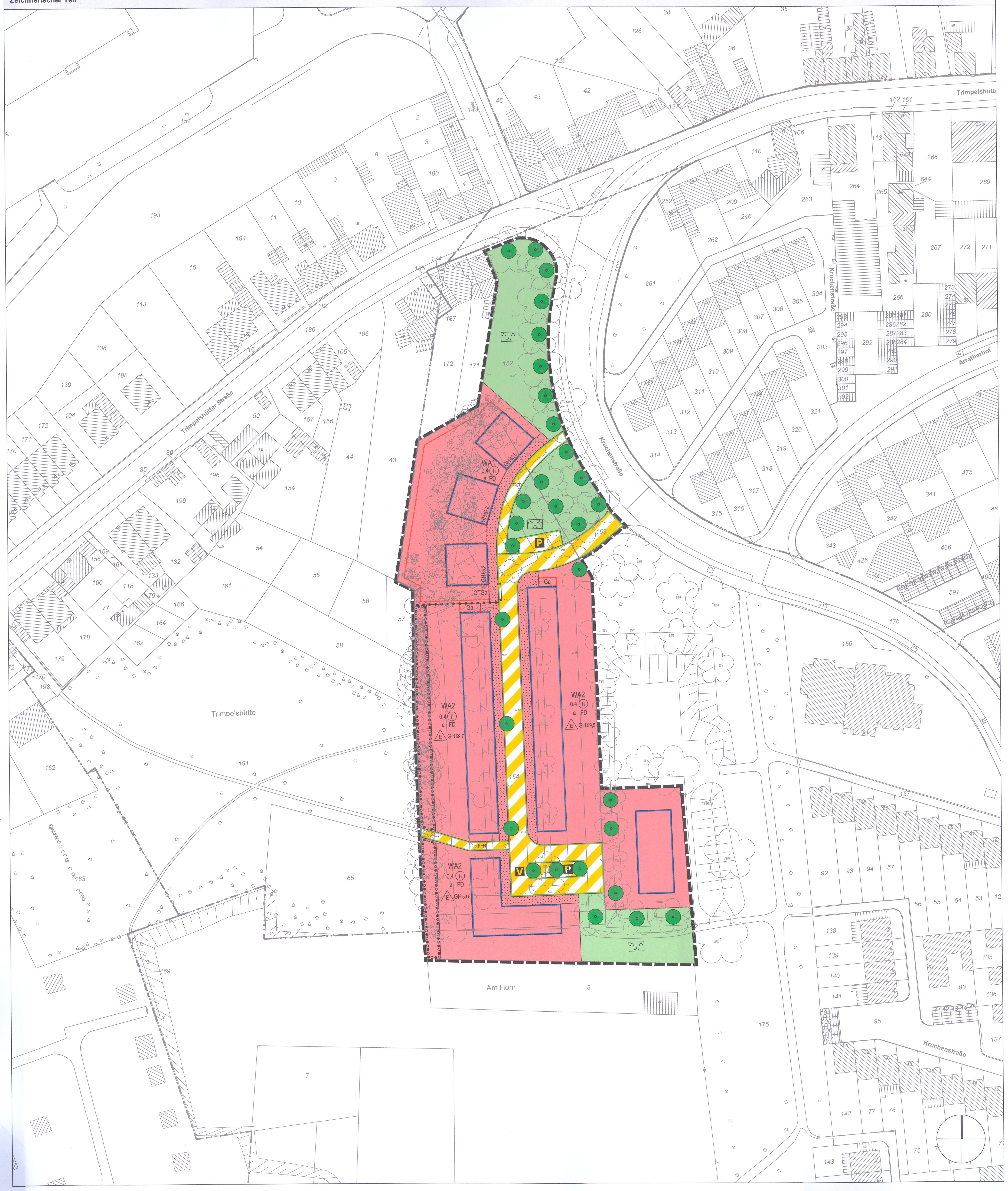
Stadt Mönchengladbach

Bebauungsplan Nr. 787/O "Kruchenstraße"

Stadtbezirk Ost – Giesenkirchen Mitte
Gebiet zwischen Kruchenstraße
und Trimpelshütter Straße

Zeichnerischer Teil



Textlicher Teil

Planungsrechtliche Festsetzungen

gemäß § 9 BauGB i. V. m. BauNVO

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

Gemäß § 1 (6) Nr. 1 BauNVO sind innerhalb der allgemeinen Wohngebiete WA1 und WA2 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.

