



Textliche Festsetzungen

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

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)**
Gemäß § 1 (6) Nr. 1 BauNVO sind innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes (WA) 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.
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB und § 9 (3) BauGB i. V. m. §§ 16, 18 und 19 BauNVO)**
 - Die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,4 darf durch Tiefgaragen und sonstige bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Grundstück unterbaut wird, bis zu einem Wert von 0,8 überschritten werden.
 - Die Gebäudehöhen (GH) werden gemessen in Meter über Normalhöhenull (NNH).
 - Unter Gebäudehöhe (GH₁ und GH₂) ist die Oberkante des Gebäudes einschließlich Attika, Dachrandabdeckung oder ähnlicher Bauteile zu verstehen.
 - Die im Bebauungsplan festgesetzten Gebäudehöhen (GH₁) können ausschließlich durch Absturzsicherungen bis zu einer Höhe von 1,10 m überschritten werden, wenn diese transparent ausgeführt sind. Die im Bebauungsplan festgesetzten Gebäudehöhen (GH₂) können ausschließlich durch Aufzugsüberfahrten, Treppenhäuser und technische Aufbauten bis zu einer Höhe von max. 1,5 m überschritten werden. Aufzugsüberfahrten, Treppenhäuser und technische Aufbauten sind mindestens ein Maß ihrer Höhe (gemessen ab Oberkante Dachhaut) von der Außenkante des darunter liegenden Geschosses zurückzusetzen.

- Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB und §§ 22 und 23 BauNVO)**
In dem festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet dürfen Terrassen die festgesetzten Baugrenzen um maximal 3,0 m überschreiten, unter Einhaltung des Abstandsflächenrechts gemäß § 6 BauO NRW.
- Flächen für Nebenanlagen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB und § 14 BauNVO)**
Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO sowie Anlagen, die nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind, sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Ausgenommen sind Freitreppenanlagen, Stützmauern, Standplätze für nicht überdachte Fahrradständer, Be- und Entlüftungsanlagen für die Tiefgarage und Spielflächen für Kleinkinder.
- Flächen für den ruhenden Verkehr (§ 9 (1) Nr. 4 und 22 BauGB)**
- Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes sind Garagen und Stellplätze oberhalb der Geländeoberfläche unzulässig.
- Die Ein- und Ausfahrt der Tiefgarage und der Anschluss an die öffentliche Verkehrsfläche sind nur in den entsprechend festgesetzten Bereichen zulässig.
- Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)**
Folgende Geh-, Fahr- und Leitungsrechte werden festgesetzt:
GFL1: Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit
GFL2: Gehrecht zugunsten der Anlieger
- 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)**
- Innerhalb der privaten Grünfläche sind entsprechend der zeichnerischen Festsetzung 6 Einzelbäume entsprechend der Gehölzliste anzupflanzen und dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Bei Abgang einzelner Bäume sind innerhalb der nächsten Pflanzperiode adäquate Ersatzpflanzungen vorzunehmen. Die Baumstandorte können um bis zu 2,0 m vom zeichnerischen Standort abweichen.
- Die gemäß § 9 (1) Nr. 25 BauGB als zu erhalten festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Bei Abgang sind innerhalb der nächsten Pflanzperiode nach Rücksprache mit dem Mönchengladbacher Abfall-, Grün- und Straßenbetrieb AuR (mags) adäquate Ersatzpflanzungen entsprechend der dem Bebauungsplan beigefügten Gehölzliste (mittel- und großkronige Bäume) vorzunehmen.
- 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 dauerhaft zu begrünen. Terrassen, Wege, verglaste Flächen und technische Aufbauten sind hiervon ausgenommen.
- Flachdächer und flach geneigte Dächer bis 10° sind dauerhaft, mindestens extensiv auf einem mindestens 10 cm starkem, geeignetem Bodensubstrat zu begrünen. Verglaste Flächen, Dachterrassen und technische Aufbauten sind hiervon ausgenommen.

II. Örtliche Bauvorschriften § 9 (4) BauGB i.V.m. § 89 (2) BauNVO

- Dachform**
Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes sind ausschließlich Flachdächer (FD) zulässig. Als Flachdach gilt eine Neigung zwischen 0° und 10°.

III. 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 (Verhalten bei der Aufdeckung von Bodendenkmälern) Denkmalschutzgesetz NRW (DSchG) hingewiesen.
Wird bei Bodeneingriffen ein Bodendenkmal entdeckt, haben die zur Anzeige Verpflichteten das entdeckte Bodendenkmal und die Entdeckungstätte in unverändertem Zustand zu erhalten. Fundmeldungen sind umgehend an die Untere Denkmalbehörde oder das LVR - Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland zu richten.
- Erdbebengefährdung**
Das Plangebiet ist der der Erdbebenzone 1 und der geologischen Untergrundklasse S zuzuordnen (S = Gebiete mit tiefer Beckenstruktur mit mächtigen Sedimentfüllungen). Der Geologische Dienst NRW weist auf die Erdbebengefährdung hin, die bei Planung und Bemessung üblicher Hochbauten gemäß den Technischen Bestimmungen des Landes NRW mit DIN 4109:2005-04 „Bauten in deutschen Erdbebengebieten“ zu berücksichtigen ist.

