pharmazeutische Artikel); Schuhe und Zubehör; Spielwaren; Sportbekleidung, Sportschuhe, Sportartikel; Tonträger; Uhren, Schmuck; Unterhaltungselektronik und Zubehör

Nicht zentrenrelevant (nicht abschließende Aufzählung): Angelartikel*; Bad-, Sanitäreinrichtungen und -zubehör; Bauelemente, Baustoffe; Beschläge, Eisenwaren; Bodenbeläge, Teppiche, Tapeten; Boote und Zubehör; Brennstoffe, Mineralölerzeugnisse; Büromaschinen (ohne Computer); Campingartikel; Elektrogroßgeräte; Erde, Torf, Zäune; Fahrräder und Zubehör; Fahrzeuge aller Art und Zubehör; Farben, Lacke; Fliesen; Gartenhäuser, -geräte; Herde/ Öfen; Holz; Installationsmaterial; Jagdartikel; Küchen (inkl. Einbaugeräte); Kinderwagen, -sitze; Leuchten; Matratzen; Möbel (inkl. Büromöbel); Pflanzen und -gefäße; Reitartikel*; Rollläden und Markisen; Sportgroßgeräte; Werkzeuge; Zooartikel - lebende Tiere und Tiermöbel

* ohne Angelbekleidung, Jagdbekleidung, Reitbekleidung

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 9 Abs. 3 BauGB i. V. m. §§ 16-20 BauNVO)

2.1 First- (FH), Trauf- (TH), Gebäude- (GH) und Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH)

First- (FH), Trauf- (TH), Gebäude- (GH) und Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) werden gemessen über Normalhöhennull (NHN).

Unter Firsthöhe (FH) ist der oberste Abschluss des Daches zu verstehen.

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

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

Unter Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) ist die Oberkante des Erdgeschoss-Fertigfußbodens zu verstehen.

Die festgesetzte Gebäudehöhe (GH) darf ausschließlich durch Aufzugsüberfahrten, Treppenhäuser und technische Aufbauten bis zu einer Höhe von max. 2,0 m überschritten werden. Aufzugsüberfahrten, Treppenhäuser und technische Aufbauten sind mindestens um das Maß ihrer Höhe (gemessen ab Oberkante Dachhaut) von der Außenkante des darunter liegenden Geschosses zurückzusetzen.

Die festgesetzte Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) kann ausnahmsweise um bis zu 0,50 m unterschritten werden.

2.2 Überschreitung der Grundflächenzahl (GRZ)

Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO darf die zulässige GRZ innerhalb der allgemeinen Wohngebiete WA3 und WA5 durch die Grundflächen von Tiefgaragen bis zu einer GRZ von 0,75 überschritten werden.

3. Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und §§ 22, 23 BauNVO)

In den allgemeinen Wohngebieten WA1, WA2, WA3 und WA4 dürfen gemäß § 23 Abs. 3 Satz 3 BauNVO die festgesetzten Baugrenzen durch Terrassen, Terrassenüberdachungen und Wintergärten um maximal 3,0 m sowie durch Balkone um maximal 1,0 m überschritten werden, unter Einhaltung des Abstandsflächenrechts gemäß § 6 BauO NRW.

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

Innerhalb des allgemeinen Wohngebiets WA1 sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden auf zwei je Einzelhaus bzw. eine je Doppelhaushälfte begrenzt.

5. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB i. V. m. §§ 12, 14 BauNVO)

5.1 Gemäß § 14 Abs. 1 S. 3 BauNVO sind Nebenanlagen inkl. Standorte für Müllbehälter in der festgesetzten Vorgartenzone nicht zulässig. Nicht eingehauste Fahrradabstelleinrichtungen sind hiervon ausgenommen.

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

5.3 Garagen müssen als Vorfläche einen Abstand von mindestens 5,0 m zur zugeordneten Verkehrsfläche einhalten.

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

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

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

7.1 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB sind die mit GFL1 gekennzeichneten Flächen mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit sowie mit einem Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger zu belasten.

7.2 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB sind die mit GFL2 gekennzeichneten Flächen mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Allgemeinheit sowie mit einem Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger zu belasten.

7.3 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB sind die festgesetzten privaten Grünflächen mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.

8. Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

8.1 Passiver Schallschutz

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.

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 (L_a) 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 Bau-Schalldämmmaß ($R'_{w,ges}$) 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. 792/O sind die maßgeblichen Außenlärmpegel in einer Beikarte dargestellt.