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

2.1 Die Gebäudehöhen (GH) werden gemessen in Meter über Normalhöhenull (NHN).

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

2.3 Die im Bebauungsplan festgesetzten maximalen Gebäudehöhen (GH) können ausschließlich durch technische Aufbauten bis zu einer Höhe von maximal 1,0 m überschritten werden. Technische Aufbauten sind mindestens um das Maß ihrer Höhe (gemessen ab Oberkante Dachhaut) von der Außenkante des darunter liegenden Geschosses zurückzusetzen.

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

3.1 In den festgesetzten allgemeinen Wohngebieten WA1 und WA2 wird gemäß § 22 (4) BauNVO eine abweichende Bauweise festgesetzt. Im WA1 sind die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand als Einzelhäuser zu errichten. Im WA2 sind die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand als Einzelhäuser mit einer Gebäudelänge von maximal 12,0 m zu errichten.

3.2 In dem festgesetzten allgemeinen Wohngebieten WA1 dürfen gemäß § 23 (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.

3.3 In den festgesetzten allgemeinen Wohngebieten WA2 dürfen gemäß § 23 (3) Satz 3 BauNVO die festgesetzten Baugrenzen durch Terrassen, Terrassenüberdachungen und Wintergärten um maximal 4,0 m sowie durch Balkone um maximal 1,0 m überschritten werden, unter Einhaltung des Abstandsflächenrechts gemäß § 6 BauO NRW und unter Schutz des zur Erhaltung festgesetzten Gehölzstreifens.

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

4.1 Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes WA1 ist gemäß § 9 (1) Nr. 6 BauGB in Wohngebäuden höchstens eine Wohnung je angefangene 140 m² Grundstücksfläche zulässig.

4.2 Innerhalb der allgemeinen Wohngebiete WA2 sind gemäß § 9 (1) Nr. 6 BauGB in Wohngebäuden höchstens zwei Wohnungen je Einzelhaus zulässig.

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

5.1 Gemäß § 14 (1) S. 3 BauNVO sind Nebenanlagen inkl. Standorte für Müllbehälter und Fahrradabstelleinrichtungen in der festgesetzten Vorgartenzone nicht zulässig.

5.2 Gemäß § 12 (6) BauNVO ist in dem allgemeinen Wohngebiet WA1 innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie in der zu diesem Zweck festgesetzten Fläche ausschließlich eine Tiefgarage als Gemeinschaftsanlage der Baugrundstücke im WA1 zulässig.

5.3 In dem festgesetzten allgemeinen Wohngebiet WA1 sind Ein- und Ausfahrten ausschließlich in dem zu diesem Zweck festgesetzten Einfahrtbereich zulässig.

5.4 Gemäß § 12 (6) BauNVO sind in den allgemeinen Wohngebieten WA2 (Tief-)Garagen, Stellplätze und Carports nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie in den zu diesem Zweck festgesetzten Flächen zulässig.

5.5 In den allgemeinen Wohngebieten WA2 müssen Garagen und Carports als Vorfläche einen Abstand von mindestens 6 m zur zugeordneten Verkehrsfläche einhalten.

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

In den festgesetzten allgemeinen Wohngebieten WA2 ist die Aufnahme von Wohnnutzungen erst dann zulässig, wenn die Nutzung des im süd-östlichen Bereich des Geltungsbereichs dieses Bebauungsplans befindlichen Bolzplatzes aufgegeben wurde.

7. Vorgartenzone (§ 9 (1) Nr. 20 und Nr. 25 BauGB)

Die im Plan gekennzeichnete Vorgartenzone ist zu mindestens 60 % unversiegelt als Vegetationsfläche (z. B. Rasen, Bodendecker, Stauden, Gehölze) anzulegen, dauerhaft zu pflegen und zu erhalten.

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

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

8.2 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 Vegetationsfläche (z. B. Rasen, Bodendecker, Stauden, Sträucher, Gehölze) anzulegen, dauerhaft zu pflegen und zu erhalten.

8.4 An den gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB festgesetzten Baumstandorten sind Bäume entsprechend der Gehölzliste (Kleinkronige Bäume) anzupflanzen und 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). Die Baumstandorte dürfen um bis zu 5,0 m vom zeichnerischen Standort abweichen.

8.5 Die im Plan zeichnerisch zum Erhalt festgesetzten Bäume sind gemäß § 9 (1) Nr. 25b BauGB dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Bei Abgang sind innerhalb der nächsten Pflanzperiode Ersatzpflanzungen entsprechend der Gehölzliste (Großkronige Bäume) vorzunehmen. Die Ersatzpflanzungen können um bis zu 2 m von den zeichnerisch festgesetzten Standorten abweichen.

