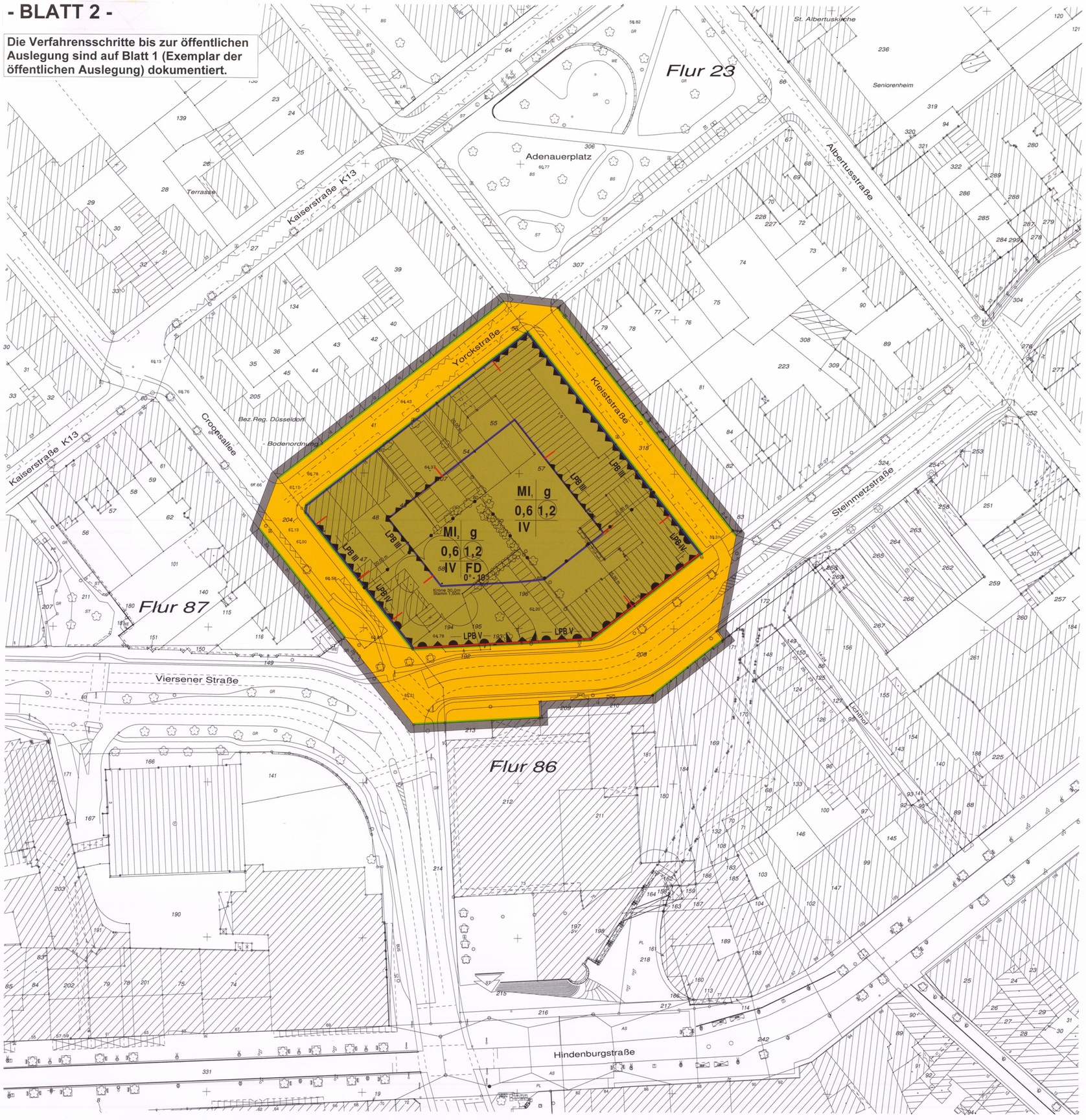
# Stadt Mönchengladbach

# Bebauungsplan Nr. 746/N

Stadtbezirk Nord - Gladbach
Gebiet zwischen Croonsallee, Yorckstraße, Kleiststraße und Steinmetzstraße

**- BLATT 2 -**

**Die Verfahrensschritte bis zur öffentlichen Auslegung sind auf Blatt 1 (Exemplar der öffentlichen Auslegung) dokumentiert.**




## Textliche Festsetzungen

### Planungsrechtliche Festsetzungen
§ 9 BauGB i.V.m. BauNVO

1. **Art der baulichen Nutzung**
   **(§ 9 (1) 1 BauGB i. V. m. §§ 1-11 BauNVO)**

   **Mischgebiet**
   **(§ 6 BauNVO)**

   Die unter § 6 (2) BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen Nr. 6 (Gartenbaubetriebe) und Nr. 7 (Tankstellen) und Nr. 8 (Vergnügungsstätten) sind im Bebauungsplan gemäß § 1 (5) BauNVO nicht zulässig.