8.2 Wohnungsgrundrissgestaltung

Wohnungen mit Fassaden, die auf, parallel oder in einem Winkel bis einschließlich 90° zu den entlang von Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen ausgerichtet sind und die die zu dieser Baugrenze hin orientierte Außenwand des Gebäudes darstellen, müssen in den Fassadenbereichen 1.2, 1.3, 1.4, 1.5, 1.6 2.1, 2.2, 2.3, 2.4 und 2.5 je mindestens einen Aufenthaltsraum mit einem Fenster zu einer Seite außerhalb der oben genannten Fassadenbereiche aufweisen.

Räume, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden, in Wohnungen mit Fassaden, die auf, parallel oder in einem Winkel bis einschließlich 90° zu den entlang von Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen ausgerichtet sind und die die zu dieser Baugrenze hin orientierte Außenwand des Gebäudes darstellen, sind in den Fassadenbereichen 1.3, 1.4, 1.5, 2.2, 2.3 und 2.4 ausgeschlossen.

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

8.3 Außenwohnbereiche

Außenwohnbereiche im Bereich von Fassaden, die auf, parallel oder in einem Winkel bis einschließlich 90° zu den entlang von Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen ausgerichtet sind und die die zu dieser Baugrenze hin orientierte Außenwand des Gebäudes darstellen, sind in den Fassadenbereichen 1.1, 1.2, 1.3, 1.4, 1.5, 1.6, 1.7, 2.1, 2.2, 2.3, 2.4, 2.5 und 2.6 ausgeschlossen.

Hiervon ausgenommen sind zusätzliche Außenwohnbereiche einer Wohnung, wenn mindestens ein Außenwohnbereich an einen Bereich der nicht in Satz 1 ausgewiesenen Fassadenbereiche anschließt.

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

8.4 Schallgedämmte Lüftungssysteme

Räume, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden, mit Fenstern, die ausschließlich in Fassadenabschnitten liegen, in denen maßgebliche Außenlärmpegel von 58 dB(A) oder darüber vorliegen, 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 maßgeblichen Außenlärmpegel von 58 dB(A) an der betreffenden Fassade unterschritten wird.

8.5 Klima- und lüftungstechnische Anlagen

Klima- und lüftungstechnische Anlagen des Gebäudes 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.

8.6 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. 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)

9.1 Flachdächer und flach geneigte Dächer bis 10° sind dauerhaft, mindestens extensiv auf einem mindestens 10 cm starken, geeigneten Bodensubstrat zu begrünen. Verglaste Flächen und Dachterrassen sind hiervon ausgenommen.

9.2 Nicht überbaute 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 intensiv begrünte Vegetationsfläche (z. B. Rasen, Bodendecker, Stauden, Sträucher, Gehölze) anzulegen, dauerhaft zu pflegen und zu erhalten.

9.3 Auf den gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB festgesetzten Baumstandorten sind Bäume entsprechend der Pflanzliste (klein- oder mittelkronige Bäume) anzupflanzen, dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Bei Abgang einzelner Bäume sind innerhalb der nächsten Pflanzperiode adäquate Ersatzpflanzungen vorzunehmen. Die in der öffentlichen Verkehrsfläche erforderlichen Baumscheiben müssen einen durchwurzelbaren Raum von mindestens 12 m³ aufweisen und sind zu begrünen (z. B. Rasen, Bodendecker, Stauden). Zwischen der Stammachse der Bäume und den vorhandenen bzw. geplanten Schmutz- und Regenwasserkanälen ist ein Abstand von 2,50 m einzuhalten. Die Baumstandorte dürfen um bis zu 5,0 m vom zeichnerischen Standort abweichen.

9.4 Die gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB festgesetzten vier Baumstandorten innerhalb der an der Ecke Lohstraße/Fleenerweg gelegenen Platzfläche, welche sowohl durch die südliche und die westliche Grenze des Geltungsbereichs als auch durch die festgesetzten Baulinien begrenzt wird, können innerhalb dieser Platzfläche frei angeordnet werden.

9.5 Innerhalb der gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist ein Gehölzstreifen mit Pflanzen der Pflanzliste (Hecken und Sträucher bzw. kleinkronige Bäume) anzulegen, dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Bei Abgang sind innerhalb der nächsten Pflanzperiode gleichwertige Ersatzpflanzungen vorzunehmen.

9.6 Innerhalb der gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB festgesetzten Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist der vorhandene Gehölzstreifen dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Bei Abgang einzelner Gehölze sind innerhalb der nächsten Pflanzperiode gleichwertige Ersatzpflanzungen entsprechend den Pflanzlisten (kleinkronige Bäume bzw. Hecken und Sträucher) innerhalb dieser Flächen vorzunehmen.

