



Stadt Mönchengladbach

Der Oberbürgermeister

Fachbereich Stadtentwicklung und Planung

Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan Nr. 797/N

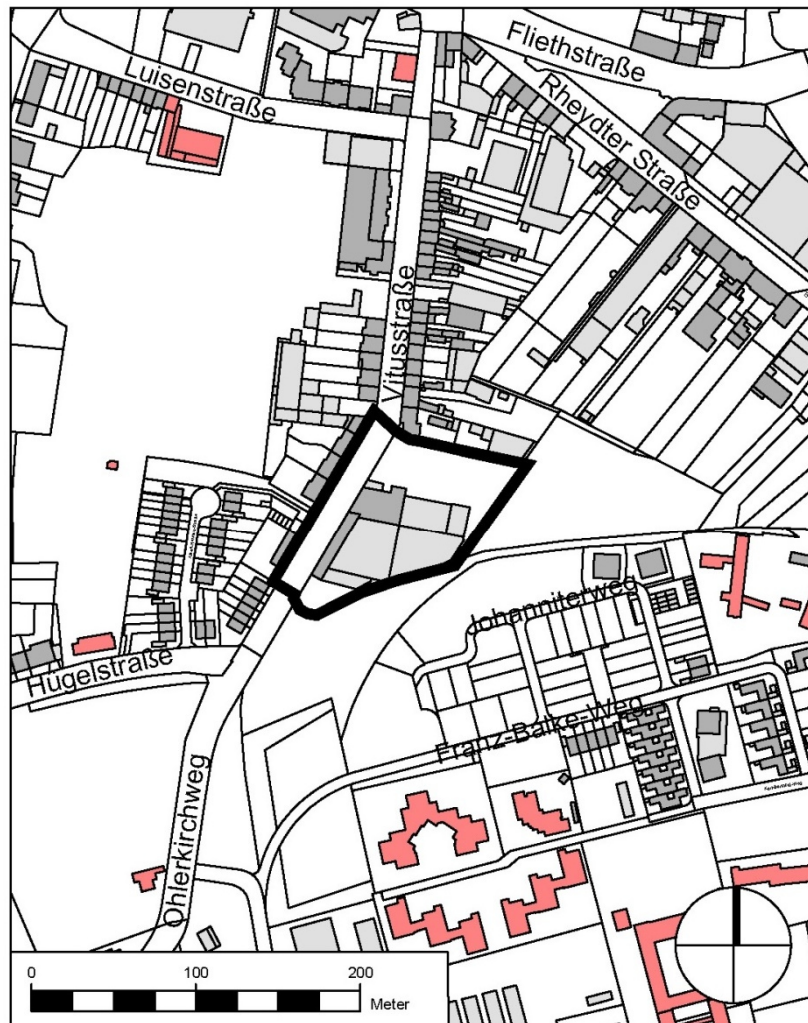
(Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB)

– Vorentwurf –

Plangebiet:

Stadtbezirk Nord – Westend

Gebiet zwischen Vitusstraße und Vituspark



© Stadt Mönchengladbach, Fachbereich Geoinformation

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

§ 9 BauGB i. V. m. BauNVO

1. 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.

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

- 2.1 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.
- 2.2 Die Gebäudehöhen (GH) werden gemessen in Meter über Normalhöhenull (NHN).
- 2.3 Unter Gebäudehöhe (GH₁ und GH₂) ist die Oberkante des Gebäudes einschließlich Attika, Dachrandabdeckung oder ähnlicher Bauteile zu verstehen.
- 2.4 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 um das Maß ihrer Höhe (gemessen ab Oberkante Dachhaut) von der Außenkante des darunter liegenden Geschosses zurückzusetzen.

3. 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.

4. 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.

5. Flächen für den ruhenden Verkehr (§ 9 (1) Nr. 4 und 22 BauGB)

- 5.1 Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes sind Garagen und Stellplätze oberhalb der Geländeoberfläche unzulässig.
- 5.2 Die Ein- und Ausfahrt der Tiefgarage und der Anschluss an die öffentliche Verkehrsfläche sind nur in den entsprechend festgesetzten Bereichen zulässig.

6. 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

7. 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)

- 7.1 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.
- 7.2 Die gemäß § 9 (1) Nr. 25b 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 AöR (mags) adäquate Ersatzpflanzungen entsprechend der dem Bebauungsplan beigefügten Gehölzliste (mittel- und großkronige Bäume) vorzunehmen.
- 7.3 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.
- 7.4 Flachdächer und flach geneigte Dächer bis 10° sind dauerhaft, mindestens extensiv auf einem mindestens 10 cm starkem, geeigneten Bodensubstrat zu begrünen. Verglaste Flächen, Dachterrassen und technische Aufbauten sind hiervon ausgenommen.

II. Örtliche Bauvorschriften

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

1. Dachform

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

III. Hinweise

1. Denkmalschutz

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) 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 LVR - Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland zu richten.

2. 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)

Rankpflanzen

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