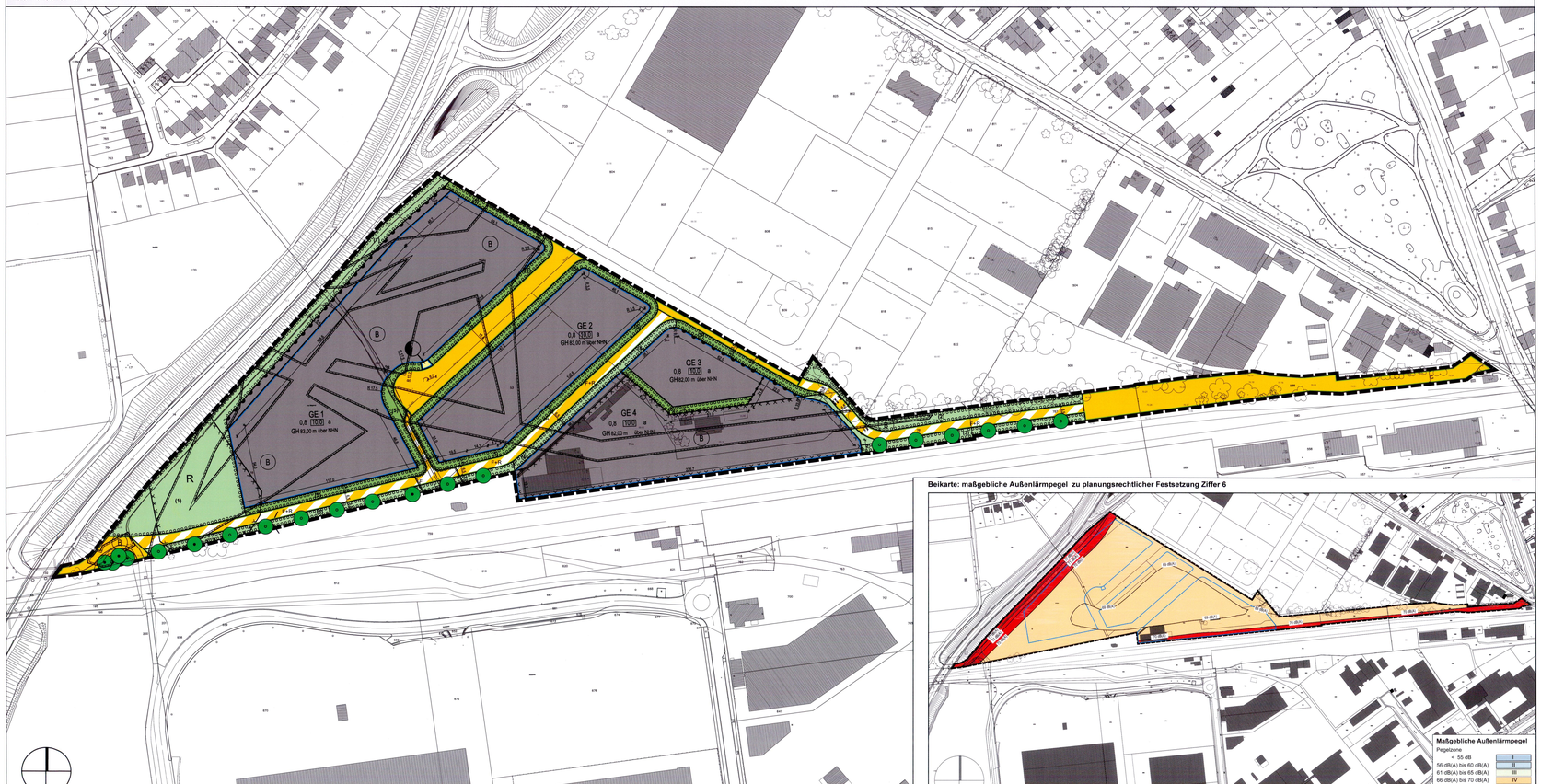
Stadt Mönchengladbach

Bebauungsplan Nr. 808/W „Südliche Käthe-Höffkes-Straße“

Stadtbezirk West - Rheindahlen-Mitte,
Gebiet zwischen B 57, Bahntrasse
und Käthe-Höffkes-Straße

