



Planzeichenerklärung

Planungrechtliche Festsetzungen § 9 BauGB i.V.m. BauNVO	Grünflächen § 11 Nr. 1 BauGB
Art der baulichen Nutzung WA Allgemeines Wohngebiet	Öffentliche Grünfläche
Maß der baulichen Nutzung z.B. 0,4 Grundflächenzahl z.B. III Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß	Private Grünfläche
Bauweise, Baulinien, Baugrenzen E nur Einzelhäuser zulässig D nur Doppelhäuser zulässig g Geschlossene Bauweise	Zweckbestimmung Spielplatz Ortsrandbegrenzung
Verkehrsfächen Straßenverkehrsfläche Straßenbegrenzungslinie Verkehrsfäche besonderer Zweckbestimmung (Rollenstragen nur als Hinweis) Öffentliche Parkfläche Fuß- und Radweg Verkehrsbehinderter Bereich	Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft Anpflanzen von Bäumen Erhalten von Bäumen Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
Flächen für Versorgungsanlagen und Abwasserbeseitigung Fläche für Ver- und Entsorgungsanlagen	Sonstige Planzeichen Fläche für Nebenanlagen TGA Tiefgarage Ga Garage / Carport / Stellplatz Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (Rollenstragen nur als Hinweis) SD Satteldach FD Flachdach 15° - 30° Dachneigung Abgrenzung unterschiedlicher Lärmpegelbereiche z.B. LPB IV Lärmpegelbereich IV
	Sonstige Darstellungen Vorgartenzone

Auswertung des Plangebietes	Bestandsdarstellungen																											
<table border="1"> <tr> <th>Bestand</th> <th>Planung</th> <th>Summe</th> </tr> <tr> <td>WE 3</td> <td>max. 27</td> <td>max. 30</td> </tr> <tr> <td>Ga/St 2</td> <td>max. 32</td> <td>max. 34</td> </tr> <tr> <td>P (Off.)</td> <td>ca. 15</td> <td>ca. 15</td> </tr> <tr> <td>P (Off.)</td> <td>ca. 15</td> <td>ca. 15</td> </tr> </table> <p>Ga/St WE = 1,13 P (Off.) Planstraße = 0,33 WE Bruttogebiet > 1,19 ha Nettogebiet > 0,67 ha</p>	Bestand	Planung	Summe	WE 3	max. 27	max. 30	Ga/St 2	max. 32	max. 34	P (Off.)	ca. 15	ca. 15	P (Off.)	ca. 15	ca. 15	<table border="1"> <tr> <td>Hauptgebäude</td> <td>Wirtschaftsgebäude</td> <td>Durchfahrt / Arkade</td> <td>Gemarkungsgrenze</td> <td>Flurgrenze</td> <td>Flurstücksgrenze</td> <td>Höhenangabe in Meter über NNH</td> <td>Mauer</td> <td>Böschung</td> <td>Trafostation / Schaltkasten</td> <td>Straßenlaterne</td> <td>Baum</td> </tr> </table>	Hauptgebäude	Wirtschaftsgebäude	Durchfahrt / Arkade	Gemarkungsgrenze	Flurgrenze	Flurstücksgrenze	Höhenangabe in Meter über NNH	Mauer	Böschung	Trafostation / Schaltkasten	Straßenlaterne	Baum
Bestand	Planung	Summe																										
WE 3	max. 27	max. 30																										
Ga/St 2	max. 32	max. 34																										
P (Off.)	ca. 15	ca. 15																										
P (Off.)	ca. 15	ca. 15																										
Hauptgebäude	Wirtschaftsgebäude	Durchfahrt / Arkade	Gemarkungsgrenze	Flurgrenze	Flurstücksgrenze	Höhenangabe in Meter über NNH	Mauer	Böschung	Trafostation / Schaltkasten	Straßenlaterne	Baum																	