8.6 Innerhalb der gemäß § 9 (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 adäquate Ersatzpflanzungen entsprechend den Gehölzlisten (Großkronige Bäume bzw. Hecken und Sträucher) innerhalb dieser Flächen vorzunehmen.

Örtliche Bauvorschriften

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

1. Einfriedungen

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

1.2 Innerhalb der gemäß § 9 (1) Nr. 25b BauGB festgesetzten Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind Grundstückseinfriedungen mit einer Höhe von maximal 2,0 m ausschließlich in Form von lebenden Hecken entsprechend der Gehölzliste (Hecken und Sträucher), als Draht- oder Stabgitterzäune ohne zusätzlichen Sichtschutz oder als Kombination von lebenden Hecken mit Draht- oder Stabgitterzäunen ohne zusätzlichen Sichtschutz zulässig.

1.3 Außerhalb der im Plan gekennzeichneten Vorgartenzone sowie der gemäß § 9 (1) Nr. 25b BauGB festgesetzten Flächen sind Grundstückseinfriedungen mit einer Höhe von maximal 2,0 m ausschließlich in Form von lebenden Hecken entsprechend der Gehölzliste (Hecken und Sträucher) sowie als Kombination von lebenden Hecken mit Draht- oder Stabgitterzäunen ohne zusätzlichen Sichtschutz zulässig.

2. Materialien

Als Außenfassadenmaterial sind in den allgemeinen Wohngebieten WA1 und WA2 für die Hauptbaukörper und Garagen ausschließlich mineralische Putze in weißen Farbtönen als Hauptmaterial zulässig. Das Hauptmaterial muss mindestens 2/3 der jeweiligen Gesamtfassade bedecken. Kombinationen des Fassadenmaterials mit graubraunem, grauem und anthrazit-farbenen Verblendmauerwerk oder Holz sind zulässig.

Als weiß gelten die Farbtöne, die den folgenden Farbtönen laut Farbregister RAL CLASSIC entsprechen: Signalweiß (RAL 9003), Reinweiß (RAL 9010) und Verkehrsweiß (RAL 9016).

Als graubraun, grau und anthrazit gelten die Farbtöne, die den folgenden Farben laut Farbregister RAL CLASSIC entsprechen: Zeltgrau (RAL 7010), Eisengrau (RAL 7011), Basaltgrau (RAL 7012), Braungrau (RAL 7013), Schiefergrau (RAL 7015), Anthrazitgrau (RAL 7016), Schwarzgrau (RAL 7021), Umbragrau (RAL 7022), Graphitgrau (RAL 7024), Verkehrsgrau B (RAL 7043), Sepiabraun (RAL 8014), Graubraun (RAL 8019) und Schwarzbraun (RAL 8022).

3. Dachform

Innerhalb der allgemeinen Wohngebieten WA1 und WA2 sind als Dachform für die Hauptbaukörper und Garagen ausschließlich Flachdächer und flach geneigte Dächer mit einer Dachneigung von maximal 10° zulässig.

Kennzeichnung

gemäß § 9 (5) BauGB

1. Erdbebengefährdung

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

Nachrichtliche Übernahme

gemäß § 9 (6) BauGB

1. Wasserschutzgebiet

Das gesamte Plangebiet befindet sich in der potenziellen Zone III B (temporär) des Wasserschutzgebietes Hoppbruch. Die Vorschriften der Schutzzonenverordnung sind einzuhalten.

Hinweise

1. Bergbaulich bedingte Auswirkungen

Das gesamte Plangebiet ist von durch Sümpfungsmaßnahmen des Braunkohlenbergbaus bedingten Grundwasserabsenkungen betroffen. 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. Anfragen zu konkreten Grundwasserdaten können an den Erftverband gestellt werden.

Die Sümpfungsauswirkungen des Tagebaus beschränken sich im Plangebiet auf vergleichsweise geringe Druckentlastungen in tiefen Schichten unterhalb der Braunkohlenflöze. 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 Bergschadenspotenzials im Plangebiet sind entsprechende Auskünfte bei der zuständigen Landesbergverwaltung einzuholen: Bezirksregierung Arnsberg, Abteilung 6 Bergbau und Energie in NRW.

Das Plangebiet liegt teilweise im Meldegebiet nach § 110 Bundesberggesetz (BBergG) („Anpassungspflicht"). Den Bauherren wird empfohlen, sich im Zuge der Planung mit der RWE Power AG, 50858 Köln in Verbindung zu setzen, um eventuell notwendige Anpassungs- und Sicherungsmaßnahmen auf Grundlage von § 110 BBergG abzustimmen.