Örtliche Bauvorschriften

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

1. Einfriedungen

1.1 Grundstückseinfriedungen sind nur bis zu einer Höhe von maximal 2,0 m ausschließlich in Form von lebenden Hecken entsprechend der Pflanzliste (Hecken und Sträucher) sowie als Kombination von lebenden Hecken mit Draht- oder Stabgitterzäunen ohne zusätzlichen Sichtschutz zulässig.

1.2 Innerhalb der festgesetzten Vorgartenzone sind Grundstückseinfriedungen nicht zulässig.

2. Klima- und lüftungstechnische Anlagen

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

3. Fassadenmaterialien und -farben

3.1 An den Außenfassaden sind in dem allgemeinen Wohngebiet WA1 und in dem urbanen Gebiet MU1 für die Hauptbaukörper und Garagen ausschließlich weiße oder hellgraue Farbtöne als Hauptfarbe zulässig. Die Hauptfarbe muss mindestens 2/3 der jeweiligen Gesamtfassade bedecken.

Als weiß oder hellgrau gelten die Farbtöne, die den folgenden Farbtönen laut Farbregister RAL CLASSIC entsprechen: Kieselgrau (RAL 7032), Lichtgrau (RAL 7035), Achatgrau (RAL 7038), Seidengrau (RAL 7044), Telegrau (RAL 7047), Grauweiß (RAL 9002), Signalweiß (RAL 9003), Reinweiß (RAL 9010), Verkehrsweiß (RAL 9016), Papyrusweiß (RAL 9018).

3.2 Als Außenfassadenmaterial sind in den allgemeinen Wohngebiet WA2, WA3, WA4 und WA5 sowie in den urbanen Gebieten MU2 und MU3 für die Hauptbaukörper und Garagen ausschließlich Verblendmauerwerke mit roten, rotbraunen oder graubraunen Farbtönen als Hauptmaterial zulässig. Im allgemeinen Wohngebiet WA5 sind zusätzlich Verblendmauerwerke in gelben Farbtönen als Hauptmaterial zulässig. Das Hauptmaterial muss mindestens 2/3 der jeweiligen Gesamtfassade bedecken.

Als rot, rotbraun oder graubraun gelten die Farbtöne, die den folgenden Farben laut Farbregister RAL CLASSIC entsprechen: Rotorange (RAL 2001), Oxidrot (RAL 3009), Braunrot (RAL 3011), Korallenrot (RAL 3016), Beigegrau (RAL 7006), Braungrau (RAL 7013), Gelbgrau (RAL 7034), Kupferbraun (RAL 8004), Nussbraun (RAL 8011), Rotbraun (RAL 8012), Sepiabraun (8014), Kastanienbraun (RAL 8015), Mahagonibraun (RAL 8016), Schokoladenbraun (RAL 8017), Graubraun (RAL 8019).

Als gelb gelten die Farbtöne, die den folgenden Farben laut Farbregister RAL CLASSIC entsprechen: Sandgelb (RAL 1002), Goldgelb (RAL 1004), Zitronengelb (RAL 1012), Zinkgelb (RAL 1018), Rapsgelb (RAL 1021).

4. Dachform, Dachmaterialien und -farben

4.1 Innerhalb der allgemeinen Wohngebiete WA1, WA2 und WA3 sind als Dachform für die Hauptbaukörper ausschließlich Satteldächer mit einer Dachneigung von 40° bis 45° zulässig. Für die nach Nr. 5 zulässigen Dachaufbauten sind auch andere Dachformen zulässig.

4.2 Garagen und Carports sind mit Flachdach auszuführen. Als Flachdach gilt eine Neigung zwischen 0° und 10°.

4.3 Dacheindeckungen sind ausschließlich in brauner und grauer Färbung zulässig. Glasierte und 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), Schwarzgrau (RAL 7021), Umbragrau (RAL 7022), Graphitgrau (RAL 7024), Sepiabraun (RAL 8014), Graubraun (RAL 8019), Schwarzbraun (RAL 8022) und Terrabraun (RAL 8028).

5. Dachaufbauten und Dacheinschnitte

5.1 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.

5.2 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 liegen.

5.3 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. Bauliche Einheit von Doppelhäusern

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

Kennzeichnung

gemäß § 9 Abs. 5 BauGB

1. Humose Böden

Gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB wird aufgrund des humosen Bodenmaterials das gesamte Plangebiet als Fläche gekennzeichnet, bei deren Bebauung besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind.