Zeichnerischer Teil



Beikarte: maßgebliche Außenlärmpegel zu planungsrechtlicher Festsetzung Ziffer 6

Textlicher Teil

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

gemäß § 9 BauGB i. V. m. BauNVO

1. **Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 6 und 8 BauNVO)

1.1 **Gewerbegebiete GE** (§ 8 BauNVO)

1.1.1 In den Gewerbegebieten GE 1 bis GE 4 sind gemäß § 1 (5) BauNVO die nach § 8 (2) BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen Nr. 3 (Tankstellen) und Nr. 4 (Anlagen für sportliche Zwecke) unzulässig.

1.1.2 In den Gewerbegebieten GE 1 bis GE 4 sind die gemäß § 8 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Nr. 1 (Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm im Grundflächen und Baumasse untergeordnet sind) Nr. 2 (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke) und Nr. 3 (Vergnügungsstätten) gemäß § 1 (6) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans und somit unzulässig.

1.1.3 In den Gewerbegebieten GE 1 bis GE 4 sind gemäß § 1 (5) und (9) BauNVO nicht zulässig:

- Einzelhandelsbetriebe mit Ausnahme der in Ziff. 1.1.5 genannten Verkaufsstellen
- Bordelle, bordellartige Betriebe sowie Betriebe und Einrichtungen, bei denen die Ausübung sexueller Handlungen betriebliches Wesensmerkmal ist.

1.1.4 In den Gewerbegebieten GE 1 bis GE 3 sind gemäß § 1 (5) und (9) BauNVO nicht zulässig:

Logistikbetriebe, Speditionen bzw. Transport- und Lagerbetriebe

1.1.5 In den Gewerbegebieten GE 1 bis GE 4 sind Verkaufsstellen (Annexhandel) ausnahmsweise zulässig, wenn sie in einem unmittelbaren räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit einem gewerblichen Betrieb stehen und deren Summe an Verkauf- und Ausstellungsflächen deutlich untergeordnet unter Größe der Geschossfläche des gewerblichen Betriebsteils liegt.

1.1.6 In den Gewerbegebieten GE 1 bis GE 4 sind gemäß § 1 Abs. 5 i. V. m. § 1 Abs. 9 BauNVO alle Anlagen ausgeschlossen, die einen Betriebsbereich i. S. v. § 3 Abs. 5a Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) bilden oder Teil eines solchen Betriebsbereiches wären und die auf Grund der dort vorhandenen Stoffe den Klassen I bis IV des Leitfadens „Empfehlungen für Abstände zwischen Betriebsbereichen nach der Störfall-Verordnung und schutzbedürftigen Gebieten im Rahmen der Bauleitplanung - Umsetzung nach § 50 BImSchG“ der Kommission für Anlagensicherheit (Fassung November 2010) zuzuordnen sind.

Gemäß § 31 Abs. 1 BauGB sind Betriebsbereiche i. S. d. § 3 Abs. 5a BImSchG ausnahmsweise zulässig, wenn im Genehmigungsverfahren durch Gutachten eines nach § 29a BImSchG bekannt gegebenen Sachverständigen die angemessenen Abstände ermittelt werden und der Nachweis erbracht wird, dass durch Anordnung der Betriebsbereiche kein planerischer Konflikt i. S. d. § 50 Abs. 1 BImSchG hervorgerufen wird.

2. **Gliederung von Gewerbegebieten gemäß § 9 (1) Nr. 23a BauGB**

In den Teilflächen der Gewerbegebiete GE 1 bis GE 4 des Plangebietes sind Betriebe und Anlagen zulässig, deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente L_{EK} nach DIN 45691, Ausgabe Dezember 2006, weder tagsüber (06:00 Uhr bis 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 Uhr bis 06:00 Uhr) überschreiten.