2. Grundwasserstand

Im Plangebiet können flurnahe Grundwasserstände auftreten. Der Grundwasserflurabstand beträgt aktuell ca. 3 bis 5 m im Norden und ca. 5 bis 7 m im Süden des Plangebiets. Das Plangebiet liegt jedoch im Einfluss-/Absenkungsbereich des Tagebaus Garzweiler II. Der Grundwasserstand aus dem Jahr 1955 (Referenz für die Situation nach Beendigung der Sümpfungsmaßnahmen) zeigt etwa 3 m höhere Wasserstände. Bei der vorliegenden Geländehöhe würde der sich nach Beendigung des Tagebaus einstellende Grundwasserstand bei nur 1 - 2 m unter Gelände liegen.

3. Baugrund

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

4. Kampfmittel

Konkrete Hinweise auf eine mögliche Existenz von Kampfmitteln im Plangebiet liegen nicht vor. Die Existenz von Kampfmitteln kann aber nicht ausgeschlossen werden. 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 wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen etc., ist grundsätzlich eine Sicherheitsdetektion durchzuführen. Die weitere Vorgehensweise ist dem „Merkblatt für Baugrundeingriffe" des Kampfmittelbeseitigungsdienstes NRW - Rheinland zu entnehmen.

5. Fäll- und Rodungsarbeiten

Fäll- und Rodungsarbeiten sind ausschließlich außerhalb der Brutzeit, d. h. zwischen dem 1. Oktober und dem 28. Februar, zulässig. Die Entfernung des Gebüsch- und Gehölzbestandes ist dabei auf ein notwendiges Maß zu beschränken. Zudem sind zu fällende Bäume im Plangebiet auf Höhlenbesatz zu prüfen und bei entsprechender Auffindung von Höhlen bei der Unteren Naturschutzbehörde anzuzeigen.

6. Artenschutz

Innerhalb des Plangebietes sollen für die Außenbeleuchtung ausschließlich insektenschonende, umweltfreundliche und energiesparende Natriumdampf-Hochdrucklampen oder LED-Lampen mit geringen UV- und blauen Lichtanteilen verwendet werden. Es ist darauf zu achten, dass eine Abstrahlung der Lampen nach oben und zur freien Landschaft verhindert wird. Des Weiteren sind, um das Eindringen von Insekten zu vermeiden, vollständig gekapselte Lampengehäuse zu verwenden.

7. Bodendenkmalschutz

Bei Bodeneingriffen ist mit der Aufdeckung archäologischer Substanz (Bodendenkmal) zu rechnen. Eigentümer/Bauherren/Leiter der Arbeiten werden ausdrücklich auf die Beachtung der §§ 15 (Aufdeckung von Bodendenkmälern) und 16 (Verhalten bei der Aufdeckung von Bodendenkmälern) Denkmalschutzgesetz NRW (DSchG NRW) hingewiesen.

8. Überflutungsschutz

Zum Schutz vor Überflutungen 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.

9. 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.

10. Einsatz mineralischer Stoffe

Der Einsatz von mineralischen Stoffen aus Bautätigkeiten (Recycling-Baustoffe) oder industriellen Prozessen im Straßen- und 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 Wiedereinleitung von abgekühltem Grundwasser in das Grundwasser bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis.

Gehölzlisten

Großkronige Bäume (Endkronenbreite > 10 m, StU mind. 18 - 20 cm, 3 x verpflanzt m. B.)

Deutscher Name	Botanischer Name
Spitzahorn	Acer platanoides,
Spitzahorn	Acer platanoides 'Allershausen'
Kegelförmiger Spitzahorn	Acer platanoides 'Apollo'
Spitz-Ahorn	Acer platanoides 'Deborah'

Kleinkronige Bäume (Endkronenbreite < 6 m, StU mind.18 - 20 cm, 3 x verpflanzt m. B.)

Deutscher Name	Botanischer Name
Feldahorn	Acer campestre 'Elegant'
Säulen-Feldahorn	Acer campestre 'Fastigiata'
Säulenförmiger Spitzahorn	Acer platanoides 'Columnare'
Felsenbirne	Amelanchier arborea 'Robin Hill'

Hecken und Sträucher (Höhe mind. 100 - 125 cm)

Deutscher Name	Botanischer Name
Feldahorn	Acer campestre
Hainbuche	Carpinus betulus
Eingriffeliger Weißdorn	Crataegus monogyna
Liguster	Ligustrum vulgare

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 14.7.1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 11.4.2019 (GV. NRW. S. 202).
- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3.11.2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8.8.2020 (BGBl. I S. 1728) geändert worden ist.
- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung 2018 - BauO NRW 2018) vom 21.7.2018 (GV. NRW. 2018 S. 421), geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 26.3.2019 (GV. NRW. S. 193).
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4.5.2017 (BGBl. I. S.1057).
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786).