   Die ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten gemäß § 6 (3) BauNVO werden gemäß § 1 (6) 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

   Die unter § 6 (2) Nr. 2 BauNVO allgemein zulässigen Wohngebäude sind im MI2 gemäß § 1 (4) BauNVO nur ausnahmsweise zulässig.

   Die unter § 6 (2) Nr. 3 BauNVO allgemein zulässigen Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes sind im MI1 gemäß § 1 (4) BauNVO nicht zulässig.

2. **Maß der baulichen Nutzung**
   **(§ 9 (1) 1 BauGB)**

   Gemäß § 19 (4) BauNVO darf die zulässige Grundflächenzahl für Mischgebiet (MI) durch die Grundflächen von Tiefgaragen mit ihren Zufahrten bis zu einer GRZ von 0,8 überschritten werden.

3. **Stellplätze und Garagen**
   **(§ 9 (1) Nr. 4 BauGB und § 12 BauNVO)**

   Gemäß § 12 (6) BauNVO sind Stellplätze und Garagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

4. **Flächen für besondere Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes**
   **(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**

   Innerhalb der flächig festgesetzten Lärmpegelbereiche sind bei Errichtung, Erweiterung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden besondere Vorkehrungen zum passiven Lärmschutz entsprechend dem nach der DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" notwendigen Schalldämmmaß der Außenbauteile (R'w,res) für nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmte Räume zu treffen. Weitere, sich aus der DIN 4109 ergebende Anforderungen zur baulichen Ausführung von Bauteilen sind zu beachten.

   Für die Fassaden in den mit LPB III gekennzeichneten Bereichen muss für die Außenbauteile von Gebäuden für Wohn- und Übernachtungsräume und ähnliches ein erforderliches Schalldämmmaß von R'w,res ≥ 35 dB(A) und für Büroräume und ähnliches ein erforderliches Schalldämmmaß von R'w,res ≥ 30 dB(A) nachgewiesen werden.

   Für die Fassaden in den mit LPB IV gekennzeichneten Bereichen muss für die Außenbauteile von Gebäuden für Wohn- und Übernachtungsräume und ähnliches ein erforderliches Schalldämmmaß von R'w,res ≥ 40 dB(A) und für Büroräume und ähnliches ein erforderliches Schalldämmmaß von R'w,res ≥ 35 dB(A) nachgewiesen werden.

   Für die Fassaden in den mit LPB V gekennzeichneten Bereichen muss für die Außenbauteile von Gebäuden für Wohn- und Übernachtungsräume und ähnliches ein erforderliches Schalldämmmaß von R'w,res ≥ 45 dB(A) und für Büroräume und ähnliches ein erforderliches Schalldämmmaß von R'w,res ≥ 40 dB(A) nachgewiesen werden.

   Von den Festsetzungen zum baulichen Schallschutz kann gemäß § 31 Abs. 1 BauGB abgewichen werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren aufgrund von Abschirmungen ausgeführter Gebäudekörper bzw. -teile der Nachweis erbracht wird, dass unter Berücksichtigung der exakten Gebäudegeometrie dauerhaft geringere maßgebliche Lärmpegel an den Gebäudeseiten vorliegen. Die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile können dann entsprechend den Vorgaben der DIN 4109 vermindert werden.

5. **Anpflanzen und Unterhalten von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**
   **(§ 9 (1) 25 BauGB)**

   Innerhalb des Plangebietes wird festgesetzt, dass Flachdächer von 0 Grad bis 15 Grad - ausgenommen Flächen für technische Dachaufbauten - extensiv zu begrünen sind. Ausnahmen für Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie können zugelassen werden.

   Tiefgaragen sind in den Teilen intensiv zu begrünen, die nicht überbaut sind.

**Örtliche Bauvorschriften**
**(§ 9 (4) BauGB i.V. m. § 86 BauO NW**

1. **Werbeanlagen**

   Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.
   Werbeanlagen in Form von Blinklichtern, laufenden Schriftbändern und im Wechsel und in Stufen schaltbare leuchtende Anlagen sind nicht zulässig.