Teilfläche	$L_{EK,tags}$ in dB (A)	$L_{EK,nachts}$ in dB (A)
GE 1	58	45
GE 2	59	46
GE 3	57	41
GE 4	57	41

Für die im Plan dargestellten Richtungssektoren A bis C erhöhen sich die Emissionskontingente L_{EK} um folgende Zusatzkontingente $L_{EK,zus}$:

Richtungssektor	Abgrenzung Sektor Bezugspunkt: Rechtswert Hochwert		$L_{EK,zus}$ tags	$L_{EK,zus}$ nachts
	Anfang	Ende	dB (A)	dB (A)
A	340.0	100.0	5	0
B	100.0	240.0	5	5
C	240.0	340.0	5	7

Zusatzkontingente in Sektoren

Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5, wobei in den Gleichungen (6) und (7) der Term für Immissionsorte im jeweiligen Richtungssektor das Emissionskontingent L_{EK} der einzelnen Teilflächen durch $L_{EK} + L_{EK,ZUS}$ zu ersetzen ist.

3. **Bauweise gemäß § 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 (3) und (4) BauNVO**

In den Gewerbegebieten GE 1 bis GE 4 ist eine abweichende Bauweise festgesetzt. Die abweichende Bauweise entspricht der offenen Bauweise mit der Abweichung, dass Gebäudelängen von mehr als 50 m zulässig sind.

4. **Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB**

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

Die festgesetzten maximalen Gebäudehöhen (GH) dürfen durch Aufzugsüberfahrten, Treppenhäuser, notwendige technische Aufbauten sowie Anlagen zur Nutzung regenerativer Energien ausnahmsweise um bis 1,0 m überschritten werden. Der Umfang dieser Überschreitungen ist auf das technisch notwendige und erforderliche Maß zu beschränken. Aufzugsüberfahrten, Treppenhäuser, notwendige technische Aufbauten sowie Anlagen zur Nutzung regenerativer Energien sind mindestens um das Maß ihrer Höhe (gemessen ab Oberkante Dachhaut) von der Außenkante des darunterliegenden Geschosses zurückzusetzen.

5. **Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze gemäß § 9 (1) Nr. 4 BauGB**

Garagen und Stellplätze sind gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

6. **Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen gemäß § 9 (1) Nr. 24 BauGB**

Außenbauteile schutzbedürftiger Räume

Die Außenbauteile schutzbedürftiger Räume im Sinne der DIN 4109-1, „Schallschutz im Hochbau - Teil 1: Mindestanforderungen“ (Januar 2018) sind gemäß den in Kapitel 7 dieser DIN aufgeführten Anforderungen auszubilden.

Die Anforderungen an die gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße (R'w,ges) der Außenbauteile schutzbedürftiger Räumen ergeben sich unter Berücksichtigung der maßgeblichen Außenlärmpegel (La) und der Korrekturwerte der unterschiedlichen Raumarten (KRaumart) nach der Gleichung: R'w,ges = La - KRaumart

Dabei gilt

La = siehe Beikarte in der Planzeichnung zum Bebauungsplan

KRaumart = 35 dB für Büroräume und Ähnliches

Mindestens einzuhalten sind:

R'w,ges = 30 dB für Büroräume und Ähnliches

Wird im baurechtsgerichtlichen Genehmigungsverfahren fachgutachterlich ein Nachweis geführt, dass aufgrund einer dauerhaft geringeren Geräuschbelastung (z. B. durch Freend- oder Eigenabschirmung der geplanten Bebauung) niedrigere La (ermittelt gemäß DIN 4109-2) dauerhaft sichergestellt sind, können diese zur Ermittlung der R'w,ges herangezogen werden.

7. **Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**

Innerhalb der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Retention“ sind Fuß- und Radwege sowie Ver- und Entsorgungsleitungen zulässig.

Die öffentliche Grünfläche darf durch den Versorgungsträger befahren werden (vgl. Textliche Festsetzung Nr. 10). Hierzu erforderliche Befestigungen sind ebenfalls zulässig.

8. **Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**

Private Zuwegungen, Fußwege und Aufenthaltsbereiche

Innerhalb der festgesetzten Gewerbegebiete GE 1 bis GE 4 sind zur Befestigung von Fußwegen und Aufenthaltsbereichen nur versickerungfähige Materialien (z. B. offenfugiges Pflaster, Sickerpflaster, Rasengittersteine etc.) zulässig. Ausgenommen davon sind Attraktionsverbindungen.