Aufgrund der Baugrundverhältnisse sind die Bauvorschriften des Eurocode 7 „Geotechnik" DIN EN 1997 - 1 mit nationalem Anhang, die Normblätter der DIN 1054 „Baugrund- Sicherheitsnachweise im Erd- und Grundbau" und der DIN 18196 „Erd- und Grundbau; Bodenklassifikation für bautechnische Zwecke" sowie die Bestimmungen der Bauordnung des Landes Nordrhein-Westfalen zu beachten.

2. Grundwasser

Gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB wird aufgrund des nahe der Geländeoberfläche anstehenden Grundwasserspiegels das gesamte Plangebiet als Fläche gekennzeichnet, bei deren Bebauung besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind. Bei den Abdichtungsmaßnahmen sind die Vorschriften DIN 18195 „Abdichtung von Bauwerken", der DIN 18533 „Abdichtung von erdberührten Bauteilen" und ggf. der DIN 18535 „Abdichtung von Behältern und Becken" zu beachten.

3. Erdbebengefährdung

Gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB wird aufgrund der Lage innerhalb der Erdbebenzone 1 und der geologischen Untergrundklasse S das gesamte Plangebiet als Fläche gekennzeichnet, bei deren Bebauung besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind. Die sich hieraus ergebenden Anforderungen an die Errichtung baulicher Anlagen sind zu beachten (DIN 4149:2005-04 „Bauten in deutschen Erdbebengebieten").

Nachrichtliche Übernahme

gemäß § 9 Abs. 6 BauGB

1. Baudenkmalschutz

Die Kirche St. Mariä Empfängnis ist einschließlich ihres unmittelbaren Umfeldes (Flurstücke 22 teilweise, 24 teilweise, 273 teilweise, 274 teilweise) als Baudenkmal unter Listenteil A, Denkmal-Nr. N 011 seit dem 19.03.2019 in die Denkmalliste eingetragen.

Daraus ergeben sich der aus § 9 Denkmalschutzgesetz (DSchG NW) abgeleitete Erlaubnisvorbehalt für Maßnahmen im unmittelbaren Umfeld des Denkmals (allgemeines Wohngebiet WA5, urbane Gebiete MU2 und MU3, Fläche für den Gemeinbedarf mit den Zweckbestimmungen „Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen" sowie „Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen").

Hinweise

1. Bodendenkmalschutz

Archäologische Fundmeldungen sind im Plangebiet nicht bekannt. Dennoch können bei Bodeneingriffen archäologische Substanzen (Bodendenkmäler) aufgedeckt werden. Wer Bodendenkmäler entdeckt, ist gemäß § 16 (Entdeckung von Bodendenkmälern) DSchG NRW verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalbehörde der Stadt Mönchengladbach oder dem Denkmalfachamt des LVR - Amt für Bodendenkmalpflege (Außenstelle Xanten) anzuzeigen. Das entdeckte Bodendenkmal und die Entdeckungsstätte sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen. Auf den § 27 DSchG NRW (Kostentragung und Gebührenfreiheit) wird ausdrücklich hingewiesen.

2. Artenschutz

Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotsstatbestände im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes werden auf folgende, erforderliche Maßnahmen hingewiesen:

2.1 Untersuchung von Gebäuden vor Abbruch und Sanierung auf Fledermausquartiere

Vor dem Abbruch von Gebäuden oder der Sanierung von Dächern und Fassaden ist eine Untersuchung auf Fledermausquartiere erforderlich.

2.2 Erneute Untersuchung des Plangebiets auf Vögel

Vor Umsetzung des Bebauungsplans müssen die Vögel erneut erfasst werden. Insbesondere auf der jetzt offenen Fläche im Südwesten des Plangebiets könnten sich sowohl Offenlandarten als auch Gehölzbrüter angesiedelt haben.

2.3 Ökologische Baubegleitung

Sofern Sanierungen oder Rückbauten an Gebäuden beginnen sollen bevor die o. g. Untersuchungen abgeschlossen sind, ist eine ökologische Baubegleitung notwendig. Unter Umständen ist es zum Schutz von Tieren erforderlich, Spaltenverstecke vor Beginn des Abbruchs zu öffnen, um Tiere zu vergrämen, etwa durch die Entfernung von Dachrandblechen.