Verfahrensvermerke	Planungsprozess
Planentwurf: Mönchengladbach, den Der Oberbürgermeister Fachbereich Stadtentwicklung und Planung i.A.	Planungsprozess: Die Bestandsdaten wurden nach amtlichen Unterlagen und örtlicher Aufnahme angelegt. Es wird bescheinigt, dass die Flurgrenzen richtig ist und mit dem Nachweis des Legenschaftskalters von Oktober 2016 übereinstimmt. Mönchengladbach, den Obvll Dpl.-Ing. H. Liskes und Dpl.-Ing. B. Schiffer Lindemannstraße 13 42227 Düsseldorf i.A.
Der Planungs- und Bauausschuss der Stadt hat am 01.12.2016 gemäß § 11 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen.	Der Beschluss über die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde im "Anheft" der Stadt Mönchengladbach" am 15.12.2016 öffentlich bekannt gemacht.
Mönchengladbach, den Der Oberbürgermeister Technischer Beigeordneter i.V.	Mönchengladbach, den Der Oberbürgermeister Technischer Beigeordneter i.V.
Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB wurde nach örtlicher Bekanntmachung im "Anheft der Stadt Mönchengladbach" am 15.12.2016 bis zum 20.02.2016 in der Zeit von 08.00 bis 20.00 Uhr durchgeführt.	Der Planungs- und Bauausschuss der Stadt hat am 01.12.2016 beschlossen, den Bebauungsplan gemäß § 3 (3) BauGB öffentlich auszuweisen.
Mönchengladbach, den Der Oberbürgermeister Fachbereich Stadtentwicklung und Planung i.A.	Mönchengladbach, den Der Oberbürgermeister Technischer Beigeordneter i.V.
Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB wurde nach örtlicher Bekanntmachung im "Anheft der Stadt Mönchengladbach" am 15.12.2016 bis zum 20.02.2016 in der Zeit von 08.00 bis 20.00 Uhr durchgeführt.	Der Rat der Stadt hat diesen Bebauungsplan am gemäß § 10 (1) BauGB auf Satz. beschlossen.
Mönchengladbach, den Der Oberbürgermeister Technischer Beigeordneter i.V.	Mönchengladbach, den Oberbürgermeister

Textliche Festsetzungen

- Planungrechtliche Festsetzungen**
§ 9 BauGB i.V.m. BauNVO
- Art der baulichen Nutzung** (gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB)
Gemäß § 16 BauNVO sind innerhalb der allgemeinen Wohngebiete (WA 1 bis 3) alle gemäß § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzungen (Nr. 1 „Betriebe des Beherbergungsgewerbes“, Nr. 2 „sonstige nicht störende Gewerbebetriebe“, Nr. 3 „Anlagen für Verwaltungen“, Nr. 4 „Gartenbaubetriebe“ und Nr. 5 „Tankstellen“) nicht zulässig.
 - Maß der baulichen Nutzung, Höhenlage der baulichen Anlagen** (gemäß § 9 (1) Nr. 1 und § 9 (3) BauGB)
Das Maß der baulichen Nutzung ist gemäß Eintrag im Plan über die Grundflächenzahl (GRZ) und die Zahl der Vollgeschosse festgesetzt.
Gemäß § 19 (4) Satz 2 BauNVO darf die Grundflächenzahl (GRZ) durch die in § 19 (4) Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen einschließlich der an Gebäude angrenzenden Terrassen überschritten werden.
 - Überbaubare Grundstücksfläche** (gemäß § 9 (1) Nr. 2 BauGB)
Gemäß § 22 (3) Satz 3 i.V.m. (2) Satz 3 BauNVO dürfen die rückwärtigen Baugrenzen durch Terrassen einschließlich ihrer Überdachungen sowie Balkone bis zu einer Tiefe von jeweils 3 m überschritten werden.
 - Beschränkung der Zahl der Wohnungen** (gemäß § 9 (1) Nr. 6 BauGB)
Innerhalb des WA 2 ist gemäß § 9 (1) Nr. 6 BauGB die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Gebäuden auf maximal zwei Einzelhäuser und maximal eine je Doppelhaushälfte begrenzt.
 - Garagen und Stellplätze** (gemäß § 9 (1) Nr. 4 BauGB)
Gemäß § 12 (6) BauNVO sind (Tief-)Garagen, Carports und Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und in den zu diesem Zweck gekennzeichneten Flächen zulässig.
 - Flächen für Nebenanlagen** (gemäß § 9 (1) Nr. 4 BauGB)
Nebenanlagen gemäß § 14 (1) BauNVO sind ausschließlich auf den rückwärtigen nicht überbaubaren Grundstücksflächen in den WA 2 und 3 zulässig. Die Nebenanlagen dürfen eine Höhe von 2,30 m über Gelände und einen umbauten Raum von 20m³ nicht überschreiten. Innerhalb des WA 1 sind Nebenanlagen, mit Ausnahme von Standorten für Außenheller oder Fahrradstelleneinrichtungen, unzulässig.
6.2 In den Vorgartenzonen des WA 2 sind Nebenanlagen unzulässig.
 - Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen** (gemäß § 9 (1) Nr. 25 BauGB)
Die im Plan zeichnerisch zum Erhalt festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten und zu sichern. Bei Abgang einzelner Gehölze sind in der nächsten Pflanzperiode adäquate Ersatzpflanzungen gemäß Gehölzliste vorzunehmen.
Innerhalb der Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung Verkehrsbehinderter Bereich sind entsprechend der zeichnerischen Darstellung 3 Bäume gemäß Gehölzliste anzupflanzen. Die Bäume sind dauerhaft zu erhalten.
7.3 Die Baumscheiben müssen eine Mindestgröße von 10 m² aufweisen und sind mit Bodendeckern gemäß der Gehölzliste zu begrünen. Die Baumscheiben können um bis zu 2 m von zeichnerischen Standort abweichen.
7.4 Entlang der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Ortsrandbegrenzung“ sind, entsprechend der zeichnerischen Darstellung, standortgerechte Hecken gemäß Gehölzliste anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Vorhandene Gehölze sind, wenn möglich, zu integrieren.
7.5 Die Flachdächer der Wohngebäude innerhalb des WA 1 sind unter Beachtung der brandschutztechnischen Bestimmungen mit einer standortgerechten Vegetation dauerhaft und vollständig mit bodendeckenden Pflanzen mindestens extensiv zu begrünen. Die Stärke der Vegetationsstragschicht muss mindestens 10 cm betragen.