IV. Gehölzliste

Großkronige Bäume (Endkronenbreite > 10 m, STU mind. 18/20, 3 x verpflanzt m. B.)

Mittelkronige Bäume (Endkronenbreite 6 - 10 m, STU mind. 18/20, 3 x verpflanzt m. B.)

Kleinkronige Bäume (Endkronenbreite < 6 m, STU mind. 18/20, 3 x verpflanzt m. B.)

Bodendecker
Hecken / Sträucher (Höhe mind. 100/125 cm)

Ranckpflanzen
Die Gehölzliste wird im weiteren Verfahren in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde (LNB) und der mags ergänzt.

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 03.11.2017, in der derzeit gültigen Fassung
- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung BauO NW) vom 21.07.2018, 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 21.11.2017, in der derzeit gültigen Fassung

Planzeichenerklärung

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

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

WA Allgemeines Wohngebiet

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

0,4 Grundflächenzahl

1,2 Geschossflächenzahl

III Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

GH₁ maximale Gebäudehöhe in Metern über NNH

Baugrenze Baugrenze

Baulinie Baulinie

Verkehrsflächen § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Straßenverkehrsfläche

Straßenbegrenzungslinie

Grünflächen § 9 (1) Nr. 15 BauGB

P private Grünfläche

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft § 9 (1) Nr. 20, 25 und (6) BauGB

- Erhalt von Bäumen
- Anpflanzen von Bäumen

Sonstige Planzeichen

G/F/L mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen zugunsten der Anlieger und der Ver- und Entsorgungsträger § 9 (1) Nr. 21 BauGB

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans § 9 (1) Nr. 21 BauGB

Zufahrt Tiefgarage

FD Flachdach

Auskragung, Überbauung

EG Erdgeschoss

OG Obergeschoss

Auswertung des Plangebietes

Bestand	Planung	Summe
Ga / St	0	120
WE	0	120
P (Off.)	18	0
P (Off.)	18	18

Ga / St = 1,00
WE = 1,00
P = 0,15
WE = 0,15

Bruttoplangebiet
Σ 0,85 ha

Nettoplangebiet
Σ 0,68 ha

Bestandsdarstellungen

- Hauptgebäude
- Wirtschaftsgebäude
- Gemarkungsgrenze
- Flurgrenze
- Flurstücksgrenze
- Zaun
- Baum

Verfahrensvermerke

Planentwurf Mönchengladbach, den 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 Der Oberbürgermeister Fachbereich Geoinformation i.A.	Mönchengladbach, den Der Oberbürgermeister Fachbereich Geoinformation i.A.
Mönchengladbach, den Der Oberbürgermeister i.V.	Mönchengladbach, den Der Oberbürgermeister Fachbereich Stadtentwicklung und Planung i.A.
Stadtdirektor und Technischer Beigeordneter	Mönchengladbach, den Der Planungs- und Bauausschuss der Stadt hat am beschlossen, den Bebauungsplan gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich auszulegen.
Mönchengladbach, den Der Oberbürgermeister Fachbereich Stadtentwicklung und Planung i.A.	Mönchengladbach, den Der Oberbürgermeister i.V.
Stadtdirektor und Technischer Beigeordneter	Der Rat der Stadt hat diesen Bebauungsplan am gemäß § 10 (1) BauGB als Satzung beschlossen.
Mönchengladbach, den Der Oberbürgermeister Fachbereich Stadtentwicklung und Planung i.A.	Mönchengladbach, den Oberbürgermeister
Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes und die erforderlichen Hinweise wurden durch Bekanntmachung im "Amtsblatt der Stadt Mönchengladbach" am gemäß § 10 (3) BauGB ortsüblich bekanntgemacht. Hiermit trat der Bebauungsplan in Kraft.	Die Festsetzungen folgender Satzungen treten - soweit sie das Gebiet dieses Bebauungsplanes betreffen - mit der Bekanntmachung gemäß § 10 BauGB außer Kraft.

Lage des Plangebietes

Fachbereich Stadtentwicklung und Planung

Bebauungsplan Nr. 797/N

Stadtbezirk Nord - Westend
Gebiet zwischen Vitusstraße und Vituspark

Vorentwurf
Stand: 03.05.2019

Maßstab: 1 : 500

0 5 10 15 20 25 Meter