

MÖNCHENGLADBACH

BEBAUUNGSPLAN NR. 611/IX (DECKBLATT ZU BP NR. 519/IX)

STADTBEZIRK GIESENKIRCHEN GEBIET NÖRDLICH DER STRASSE PUTTSCHEN

AUFGUND DER §§ 1, 2, 3, 4, 8 UND 9 SOWIE DES § 13 DES BAUGESZETZES (BAUG) WIRD DIESER BEBAUUNGSPLAN GEMÄSS § 19 BAUG DURCH BESCHLUSS DES RATES DER STADT MÖNCHENGLADBACH VOM 2.8.2024 ALS SATZUNG ERLASSEN.

- ### GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN GEMÄSS § 86 (4) BAUO NW:
- Dachneigung**
a) Im Bebauungsplan sind Dachformen als Satteldach (SD) mit Dachneigungen von 30° bis 45° festgesetzt, auf den 1 überbaubaren Grundstücksflächen ist eine Dachneigung von 3° bis 20° festgesetzt.
b) Werden Garagen mit Flachdach ausgeführt, darf eine Gebäudehöhe von maximal 2,50 m nicht überschritten werden.
 - Dachaufbauten und Dachneigungen**
Dachaufbauten und Dachneigungen sind jeweils 3,00 m Breite sind insgesamt bis maximal 50% der darunter liegenden Gebäudeäußenwand zulässig. Dachaufbauten und Dachneigungen sind mindestens 2,00 m von der Außenkante der gebel-seitigen Außenwand zurückzusetzen.
 - Sockelhöhe**
Sockel sind bis zu einer Höhe von 0,50 m zulässig. Als Sockelhöhe gilt das Maß zwischen der Oberkante der nächstgelegenen angrenzenden Straßeneckfläche - gemessen in der Mitte der angrenzenden Baugrundstücke - und der Oberkante der fertigen Kelleresockeldecke.
Ausnahme: Sockelhöhe kann höher sein, wenn eine vorhandene Sockelhöhe des Nachbargebäudes übernommen wird.
 - Drempeelhöhe**
Drempeel sind bis zu einer Höhe von maximal 0,75 m zulässig. Als Drempeelhöhe gilt das Maß zwischen Oberkante oberster Geschossdecke und der Schnittlinie Außenwand mit der Dachhaut.
Ausnahme: Sockelhöhe kann höher sein, wenn bei einer Erweiterung eines bestehenden Gebäudes die vorhandene Drempeelhöhe übernommen wird oder bei einer Grenzbebauung die vorhandene Drempeelhöhe der Nachbarbebauung übernommen wird.
 - Einfriedrungen**
Für die Allgemeinen Wohngebiete (WA) und die Reinen Wohngebiete (WR) gilt:
a) Auf den Grundstücksseiten, die zwischen der vorhandenen Baugrenze sowie ihrer Verlängerung und derjenigen Erschließungsanlage liegen, durch die das Grundstück unmittelbar erschlossen wird, sind Einfriedrungen unzulässig.
b) Auf den Restflächen sind eingetragene Maschendrahtzäune sowie lebende Hecken bis 1,80 m Höhe zulässig.

- ### HINWEISE:
- Anwendungsverbot für die Aufbringung von Pflanzenschutzmitteln:**
Pflanzenschutzmittel dürfen nicht auf geneigten oder befestigten Flächen (Verbundsteinpflaster, Plattenwege, Dächer, Garageneinfahrten, Hauszäune, wasser-gelagerte Decken, Rasengittersteine, usw.) im Haus- und Kleingartenbereich, von denen die Mittel mit dem Regenwasser direkt in die Kanalisation oder in ein oberirdisches Gewässer abgeschwemmt gelangen, aufgebracht werden.
Ein Verstoß gegen dieses Verbot kann als Ordnungswidrigkeit nach § 40 des PtSchG mit einer Geldbuße bis zu zirka 51000 EURO geahndet werden.
 - Grundwasserabstand:**
Der Grundwasserabstand ist bis zu 0,90 m unter der Geländeoberkante (ca. 47,30 m ü.N.N.) zu erwarten. Dementsprechend sind bei der Bauausführung (Gründung, Kellerausführung, Kelleraabdichtung) entsprechende Maßnahmen erforderlich.
 - Setzungen in Folge von Grundwasserabnahmen:**
Nach vorliegenden Erkenntnissen liegt das Plangebiet im Bereich von Niederungs-gebieten, in denen in Folge von Grundwasserabnahmen ungleichmäßige Setzungen nicht auszuschließen sind. Bei Bauvorhaben in diesem Bereich ist eine Abstimmung zwischen dem Bauherrn und der Firma RWE Rheinbraun AG Köln erforderlich.



PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEM. BAUG UND BAUNVO

- Art der baulichen Nutzung gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB:**
Für die im Bebauungsplan festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete (WA) wird gemäß § 1 (6) BauNVO festgesetzt, dass die Ausnahmen gemäß § 4 (2) BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltungen, Gartenbetriebe und Tankstellen) nicht zulässig sind.
- Nebenanlagen gemäß § 9 (1) Nr. 4 BauGB:**
Im Plangebiet sind Nebenanlagen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen ausgeschlossen. Sie können ausnahmsweise außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden, wenn sie zur zweckmäßigen Nutzung des Grundstücks notwendig sind (z.B. Pergola, Garten- oder Gerätehaus) und nicht mehr als 30 cm umbauten Raum erfassen.
- Garagen und Stellplätze gemäß § 9 (1) Nr. 4 BauGB:**
Garagen (inkl. Carports) und Stellplätze sind gemäß § 12 (6) BauNVO nur auf den dafür festgesetzten Flächen nach § 9 (1) Nr. 4 BauGB sowie auf den überbaubaren Grundstücksflächen gemäß § 23 BauNVO zulässig. Sofern landes-rechtliche Vorschriften darüber hinaus weitere Stellflächen für Kraftfahr-zeuge erfordern, sind diese ausnahmsweise auch außerhalb der nach Satz 1 festgesetzten Flächen zulässig.
- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Land-schaft gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB:**
4.1 Notwendige Stellplatzflächen, Zufahrten und Hauszugänge sind mit wasser-durchlässigen Belägen (z.B. breittufigem Pflaster, wassergebundener Decke) auszuführen.
4.2 Als weitere Kompensationsmaßnahme werden die planexternen, stadtgele-genen Flächen in der Gemarkung Hardt alte, Flur 23, Flurstück 188 und Flur 32, Flurstück 78 (teilweise) sowie in der Gemarkung Hart neue, Flur 20, Flurstück 3 durch Aufforstung ökologisch aufgewertet.
13 Prozent der Kompensationsmaßnahme entfallen auf die verkehrsberuhigten Bereiche (V) und 87 Prozent dieser Maßnahme auf die privaten Wohnbaufläche.

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN GEMÄSS § 9 (6) BAUG:

Das Plangebiet liegt innerhalb der festgelegten Schutzzone III A der Wasser-gewinnungsanlage Hoppruch. Durch die Schutzauweisung können sich Verbote, Nutzungsbeschränkungen und Duldungspflichten ergeben.

HINWEISE:

- Im Plangebiet ist mit der Aufdeckung archäologischer Substanz zu rechnen. Es wird auf die Bestimmungen des Denkmalschutzes hingewiesen. Bei Erd-eingriffen ist dem Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege - Außenstelle Xanten, Geldener Straße 3, 46509 Xanten (Telefon 0281776290, Telefax 02817762933) Gelegenheit zu geben, baubegleitende Beobachtungen und bei auftretenden archäologischen Bodenfunden oder -befunden die erforder-lichen wissenschaftlichen Untersuchungen durchzuführen. Eingehende Bau-anträge und/oder Bauvorhaben sind dem Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege - Außenstelle Xanten - zur Kenntnis zu bringen.
- Die Verwendung von aufbereiteten Altbaustoffen (Recyclingmaterial) und in-dustriellen Nebenprodukten (Schlacken, etc.) im Erd- und Straßenbau bedarf einer wasserbehördlichen Erlaubnis durch die Untere Wasserbehörde der Stadt Mönchengladbach.
- Die Abrechnung der Kompensationsmaßnahme wird entweder über die Satzung zur Erhebung von Kostenersatzbeiträgen nach den §§ 135a bis 135c im BauGB oder durch Abschluss eines Erschließungsvertrages sichergestellt.