Das Dachbegrünungssubstrat muss der FLL-Richtlinie Ausgabe 2008 entsprechen. Durch die qualitätsvolle Dachbegrünung muss ein Auftriebswert von 0,3 erreicht werden. Flächige Ausfälle ab 5 m² sind zu ergänzen. Von der Dachbegrünung ausgenommen sind verglaste Flächen und technische Aufbauten, soweit sie gemäß anderen Festsetzungen auf der Dachfläche zulässig sind.
Diese Ausnahme von der Verpflichtung zur Begrünung gilt nicht für aufgeständerte Solar- und Fotovoltaikanlagen.

8. Schallschutzmaßnahmen
8.1 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB sind passive Schallschutzmaßnahmen entsprechend den in der Planzeichnung dargestellten Lärmpegelbereichen an den Außenbauteilen von Außenhelleräumen nach DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau/Ausgabe Nov. 1989) zu treffen. Als Mindestanforderung gilt für das gesamte Plangebiet Lärmpegelbereich III gemäß DIN 4109. Innerhalb der Lärmpegelbereiche II und IV sind Schlaf- und Kinderzimmer mit fensterunabhängigen Schalldämmvorrichtungen auszurüsten. Innerhalb des WA 1 sind Schlafräume zu der lärmabgewandten Seite (Nordseite) der Gebäude zu orientieren.
Die Außenbauteile müssen abhängig vom jeweiligen Lärmpegelbereich mindestens die folgenden resultierenden Schalldämmmaße aufweisen:
Erforderliche Schalldämmmaße R_w, res gemäß DIN 4109 (Nov. 1989), Tab. 8:

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenimpulspegel dBA	Erforderliche Schalldämmmaße R _w ,res in dB	
		für Wohngebäude	für Büroeinbauten u.ä.
III	61 bis 65	35	30
IV	66 bis 70	40	35
V	71 bis 75	45	40

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen
§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 86 BauO NRW

- Dachaufbauten**
Zwischendächer sind dadurch definiert, dass die Gebäudeweise des Zwerchhauses in der Flucht der darunterliegenden Außenwand liegt und sich konstruktiv auf die darunterliegende Wand stützt. Giebeln springen dagegen gegenüber der Außenfassade zurück. Für Giebeln, Zwerchgebel und Dachreiterschnitte gelten folgende Festsetzungen:
Die Gesamtlänge von Giebeln, Dachreiterschnitten und Zwerchhäusern darf ein Drittel der Gesamtlänge des Daches einschließlich des seitlichen Dachüberstandes nicht überschreiten. Mehrere Giebeln und Einrische in einer Fläche sind mit ihren Ober- und Unterkanten in gleicher Höhe anzurufen.
In allen Fällen muss der Abstand zum First mindestens 1,50 m betragen, gemessen in der Dachschräge.