2.4 Bauzeitenregelung zum Schutz von Fledermäusen und Vögeln

Zum Schutz von Bruten häufiger Arten und Wochenstubenquartieren von Fledermäusen in Höhlenbäumen dürfen Fällungen nur vom 01. Oktober bis 28. Februar durchgeführt und Abbrüche von Gebäuden nur in dieser Zeit begonnen werden. Sofern dies nicht möglich ist, muss vor Beginn der Fällung der Bäume und der Rodung von Sträuchern eine Untersuchung zum Ausschluss laufender Vogelbruten stattfinden. Bei Fällungen ist auf Baumhöhlen und Spalten zu achten, in denen sich Tiere (v. a. Fledermäuse) verstecken können. Eine Nutzung von Bäumen mit einem Brusthöhendurchmesser ab 30 cm durch Fledermäuse ist auch im Winter möglich. Größere Höhlungen sind zu dokumentieren und als potentielle Fledermausquartiere im Verhältnis 2 : 1 durch Ersatz-Lebensstätten (Fledermauskästen) zu ersetzen, von Fledermäusen genutzte Höhlungen im Verhältnis 5 : 1.

2.5 Öffnung von spaltenförmigen Hohlräumen vor Beginn von Abbrüchen

Zum Schutz von Fledermäusen, die an den Gebäuden leben können, sind Dachrandverkleidungen und Fassadenplatten vor Beginn der Arbeit mit schwerem Gerät vorsichtig von Hand zu öffnen. Sofern Hinweise auf weitere Fledermausquartiere oder auch Tiere gefunden werden, müssen diese Quartiere ebenfalls vorsichtig von Hand geöffnet werden.

2.6 Schutz gefundener Vogelbruten und Fledermäuse

Im Falle des unerwarteten Fundes von Vogelbruten oder Fledermäusen sind die Arbeiten sofort zu unterbrechen. Es sind die Untere Naturschutzbehörde der Stadt Mönchengladbach und zur Bergung ein Fledermausexperte zu verständigen. Verletzte Tiere sind durch einen Sachverständigen zu bergen. Ggf. müssen verletzte Tiere gepflegt und ausgewildert werden.

2.4 Schaffung von Ersatzquartieren

Für von Fledermäusen genutzte Quartiere an zum Abbruch vorgesehenen Gebäuden sind jeweils mindestens zwei geeignete Ersatz-Lebensstätten an benachbarten Gebäuden oder an Neubauten zu installieren (zwei Ersatzquartiere je zerstörtes Quartier). Die konkreten Standorte der Ersatzquartiere sind frühzeitig mit einem Experten und/oder mit der Unteren Naturschutzbehörde der Stadt Mönchengladbach abzustimmen.

Für jede nachgewiesene und zu zerstörende Niststätte einer planungsrelevanten Art ist ein Ersatzquartier in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde der Stadt Mönchengladbach zu schaffen.

2.5 Außenbeleuchtung

Lichtemissionen sind grundsätzlich zu vermeiden und nur die notwendigen Flächen zu beleuchten. Bei der Beleuchtung ist die Verwendung von insektenschonenden, umweltfreundlichen und energiesparenden Natriumdampflampen oder einer in der Wirkung vergleichbaren LED-Technologie mit sehr engem Lichtspektrum im gelblichen Bereich vorzusehen.

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.

2.6 Vermeidung von Vogelschlag und Tierfallen

Um das Risiko von Vogelschlag zu verringern, sollte die freie Durchsicht von Glasfassaden möglichst reduziert werden und gering spiegelndes Glas mit einem Außenreflexionsgrad von max. 15 % verwendet werden sowie die nächtliche Beleuchtung von großflächigen Glasfassaden vermieden oder stark reduziert werden. Die Untere Naturschutzbehörde der Stadt Mönchengladbach bietet darüber hinaus umfangreiche Informationen für eine vogelfreundliche Gestaltung von Glasfassaden.

Tierfallen wie z. B. Kellerschächte sollten durch eine Abdeckung mit feinen Gittern vermieden werden.

3. Externe ökologische Kompensationsmaßnahme

Zum vollständigen Ausgleich des naturschutzrechtlichen Eingriffs im Plangebiet ist das bestehende ökologische Defizit von 22.917 ökologischen Wertpunkten über externe Maßnahmen zu kompensieren. Dieser externe Ausgleich wird über bereits umgesetzte Maßnahmen des Ökokontos der Stadt Mönchengladbach im Stadtgebiet erbracht. Es handelt sich um Aufforstungen von Intensivwiesen mit lebensraumtypischen Baumarten. Die Flächen mit einer Größe von insgesamt 5.729 m² liegen in der Gemarkung Rheydt, Flur 48, Flurstück 897 bzw. in der Gemarkung Neuwerk, Flur 38, Flurstück 130.