ART U. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG	FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF
WR REINES WOHNGEBIET	GEMEBEDARFSFLÄCHE
WA ALLGEMEINES WOHNGEBIET	KINDERGARTEN
MID DORFGEBIET	
MI MISCHGEBIET	
MK KERNGEBIET	
GE GEWERBEGEBIET	
SO SONDERGEBIET	
ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN	
NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN	
VERKEHRSPFLÄCHEN	
Z: III ZAHL DER VOLLGESCHOSSNE HOCHSTGRENZE	
Z: II II ZAHL DER VOLLGESCHOSSNE MINDEST- HOCHSTGRENZE	
Z: S STAFFELGESCHOSSNE	
Z: 0,4 GRUNDSTÜCKSZAHL	
Z: 0,2 GESCHOSSFLÄCHENZAHL	
Z: GR 500-2 MAX. GRUNDSTÜCKSZAHL	
Z: 0,1 BAUMASSENZAHLE	
HÖHE BAULICHER ANLAGEN IN METERN ÜBER NN	
Z: TH 70 D TRAPPHÖHE (HOCHSTMASS)	
Z: FH 85,0 FIRSTHÖHE (HOCHSTMASS)	
Z: OK 85,0 OBERKANTE (HOCHSTMASS)	
OFFENE BAUWEISE	
NUR EINZELHÄUSER ZULÄSSIG	
NUR DOPPELHÄUSER ZULÄSSIG	
NUR EINZEL- UND DOPPEL-HÄUSER ZULÄSSIG	
NUR HAUSGRUPPEN ZULÄSSIG	
G GESCHLOSSENE BAUWEISE	
BAULINIE	
BAUGRENZE	
ABGRENZUNG VON ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG	
ABGRENZUNG SONSTIGER UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNGEN	
FLÄCHE FÜR STELLPLÄTZE ÜBERBAUBARE GRÄSSEN UND VERKEHRSPFLÄCHEN	
Ga, St GARAGEN, STELLPLÄTZE	
TG1, TG2 TIEFGARAGE	
GG1, GG2 GEMEINSCHAFTSSTELLPLÄTZE, DURCHFAHRT, DURCHFART, ANKAMM, AUSKAMMUNG	
LH 2,5 LICHTHÖHE (MINDESTMASS)	
GEH, FAHR- UND LEITUNGS- ÜBERLEITUNGSDRÄHLE AD UND DIE ANLIEGER	
VERKEHRSPFLÄCHEN	
STRASSENVERKEHRSPFLÄCHE	
STRASSENBEGRENZUNGSLINIE	
VERKEHRSPFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG	
FLÄCHE FÜR FUSSGÄNGER	
FLÄCHE FÜR FUSSGÄNGER UND RADFAHRER	
FLÄCHE FÜR PARKEN	
VERKEHRSPFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG	
BESICHB. OHNE EIN- UND AUSFAHRT	
Wohngebäude	
Wirtschaftsgebäude	
Öffentliche Gebäude	
Durchfahrt, Arkade	
Flurgrenze	
Flurstücksgrenze	
Höhenangabe in m ü. NN	
Zaun	
Mauer	
Böschung	
Baum	

GENÜLLISTE

GRÖßENKREISE BÄUME (I. GRÖßENKREISE, ENDKRONENBREITE > 10 m)	STÄUBELICHE STRÄUCHER, BROMBEERE, RAUHELEICHER, EIBENKLEINE, WINTERLINDE, ROTBUCHENE
MITTELKREISE BÄUME (II. GRÖßENKREISE, ENDKRONENBREITE > 6 m)	SCHWARZERLE, TRAUBENEUCHE, VOGELHIRSCH, ZITTERNAPPEN, HAAL-WEISSBUCHENE, SAUBIRKENE
KLEINKREISE BÄUME (ENDKRONENBREITE < 6 m) U. STRÄUCHER:	HUNDRÖSBE, ROTE SOMMERLEICHER, SCHLÄGEL, SALWIE, HARTRIEBEL, HABEL, HÜLSDORN