- Gebäudefassaden/Dacheindeckungen**
Das Baumaterial von Gebäudefassaden darf nur in Form von roten Ziegeln oder in Putz in weissen Farbtonen ausgeführt werden.
Als Dacheindeckung von Satteldächern sind nur nicht glänzende Dachplatten und sonstige Dacheindeckungen in der Farbpalette schwarzgrau bis anthrazit zulässig. Solaranlagen sind zulässig. Aneinander gebaute Doppelhaushäuser sind in ihrer Materialität sowie hinsichtlich ihrer Proportionen (Höhe und Tiefe) und Dachform gleich zu gestalten.
- Einfriedigungen**
Grundstückseinfriedigungen sind nur als standortheimische Hecken sowie als Kombination von Draht- oder Stabgitterzäunen mit standortheimischen Hecken zulässig.
Entlang der Vorgartenzonen des WA 1 sind Einfriedigungen bis zu einer Höhe von jeweils 1,00 m über Fahrbahnmittelebene zulässig. Entlang der Vorgartenzonen des WA 2 sind Einfriedigungen unzulässig.
Mülltonnenstände in den Vorgartenzonen des WA 1 sind einzulassen oder einzugraben.
An den seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen, die an öffentliche Grün- oder Verkehrsflächen grenzen, darf die Höhe der Hecke bzw. des Draht- oder Stabgitterzaunes maximal 2 m über geplanten Geländehöhe betragen.
Die seitlichen Garagenwände, die an öffentliche Verkehrsflächen grenzen, sind mit einer 2 m hohen Hecke einzufrieden.

Nachrichtliche Übernahme
§ 9 (6) BauGB

- Wasserschutzzone**
Der gesamte Geltungsbereich liegt innerhalb der Wasserschutzzone III B der Wasserschutzzone „Hellenbrunn/Thieshütter“. Die Vorschriften der Wasserschutzgebietsverordnung vom 07.11.1995 sind zu beachten.

Hinweise

- Denkmalschutz**
Bei Bodeneingriffen ist mit der Aufdeckung archaischer Substanz (Bodendenkmal) zu rechnen. Eigentümer / Bauherren / Leiter der Arbeiten werden ausdrücklich auf die Beachtung der §§ 15 (Aufdeckung von Bodendenkmälern) und 16 DSchG NW (Verhalten bei der Aufdeckung von Bodendenkmälern) hingewiesen.
Wird bei Bodeneingriffen ein Bodendenkmal entdeckt, haben die zur Anzeige Verpflichteten das entdeckte Bodendenkmal und die Entdeckungssstätte in unverändertem Zustand zu erhalten. Fundmeldungen sind umgehend an die Untere Denkmalbehörde (UD) oder das LVR - Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland zu richten.
- Bergbauliche bedingte Auswirkungen**
Die Sumpfungsauswirkungen des Tagebaus Garzweiler II beschränken sich im Plangebiet auf Bodeneingriffe 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.

Hinsichtlich des zukünftigen Grundwasserpotenzials im Plangebiet sind entsprechende Auskünfte bei der zuständigen Landesbehörde (Bezirksregierung Arnsberg, Abt. 6 Bergbau und Energie in NRW) einzuholen.
Wasserwirtschaftliche Auswirkungen der Tagebaueingriffe auf das im Plangebiet wesentliche obere Grundwasserstockwerk treten im Plangebiet bislang nicht auf, können jedoch ebenso nicht in Gänze ausgeschlossen werden. Im Vorfeld konkreter Bauwerkplanungen können Auskünfte beim Erlverband eingeholt werden.

- Boden**
Aufgrund der Bodenbeschaffenheit wird bei Gebäuden, die ohne Keller errichtet werden eine Tragschicht bzw. ein Bodenauftrag unterhalb der Gebäude empfohlen.
Das Flöz Frimmersdorf erstreckt sich in einer Tiefe von ca. 135 - 140 m unterhalb der Geländeoberfläche. Der Grundwasserstockwerk trennende Ruwer-Ton kann in einer Tiefe von 25 - 30 m aufliegen (Übergangszone). Dies kann zu Einsenkungen der Erdebeide bei der Errichtung von Geothermieanlagen führen.
Bei organoleptischen Aufgängen im Rahmen von Erdarbeiten ist die Untere Bodenschutzbehörde (UBS) unverzüglich zu informieren. Auffälligkeiten können bspw. geräucherter und/oder farblicher Art sein, die durch menschlichen Erdfass bewirkt wurden (z.B. durch Versenkungen von Treibstoffen oder Schmiermitteln) oder strukturelle Veränderungen des Bodens (z.B. durch Einlagerung von Abfällen).