4. Kampfmittel

Luftbilder aus den Jahren 1939 bis 1945 und andere historische Unterlagen liefern Hinweise auf vermehrte Bombenabwürfe im Plangebiet. Es wird daher eine Überprüfung der Flächen im Plangebiet auf Kampfmittel empfohlen. Erdarbeiten sind mit entsprechender Vorsicht auszuführen. Generell sind Bauarbeiten sofort einzustellen, sofern 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 (Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten etc.), ist eine Sicherheitsdetektion durchzuführen. Die weitere Vorgehensweise ist dem „Merkblatt für Baugrundeingriffe" des Kampfmittelbeseitigungsdienstes Rheinland der Bezirksregierung Düsseldorf zu entnehmen.

6. Bergbaulich bedingte Auswirkungen

Der Planungsbereich ist von durch Sümpfungsmaßnahmen des Braunkohlenbergbaus bedingten Grundwasserabsenkungen betroffen. Wasserwirtschaftliche Auswirkungen der Tagebausümpfung auf das im Plangebiet für Bebauungen wesentliche obere Grundwasserstockwerk traten im Planbereich bislang nicht auf und sind, vor dem Hintergrund einer Weiterführung der betriebenen wasserwirtschaftlichen Gegenmaßnahmen, nach heutigen Erkenntnissen nicht zu erwarten. Sie können jedoch nicht völlig ausgeschlossen werden. Nach Beendigung der bergbaulichen Sümpfungsmaßnahmen ist ein Grundwasseranstieg zu erwarten. Die sich daraus ergebenden Anforderungen an die Errichtung von baulichen Anlagen und sonstigen Anlagen sind zu beachten. Eine künftige Zunahme der tagebaubedingten Grundwasserabsenkungen kann nicht ausgeschlossen werden, ebenso wenig ein nach Tagebauende einsetzender Grundwasseranstieg.

Die Grundwasserabsenkungen werden, bedingt durch den fortschreitenden Betrieb der Braunkohlentagebaue, noch über einen längeren Zeitraum wirksam bleiben. Eine Zunahme der Beeinflussung der Grundwasserstände im Planungsgebiet in den nächsten Jahren ist nach heutigem Kenntnisstand nicht auszuschließen. Ferner ist nach Beendigung der bergbaulichen Sümpfungsmaßnahmen ein Grundwasserwiederanstieg zu erwarten. Sowohl im Zuge der Grundwasserabsenkung für den Braunkohletagebau als auch bei einem späteren Grundwasserwiederanstieg sind hierdurch bedingte Bodenbewegungen möglich. Diese können bei bestimmten geologischen Situationen zu Schäden an der Tagesoberfläche führen.

Die Sümpfungsmaßnahmen des Tagebaus Garzweiler II beschränken sich im Plangebiet auf vergleichsweise geringe Druckentlastungen in tiefen Schichten unterhalb der Braunkohleflöze. Hierdurch ausgelöste Bodenbewegungen entlang tektonischer Verwerfungen konnten im Plangebiet bislang nicht nachgewiesen werden, können jedoch für die Zukunft nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Wasserwirtschaftliche Auswirkungen der Tagebausümpfung auf das im Plangebiet für Bebauungen wesentliche obere Grundwasserstockwerk traten im Planbereich bislang nicht auf und sind, vor dem Hintergrund einer Weiterführung der betriebenen wasserwirtschaftlichen Gegenmaßnahmen, nach heutigen Erkenntnissen nicht zu erwarten. Sie können jedoch nicht völlig ausgeschlossen werden.

Hinsichtlich des zukünftigen Bergschadenspotential können Auskünfte bei der Bezirksregierung Arnsberg, Abteilung 6 Bergbau und Energie NRW und hinsichtlich wasserwirtschaftlicher Auswirkungen beim Erftverband eingeholt werden.

7. Baugrund

Aus ingenieurgeologischer Sicht wird empfohlen, die Baugrundeigenschaften, insbesondere das Trag- und Setzungsverhalten, objektbezogen zu untersuchen und zu bewerten.

8. Entwässerung

Gemäß § 10 der Entwässerungssatzung der Stadt Mönchengladbach soll jedes Grundstück unterirdisch und unmittelbar an die Abwasseranlage angeschlossen werden. Unter besonderen Verhältnissen kann die NEW AG gestatten, dass zwei oder mehrere Grundstücke durch eine gemeinsame Kanalanschlussleitung entwässert werden. Vor Zulassung eines gemeinsamen Anschlusses sind die Unterhaltungs- und Benutzungsrechte und -pflichten schriftlich festzulegen und grundbuchlich zu sichern. Im Einzelfall kann zusätzlich eine Sicherung durch Baulast verlangt werden.