**Hinweise**

1. **Denkmalschutz**
   Bei Bodeneingriffen ist mit der Aufdeckung archäologischer Substanz (Bodendenkmal) zu rechnen. Eigentümer / Bauherrn / Leiter der Arbeiten werden ausdrücklich auf die Beachtung der §§ 15 (Aufdeckung von Bodendenkmalen) und 16 DschG NW (Verhalten bei der Aufdeckung von Bodendenkmalen) 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 umgehend an die untere Denkmalbehörde oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege zu richten.
   In unmittelbarer Umgebung befinden sich die Baudenkmäler Steinmetzstraße 23 und 31 sowie Croonsallee 37 und 40. Im Sinne des Umgebungsschutzes gemäß § 9 DSchG NW ist die Außengestaltung der Neubebauung mit der Unteren Denkmalbehörde der Stadt Mönchengladbach bzw. dem LVR- Amt für Denkmalpflege im Rheinland abzustimmen.

2. **Kampfmittel**
   Es liegen keine Hinweise auf das Vorhandensein von Kampfmitteln vor. Eine Garantie auf Kampfmittelfreiheit kann aber nicht gewährt werden, da die Auswertung teilweise nicht möglich war.
   Erdarbeiten sind mit entsprechender Vorsicht auszuführen. Bei Aushubarbeiten mittels Erdmaschinen wird eine schichtweise Abtragung um ca. 50 cm sowie eine Beobachtung des Erdreichs hinsichtlich Veränderungen wie z.B. Verfärbungen, Inhomogenitäten empfohlen. Generell sind Bauarbeiten sofort einzustellen, sofern Kampfmittel gefunden werden. Die zuständige Ordnungsbehörde, der KBD oder die nächstgelegene Polizeidienststelle ist dann unverzüglich zu verständigen.
   Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen etc., sind Sicherheitsdetektionen durchzuführen. Die weitere Vorgehensweise ist dem "Merkblatt für das Einbringen von "Sondierbohrungen" im Regierungsbezirk Düsseldorf" des Kampfmittelbeseitigungsdienstes NRW - Rheinland zu entnehmen.

3. **Gebäudeöffnungen**
   Es wird empfohlen, Gebäudeöffnungen mindestens 20 cm oberhalb des Geländeniveaus anzulegen, um Wasserschäden im Falle von Starkregenereignissen vorzubeugen.

4. **Altlasten**
   Es ist bei Eingriffen in den Untergrund mit potentiell schadstoffbelasteten Bau-/ Trümmerschuttablagerungen zu rechnen; diese sind ordnungsgemäß zu entsorgen.

## Gehölzliste

**Großkronige Bäume (1. Größenklasse, Endkronenbreite > 10 m):**

| | |
|---|---|
| Bergahorn | Stieleiche |
| Spitzahorn | Traubeneiche |
| Esche | Walnuss |
| Easkastanie | Winterlinde |
| Rotbuche * | |

**Mittelkronige Bäume (2. Größenklasse, Endkronenbreite 6 - 10 m):**

| | |
|---|---|
| Bruchweide | Schwarzerle |
| Silberweide | Traubenkirsche |
| Eberesche | Vogelkirsche |
| Feldahorn * | Zitterpappel |
| Hain-Weißbuche * | Hochstämmige Obstbäume |
| Sandbirke | |

**Kleinkronige Bäume (Endkronenbreite < 6 m) und Sträucher:**

| | |
|---|---|
| Brombeere | Hundsrose |
| Grauweide | Rote Johannisbeere |
| Ohrweide | Schlehe |
| Salweide | Wasserschneeball |
| Hartriegel | Weinrose |
| Hasel | Weißdorn * |
| Holunder | |

* Für Schnitthecken geeignet

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

Die in dieser Satzung in Bezug genommenen DIN-Normen bzw. 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, Fachbereich Stadtentwicklung und Planung, Rathaus Rheydt, Eingang G 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 Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanZV. 90) vom 18.12.1990, in der derzeit gültigen Fassung.
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - Bau NVO) vom 23.1.1990, in der derzeit gültigen Fassung.

## Planzeichenerklärung

### Planungsrechtliche Festsetzungen
§ 9 BauGB i.V.m. BauNVO

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

MI — Mischgebiet

**Maß der baulichen Nutzung**
§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO

0,6 — Grundflächenzahl
(1,2) — Geschossflächenzahl
IV — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

**Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**
§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO

g — Geschlossene Bauweise
Baulinie
Baugrenze

**Verkehrsflächen**
§ 9 (1) Nr. 11 BauGB

Straßenverkehrsfläche
Straßenbegrenzungslinie
Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
Einfahrtsbereich

**Sonstige Planzeichen**

LPB VI — Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes Lärmpegelbereich VI
§ 9 (1) Nr. 24 BauGB

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 (5) BauNVO

FD 0°-10° — Flachdach mit Dachneigung von 0 - 10 Grad

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
§ 9 (7) BauGB

## Auswertung des Plangebietes

| | Bestand | Planung | Summe |
|---|---|---|---|
| WE | | | |
| Ga / St | | | |
| P (Öffl.) | | | |