Artenschutz

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

- Kampfmittel**
Die Luftbilder aus den Jahren 1939 und 1945 und andere historische Unterlagen liefern, außerhalb der geplanten Baugebiete, Hinweise auf eine militärische Anlage. Eine Überprüfung der Verdachtsfläche ist vor Beginn der Arbeiten zu empfehlen.
Im Plangebiet kann die Existenz weiterer Kampfmittel nicht völlig ausgeschlossen werden. Erarbeiten sind mit entsprechender Vorsicht (z.B. schichtweiser Abtrag) auszuführen, wobei der Boden ständig zu beobachten ist (Metalle, Verfärbungen, Geruch, Hindernisse, Widerstände usw.). Generell sind Bauarbeiten sofort einzustellen, wenn Kampfmittel gefunden werden. In diesem Fall ist die zuständige Ordnungsbehörde, der Kampfmittelbeseitigungsdienst oder die nächste Polizeistation unverzüglich zu verständigen.
Erfolgen Erarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Verarbeiten, Pfahlgründungen, Rüttel- und hydraulischen Erpressarbeiten etc. ist grundsätzlich eine Sicherheitsdetektion durchzuführen. Die weitere Vorgehensweise ist dem „Merklblatt für Baugrundergriffe“ des Kampfmittelbeseitigungsdienstes NRW-Rheinland zu entnehmen.

- Versickerung von Niederschlagswasser**
Das auf den privaten Grundstücken anfallende Regenwasser ist dezentral auf den Grundstücken zu versickern. Generelles wird im Anhang zu § 9 Abs. 6 der Entwässerungsplanung der Stadt Mönchengladbach festgesetzt.
Versickerungsanlagen bedürfen einer wasserrechtlichen Erlaubnis durch die Untere Wasserbehörde (UWB).
In den Fällen, in denen aufgrund eines zu geringen Abstands der Röhre kein ausreichender Schutz des Kellers gewährleistet werden kann, ist das Gebäude mittels baulicher Maßnahmen (z.B. weisse Wärme) vor eindringendem Wasser zu schützen.

Gehölzliste

Großkronige Bäume (1. Größenklasse, Endkronenbreite > 10 m) Bergahorn Spitzahorn Esche Eskalaubene Rotbuche * Für Schnitthecken geeignet	Kleinkronige Bäume (Endkronenbreite < 6 m) Brombeere Gaubeweide Ohnweide Salweide Hain-Weißbuche Händel Hülender	Unterpflanzung von Baumscheiben Kriechspindel Aperrose Storchschnabel Waldsteine	Bodendeckende Pflanzen Handrosen Rote Johannisbeere Schlehe Wasserschneeball Weinrose Weißdorn
--	---	---	---

DIN-Normen / EN ISO-Normen / VDI-Richtlinien

Die in dieser Satzung in Bezug genommenen DIN-Normen, EN ISO-Normen bzw. VDI-Richtlinien sind zu beziehen über die Beuth-Verlag GmbH, Burggrafenstraße 6, 10787 Berlin. Sie können zudem bei der Stadt Mönchengladbach im Fachbereich Stadtentwicklung und Planung während der Dienstzeiten eingesehen werden.

Rechtsgrundlagen

- Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW) vom 14.7.1994, in der derzeit gültigen Fassung.
- Baugesetzbuch (BauGB) vom 23.9.2004, in der derzeit gültigen Fassung.
- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung BauO NW) vom 1.3.2000, in der derzeit gültigen Fassung.
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauelemente und die Darstellung des Planmatts (Planzeichenerklärung 1900 - PlanZV, 90) vom 18.12.1990, in der derzeit gültigen Fassung.
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) vom 23.1.1990, in der derzeit gültigen Fassung.
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29.07.2009, in der derzeit gültigen Fassung.

Stadt Mönchengladbach

Lage des Plangebietes

Fachbereich Stadtentwicklung und Planung

Bebauungsplan Nr. 778/N

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

Stanzung: Stand: Oktober 2017

Maßstab 1 : 500