9. Überflutungsschutz

Es wird empfohlen, alle Öffnungen in Gebäuden und außenliegenden Gebäudeteilen, über die Wasser in das Gebäude eintreten kann (wie bspw. Hauseingänge, Kellerausstreppen, -fenster, -lichtschächte, Garagen), vor Überflutungen und Vernässungen infolge von Starkregenereignissen zu schützen.

Informationen über die bei Starkregenereignissen betroffenen Flächen können der „Hinweiskarte Starkregengefahren für NRW" des Bundesamtes für Kartographie und Geodäsie (BKG) entnommen werden.

10. Einsatz mineralischer Stoffe

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

11. Erdwärme

Der Entzug von Wärme durch in das Erdreich und/oder Grundwasser eingebrachte Erdwärmesonden/- kollektoren sowie die Entnahme von Grundwasser und Wiederein-leitung von abgekühltem Grundwasser in das Grundwasser bedarf einer wasserrecht-lichen Erlaubnis.

12. Altlasten

Aufgrund langjähriger industrieller Vornutzungen ist ein Auffinden von verunreinigtem Boden innerhalb des gesamten Plangebiets nicht auszuschließen. Bei Auffälligkeiten im Rahmen von Erdbauarbeiten ist die Untere Bodenschutzbehörde der Stadt Mönchengladbach unverzüglich zu informieren. Auffälligkeiten können beispielsweise geruchlicher und/oder farblicher Art sein, die durch menschlichen Einfluss bewirkt wurden (z. B. durch die Versickerung von Treibstoffen oder Schmierstoffen) oder strukturelle Veränderungen des Bodens (z. B. durch Einlagerung von Abfällen). Es wird auf die gesetzlichen Anzeigepflichten hingewiesen.

Weiterhin sind Vorsorgemaßnahmen gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen sowohl gegen die Beeinträchtigung der Bodenfunktion nach dem Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) und Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG) als auch durch den Eintrag von gefährlichen Stoffen zu treffen.

13. Fluglärm

Das Plangebiet liegt im Bereich festgelegter Verfahren für den Sichtflugbetrieb zum Verkehrslandeplatzes Mönchengladbach (hier: zwischen dem Pflichtmeldepunkt R und dem Flugplatz). Aufgrund dessen können Belästigungen durch Fluglärm nicht völlig ausgeschlossen werden.

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 (Höhe mind. 100 - 125 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.

Technische Regelwerke und sonstige Kartengrundlagen

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

Geltende Rechtsvorschriften

- Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV. NRW. S. 666),die zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 13. April 2022 (GV. NRW. S. 490) geändert worden ist.
- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 26. April 2022 (BGBl. I S. 674) 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 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist

Auswertung des Plangebietes

- ca. 0,002 ha
- ca. 0,11 ha
- ca. 0,24 ha
- ca. 0,24 ha
- ca. 0,38 ha
- ca. 0,67 ha
- ca. 1,19 ha
- ca. 1,46 ha

Bruttoplangebiet Σ 4,29 ha

Nettoplangebiet Σ 3,32 ha

Bestandsdarstellungen

- Wohngebäude
- Wirtschaftsgebäude / Sonstige Gebäude
- Öffentliche Gebäude
- 312 Flurstück
- ·77,97 Höhenangabe in Meter über NHN
- Umformer
- Böschung
- Trafostation / Schaltkasten
- Straßenlaterne
- Baum
- ·D 44,39 Kanaldeckelhöhe in Meter über NHN