0,615 ha — Ga / St / WE =
P / WE =
Bruttoplangebiet Σ 1,376 ha
Nettoplangebiet Σ 0,761 ha
0,761 ha

## Bestandsdarstellungen

- Hauptgebäude
- Wirtschaftsgebäude
- Durchfahrt / Arkade
- Gemarkungsgrenze
- Flurgrenze
- Flurstücksgrenze
- 62,25 — Höhenangabe in Meter über NHN
- Zaun
- Mauer
- Böschung
- Baum
- Trafostation / Schaltkasten
- Straßenlaterne

## Verfahrensvermerke

Für den Planentwurf vom

Stadt Mönchengladbach,
Fachbereich Stadtentwicklung und Planung

Mönchengladbach, 24.05.2013

Ltd. Stadtbaudirektor

Der Planungs- und Bauausschuss der Stadt hat am 06.12.2011 gemäß § 2 (1) BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen.

~~Mönchengladbach,~~

Die Verfahrensschritte bis zur öffentliche Auslegung sind auf Blatt 1 dokumentiert.

~~Vorsitzender~~
~~Planungs- und Bauausschuss~~ ~~Schriftführerin~~

Die Beteiligung der Öffentlichkeit wurde gemäß § 3 (1) BauGB nach ortsüblicher Bekanntmachung im "Amtsblatt der Stadt Mönchengladbach" am 15.12.2011 in der Zeit vom 10.01.2012 bis 10.02.2012 durchgeführt.

~~Mönchengladbach,~~

~~Der Oberbürgermeister~~
~~i.V.~~

Die Verfahrensschritte bis zur öffentliche Auslegung sind auf Blatt 1 dokumentiert.

~~Technischer Beigeordneter~~

Der Plan Nr. 746/N und die Begründung haben nach ortsüblicher Bekanntmachung im "Amtsblatt der Stadt Mönchengladbach" am 15.12.2012 in der Zeit vom 07.01.2013 bis 06.02.2013 öffentlich ausgelegen.

~~Mönchengladbach,~~

~~Der Oberbürgermeister~~
~~i.V.~~

Die Verfahrensschritte bis zur öffentliche Auslegung sind auf Blatt 1 dokumentiert.

~~Technischer Beigeordneter~~

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes und die erforderlichen Hinweise wurden durch Bekanntmachung im "Amtsblatt der Stadt Mönchengladbach" am 15.06.2013 gemäß § 10 (3) BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Hiermit trat der Bebauungsplan in Kraft.

Mönchengladbach, 17.06.2013

Der Oberbürgermeister
i.V.

Technischer Beigeordneter

Plangrundlage:
Die Bestandsdaten wurden nach amtlichen Unterlagen und örtlicher Aufnahme eingemessen. Es wird bescheinigt, dass die Plangrundlage richtig ist und mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters am 26.07.2012 übereinstimmt.

Mönchengladbach, 25.03.2013

Der Beschluss über die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde im "Amtsblatt der Stadt Mönchengladbach" am 15.12.2011 ortsüblich bekannt gemacht.

~~Mönchengladbach,~~

~~Der Oberbürgermeister~~
~~i.V.~~

Die Verfahrensschritte bis zur öffentliche Auslegung sind auf Blatt 1 dokumentiert.

~~Technischer Beigeordneter~~

Der Planungs- und Bauausschuss der Stadt hat am 04.12.2012 beschlossen, den Bebauungsplanentwurf mit textlichen Festsetzungen und Begründung gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich auszulegen.

~~Mönchengladbach,~~

Die Verfahrensschritte bis zur öffentliche Auslegung sind auf Blatt 1 dokumentiert.

~~Vorsitzender~~
~~Planungs- und Bauausschuss~~ ~~Schriftführerin~~

Der Rat der Stadt hat aufgrund der §§ 1 bis 10 BauGB diesen Bebauungsplan Nr. 746/N am 26.06.2013 gemäß § 10 BauGB mit textlichen Festsetzungen und Begründung als Satzung beschlossen.

Mönchengladbach, 26.06.2013

Oberbürgermeister — Schriftführerin

Die Festsetzungen folgender Satzungen treten - soweit sie das Gebiet dieses Bebauungsplanes betreffen - mit der Bekanntmachung gemäß § 10 BauGB außer Kraft:
Durchführungsplan Nr. 53,
Durchführungsplan Nr. 73,
Bebauungsplan Nr. 197/III

Stadt Mönchengladbach

## Lage des Plangebietes

**Fachbereich Stadtentwicklung und Planung**

Bebauungsplan
Nr. 746/N

NORD - Gladbach -
Gebiet zwischen Croonsallee, Yorckstraße, Kleiststraße und Steinmetzstraße

Stand: 01.03.2013

**Maßstab 1 : 500**

0 5 10 15 20 25 Meter