RECHTSGRUNDLAGEN

§ 11, 12 UND 41 DER GEMEINDEORDNUNG FÜR DAS LAND NORDRHEIN-WESTFALEN (LRO) VOM 21.10.2004 (LRO NW 2004) SOWIE § 135 BAUNVO 2009	§ 135 BAUNVO 2009
§ 11, 12, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 69, 70, 71, 72, 73, 74, 75, 76, 77, 78, 79, 80, 81, 82, 83, 84, 85, 86, 87, 88, 89, 90, 91, 92, 93, 94, 95, 96, 97, 98, 99, 100, 101, 102, 103, 104, 105, 106, 107, 108, 109, 110, 111, 112, 113, 114, 115, 116, 117, 118, 119, 120, 121, 122, 123, 124, 125, 126, 127, 128, 129, 130, 131, 132, 133, 134, 135, 136, 137, 138, 139, 140, 141, 142, 143, 144, 145, 146, 147, 148, 149, 150, 151, 152, 153, 154, 155, 156, 157, 158, 159, 160, 161, 162, 163, 164, 165, 166, 167, 168, 169, 170, 171, 172, 173, 174, 175, 176, 177, 178, 179, 180, 181, 182, 183, 184, 185, 186, 187, 188, 189, 190, 191, 192, 193, 194, 195, 196, 197, 198, 199, 200, 201, 202, 203, 204, 205, 206, 207, 208, 209, 210, 211, 212, 213, 214, 215, 216, 217, 218, 219, 220, 221, 222, 223, 224, 225, 226, 227, 228, 229, 230, 231, 232, 233, 234, 235, 236, 237, 238, 239, 240, 241, 242, 243, 244, 245, 246, 247, 248, 249, 250, 251, 252, 253, 254, 255, 256, 257, 258, 259, 260, 261, 262, 263, 264, 265, 266, 267, 268, 269, 270, 271, 272, 273, 274, 275, 276, 277, 278, 279, 280, 281, 282, 283, 284, 285, 286, 287, 288, 289, 290, 291, 292, 293, 294, 295, 296, 297, 298, 299, 300, 301, 302, 303, 304, 305, 306, 307, 308, 309, 310, 311, 312, 313, 314, 315, 316, 317, 318, 319, 320, 321, 322, 323, 324, 325, 326, 327, 328, 329, 330, 331, 332, 333, 334, 335, 336, 337, 338, 339, 340, 341, 342, 343, 344, 345, 346, 347, 348, 349, 350, 351, 352, 353, 354, 355, 356, 357, 358, 359, 360, 361, 362, 363, 364, 365, 366, 367, 368, 369, 370, 371, 372, 373, 374, 375, 376, 377, 378, 379, 380, 381, 382, 383, 384, 385, 386, 387, 388, 389, 390, 391, 392, 393, 394, 395, 396, 397, 398, 399, 400, 401, 402, 403, 404, 405, 406, 407, 408, 409, 410, 411, 412, 413, 414, 415, 416, 417, 418, 419, 420, 421, 422, 423, 424, 425, 426, 427, 428, 429, 430, 431, 432, 433, 434, 435, 436, 437, 438, 439, 440, 441, 442, 443, 444, 445, 446, 447, 448, 449, 450, 451, 452, 453, 454, 455, 456, 457, 458, 459, 460, 461, 462, 463, 464, 465, 466, 467, 468, 469, 470, 471, 472, 473, 474, 475, 476, 477, 478, 479, 480, 481, 482, 483, 484, 485, 486, 487, 488, 489, 490, 491, 492, 493, 494, 495, 496, 497, 498, 499, 500, 501, 502, 503, 504, 505, 506, 507, 508, 509, 510, 511, 512, 513, 514, 515, 516, 517, 518, 519, 520, 521, 522, 523, 524, 525, 526, 527, 528, 529, 530, 531, 532, 533, 534, 535, 536, 537, 538, 