Planzeichenerklärung

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches - BauGB, §§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung - BauNVO)
   - WA – Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
   - MU – Urbane Gebiete (§ 6a BauNVO)
2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
   - z. B. (1,2) – Geschossflächenzahl, als Höchstmaß
   - z. B. 0,6 – Grundflächenzahl
   - z. B. II – Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß
   - z. B. II - III – Zahl der Vollgeschosse, als Mindest- und Höchstmaß
   - z. B. (II) – Zahl der Vollgeschosse, zwingend
   - z. B. TH 49,5 m – Traufhöhe über NHN, als Höchstmaß
   - z. B. FH 55,0 m – Firsthöhe über NHN, als Höchstmaß
   - z. B. GH 57,5 m – Gebäudehöhe über NHN, als Höchstmaß
   - z. B. EFH 44,0 m – Erdgeschossfußbodenhöhe über NHN, als Mindestmaß
3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)
   - g – geschlossene Bauweise
   - o – offene Bauweise
   - ED – Einzel- oder Doppelhäuser
   - Baulinie
   - 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 (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 und Abs. 6 BauGB)
   - Flächen für den Gemeinbedarf
   - Schule
   - Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
   - Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
6. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
   - Straßenverkehrsflächen
   - Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
   - Straßenbegrenzungslinie
   - V – Verkehrsberuhigter Bereich
   - F+R – Fuß- und Radweg
   - Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
7. Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)
   - Flächen für Versorgungsanlagen
   - Elektrizität
9. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)
   - Private Grünflächen
   - Öffentliche Grünflächen
   - Parkanlage
   - Spielplatz
13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)
   - Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und Abs. 6 BauGB)
   - Anpflanzen: Bäume
   - Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b und Abs. 6 BauGB)
   - Erhaltung: Bäume
14. Regelungen für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz (§ 9 Abs. 6, § 172 Abs. 1 BauGB)
   - Umgrenzung von Gesamtanlagen (Ensembles), die dem Denkmalschutz unterliegen (§ 9 Abs. 6 BauGB)
   - D – Gesamtanlagen (Ensembles), die dem Denkmalschutz unterliegen
15. Sonstige Planzeichen
   - Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschafts-anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
   - St – Stellplätze
   - Ga – Garagen
   - TGa – Tiefgarage
   - GFL – Mit Geh- und/oder 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)
   - SD – Satteldach
   - 35° - 45° – Dachneigung, als Mindest- und Höchstmaß
   - Firstrichtung
   - Vorgartenzone
   - ×43,10 – Geplante Straßenhöhe in Meter über NHN
   - (1.2) (1.3) – Abgrenzung von Fassadenbereichen

Verfahrensvermerke

Planentwurf
Mönchengladbach, den 21.09.2023
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 .... übereinstimmt.
Mönchengladbach, den 20.09.2023
Der Oberbürgermeister
Fachbereich Geoinformation
i. A.

Der Ausschuss für Planung, Bauen und Stadtentwicklung der Stadt hat am 25.08.22 gemäß § 2 (1) BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen.
Mönchengladbach, den 21.09.2023
Der Oberbürgermeister
i. V.
Stadtdirektor und Technischer Beigeordneter

Der Beschluss über die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde im "Amtsblatt der Stadt Mönchengladbach" am 15.09.22 ortsüblich bekanntgemacht.
Mönchengladbach, den 21.09.2023
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 30.06.18 in der Zeit vom 10.07.18 bis 10.08.18 durchgeführt.
Mönchengladbach, den 21.09.2023
Der Oberbürgermeister
Fachbereich Stadtentwicklung und Planung
i. A.

Der Ausschuss für Planung, Bauen und Stadtentwicklung der Stadt hat am 25.08.22 beschlossen, den Bebauungsplan gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich auszulegen.
Mönchengladbach, den 21.09.2023
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 15.09.22 in der Zeit vom 27.09.22 bis 11.11.22 durchgeführt.
Mönchengladbach, den 21.09.2023
Der Oberbürgermeister
Fachbereich Stadtentwicklung und Planung
i. A.

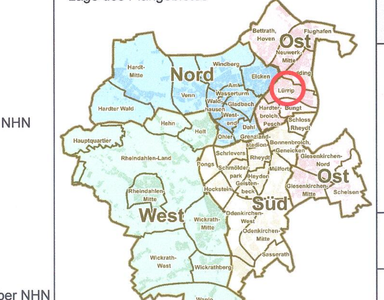
Der Rat der Stadt hat diesen Bebauungsplan am 13.09.2023 gemäß § 10 (1) BauGB als Satzung beschlossen.
Mönchengladbach, den 26.10.2023
Oberbürgermeister

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplans und die erforderlichen Hinweise wurden durch Bekanntmachung im „Amtsblatt der Stadt Mönchengladbach" am 30.11.2023 gemäß § 10 (3) BauGB ortsüblich bekanntgemacht. Hiermit trat der Bebauungsplan in Kraft.
Mönchengladbach, den 06.12.2023
Der Oberbürgermeister
i. V.
Technische Beigeordnete

Die Festsetzungen folgender Satzungen treten - soweit sie das Gebiet dieses Bebauungsplanes betreffen - mit der Bekanntmachung gemäß § 10 BauGB außer Kraft:
Bebauungsplan M Nr. 323
Fluchtlinienpläne A 241a, A 358 und A 378

Stadt Mönchengladbach

Lage des Plangebietes



Fachbereich Stadtentwicklung und Planung

Bebauungsplan Nr. 792/O "REME Los 1"

Stadtbezirk Ost - Lürrip, Gebiet zwischen Neusser Straße, Compesmühlenweg, Fleenerweg und Lohstraße

Stand: 12.07.2023

Maßstab 1 : 500

0 5 10 15 20 25 Meter