Planzeichenerklärung

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

Maß der baulichen Nutzung
(§ 5 Abs.2 Nr.1, § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, § 16 BauNVO)

- 0,4 – Grundflächenzahl
- (II) – Zahl der Vollgeschosse, zwingend

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

- a – Abweichende Bauweise
- E – Einzelhäuser
- Baugrenze

Verkehrsflächen
(§ 9 Abs.1 Nr.11 und Abs.6 BauGB)

- Straßenbegrenzungslinie
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- P – Öffentliche Parkfläche
- V – Verkehrsberuhigter Bereich
- Einfahrtbereich
- F+R – Fuß- und Radweg

Grünflächen
(§ 5 Abs.2 Nr.5 und Abs.4, § 9 Abs.1 Nr.15 und Abs.6 BauGB)

- Öffentliche Grünflächen
- Parkanlage

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)

- Anpflanzen: Bäume
- Erhaltung: Bäume

Sonstige Planzeichen

- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen
- Ga – Garagen
- GTGa – Gemeinschaftstiefgarage
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Vorgartenzone
- FD – Flachdach

Auswertung des Plangebietes

ca. 0,18 ha
ca. 0,26 ha
ca. 0,93 ha

	Bestand	Planung	Summe
WE	0	ca. 40	ca. 40
Ga / St	0	ca. 40	ca. 40
P (Öff.)	-*	12	12

* Aufgrund der Nutzungsaufgabe des Freibads Giesenkirchen ist der bestehende Parkplatz obsolet.

$\frac{Ga / St}{WE} = 1,0$

$\frac{P}{WE} = 0,3$

Bruttoplangebiet
$\sum$ 1,36 ha

Nettoplangebiet
$\sum$ 0,93 ha

Bestandsdarstellungen

- Hauptgebäude
- Wirtschaftsgebäude
- Durchfahrt / Arkade
- Gemarkungsgrenze
- Flurgrenze
- Flurstücksgrenze
- ·77.97 Höhenangabe in Meter über NHN
- Zaun
- Mauer
- Böschung
- Trafostation / Schaltkasten
- Straßenlaterne
- Baum

Verfahrensvermerke

Planentwurf
Mönchengladbach, den 13.04.2021
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 20.09.2017 übereinstimmt.
Mönchengladbach, den 13.04.2021
Der Oberbürgermeister
Fachbereich Geoinformation
i. A.

Der Planungs- und Bauausschuss der Stadt hat am 01.12.20 gemäß § 2 (1) BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen.
Mönchengladbach, den 13.04.2021
Der Oberbürgermeister
i. V.
Stadtdirektor und Technischer Beigeordneter

Der Beschluss über die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde im "Amtsblatt der Stadt Mönchengladbach" am 15.12.2020 ortsüblich bekanntgemacht.
Mönchengladbach, den 13.04.2021
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 15.12.2017 in der Zeit vom 04.01.2018 bis 07.02.2018 durchgeführt.
Mönchengladbach, den 13.04.2021
Der Oberbürgermeister
Fachbereich Stadtentwicklung und Planung
i. A.

Der Planungs- und Bauausschuss der Stadt hat am 01.12.20 beschlossen, den Bebauungsplan gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich auszulegen.
Mönchengladbach, den 13.04.2021
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 15.12.2020 in der Zeit vom 05.01.2021 bis 19.02.2021 durchgeführt.
Mönchengladbach, den 13.04.2021
Der Oberbürgermeister
Fachbereich Stadtentwicklung und Planung
i. A.

Der Rat der Stadt hat diesen Bebauungsplan am 19.05.2021 gemäß § 10 (1) BauGB als Satzung beschlossen.
Mönchengladbach, den 20.05.2021
Oberbürgermeister

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes und die erforderlichen Hinweise wurden durch Bekanntmachung im "Amtsblatt der Stadt Mönchengladbach" am 15.06.2021 gemäß § 10 (3) BauGB ortsüblich bekanntgemacht. Hiermit trat der Bebauungsplan in Kraft.
Mönchengladbach, den 01.07.2021
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:
Bebauungsplan R Nr. 3013

Stadt Mönchengladbach

Lage des Plangebietes

Fachbereich Stadtentwicklung und Planung

Bebauungsplan Nr. 787/O
"Kruchenstraße"

Stadtbezirk Ost – Giesenkirchen Mitte,
Gebiet zwischen Kruchenstraße und Trimpelshütter Straße

Stand: 16.03.2021

Maßstab 1 : 500
0 5 10 15 20 25 Meter