539, 540, 541, 542, 543, 544, 545, 546, 547, 548, 549, 550, 551, 552, 553, 554, 555, 556, 557, 558, 559, 560, 561, 562, 563, 564, 565, 566, 567, 568, 569, 570, 571, 572, 573, 574, 575, 576, 577, 578, 579, 580, 581, 582, 583, 584, 585, 586, 587, 588, 589, 590, 591, 592, 593, 594, 595, 596, 597, 598, 599, 600, 601, 602, 603, 604, 605, 606, 607, 608, 609, 610, 611, 612, 613, 614, 615, 616, 617, 618, 619, 620, 621, 622, 623, 624, 625, 626, 627, 628, 629, 630, 631, 632, 633, 634, 635, 636, 637, 638, 639, 640, 641, 642, 643, 644, 645, 646, 647, 648, 649, 650, 651, 652, 653, 654, 655, 656, 657, 658, 659, 660, 661, 662, 663, 664, 665, 666, 667, 668, 669, 670, 671, 672, 673, 674, 675, 676, 677, 678, 679, 680, 681, 682, 683, 684, 685, 686, 687, 688, 689, 690, 691, 692, 693, 694, 695, 696, 697, 698, 699, 700, 701, 702, 703, 704, 705, 706, 707, 708, 709, 710, 711, 712, 713, 714, 715, 716, 717, 718, 719, 720, 721, 722, 723, 724, 725, 726, 727, 728, 729, 730, 731, 732, 733, 734, 735, 736, 737, 738, 739, 740, 741, 742, 743, 744, 745, 746, 747, 748, 749, 750, 751, 752, 753, 754, 755, 756, 757, 758, 759, 760, 761, 762, 763, 764, 765, 766, 767, 768, 769, 770, 771, 772, 773, 774, 775, 776, 777, 778, 779, 780, 781, 782, 783, 784, 785, 786, 787, 788, 789, 790, 791, 792, 793, 794, 795, 796, 797, 798, 799, 800, 801, 802, 803, 804, 805, 806, 807, 808, 809, 810, 811, 812, 813, 814, 815, 816, 817, 818, 819, 820, 821, 822, 823, 824, 825, 826, 827, 828, 829, 830, 831, 832, 833, 834, 835, 836, 837, 838, 839, 840, 841, 842, 843, 844, 845, 846, 847, 848, 849, 850, 851, 852, 853, 854, 855, 856, 857, 858, 859, 860, 861, 862, 863, 864, 865, 866, 867, 868, 869, 870, 871, 872, 873, 874, 875, 876, 877, 878, 879, 880, 881, 882, 883, 884, 885, 886, 887, 888, 889, 890, 891, 892, 893, 894, 895, 896, 897, 898, 899, 900, 901, 902, 903, 904, 905, 906, 907, 908, 909, 910, 911, 912, 913, 914, 915, 916, 917, 918, 919, 920, 921, 922, 923, 924, 925, 926, 927, 928, 929, 930, 931, 932, 933, 934, 935, 936, 937, 938, 939, 940, 941, 942, 943, 944, 945, 946, 947, 948, 949, 950, 951, 952, 953, 954, 955, 956, 957, 958, 959, 960, 961, 962, 963, 964, 965, 966, 967, 968, 969, 970, 971, 972, 973, 974, 975, 976, 977, 978, 979, 980, 981, 982, 983, 984, 985, 986, 987, 988, 989, 990, 991, 992, 993, 994, 995, 996, 997, 998, 999, 1000	

AUSWERTUNG DES PLANGEBIETS

TELFÄCHEN	BEVÖLKERUNG	RUMHENDER WERTE
BEVÖLKERUNG	BEVÖLKERUNG	BEVÖLKERUNG
WE 10	18	28
GA/ST 15	72	87
P(OFF) 0	13	13
SONST ST 0	0	0
GA/ST 15	85	100
GA/ST 3,10	0	0,46
WE 1,997	1,778	1,197

LAGE DES PLANGEBIETS