9. **Pflanzvorschriften gemäß § 9 (1) Nr. 25 Buchstabe a) und b) sowie (6) BauGB**

9.1 Öffentliche Verkehrsfläche

Innerhalb der gemäß § 9 (1) Nr. 11 BauGB festgesetzten öffentlichen Verkehrsfläche sind mindestens vier groß- oder mittelkronige Bäume gemäß der dem Bebauungsplan beigefügten Pflanzliste anzupflanzen und dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Bei Abgang einzelner Bäume sind innerhalb der nächsten Pflanzperiode adäquate Ersatzpflanzungen vorzunehmen. Die Baumscheiben müssen ein Erdvolumen von mindestens 12 m³ aufweisen und sind mit Bodendeckern entsprechend der Pflanzliste zu bepflanzen.

5. **Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze gemäß § 9 (1) Nr. 4 BauGB**

Garagen und Stellplätze sind gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

9.2 Öffentliche Grünflächen

Innerhalb der gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (1) sind mindestens 20 groß- oder mittelkronige Bäume gemäß der dem Bebauungsplan beigefügten Pflanzliste anzupflanzen und dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Bei Abgang einzelner Bäume sind innerhalb der nächsten Pflanzperiode adäquate Ersatzpflanzungen vorzunehmen. Die verbleibenden Flächen sind mit einer extensiv zu pflegenden Blumen- oder Kräuterwiese zu begrünen.

Die gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB festgesetzte Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (2) ist unversiegelt als Vegetationsfläche mit Bäumen gemäß der dem Bebauungsplan beigefügten Pflanzliste anzulegen und dauerhaft zu pflegen und zu erhalten.

Die gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB festgesetzte Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (3) ist mit einer extensiv zu pflegenden Blumen- oder Kräuterwiese zu begrünen. Die zeichnerisch innerhalb dieser Fläche festgesetzten großkronigen Bäume dürfen um bis zu 5 m von ihren festgesetzten Standort abweichen. Bei Abgang einzelner Bäume sind innerhalb der nächsten Pflanzperiode adäquate Ersatzpflanzungen vorzunehmen.

Die Flächen mit Umgrenzung zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (4) sind je angefangene 20 m Grundstücksbreite mit einem großkronigen Baum entsprechend der dem Bebauungsplan beigefügten Pflanzliste zu bepflanzen und dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Bereits bestehende Bäumen hierbei angerechnet werden. Bei Abgang einzelner Bäume sind innerhalb der nächsten Pflanzperiode adäquate Ersatzpflanzungen vorzunehmen. Zwischen den zu pflanzenden Bäumen und Regen- und Schmutzwasserkanälen ist ein Mindestabstand von 2,50 m einzuhalten.

Ergänzend dazu sind die Flächen mit Umgrenzung zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (4) zu 50 % mit standortheimischen Sträuchern (2x verpflanzt, Wuchshöhe 80-100 cm) oder Heckenpflanzen (Heister, 3 x verpflanzt, Wuchshöhe 150-175 cm) entsprechend der dem Bebauungsplan beigefügten Pflanzliste zu begrünen und dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Der Anteil der zu pflanzenden Heister beträgt 10 %. Die verbleibenden Flächen sind mit einer extensiv zu pflegenden Blumen- oder Kräuterwiese zu begrünen oder mit Bodendeckern entsprechend der dem Bebauungsplan beigefügten Pflanzliste zu bepflanzen.

9.3 Erhalt von Bäumen

Die zum Erhalt festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten und zu schützen. Abgängige Bäume und Sträucher sind in der nächstgelegenen Pflanzperiode durch Gehölze entsprechend der dem Bebauungsplan beigefügten Pflanzliste (groß- oder mittelkronige Bäume) zu ersetzen.

9.4 Private Grünstreifen

Die Flächen mit Umgrenzung zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (5) sind je angefangene 20 m Grundstücksbreite mit einem großkronigen Baum entsprechend der dem Bebauungsplan beigefügten Pflanzliste anzupflanzen und dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Bereits bestehende Bäume können hierbei angerechnet werden. Bei Abgang einzelner Bäume sind innerhalb der nächsten Pflanzperiode adäquate Ersatzpflanzungen vorzunehmen. Zwischen den zu pflanzenden Bäumen und Regen- und Schmutzwasserkanälen ist ein Mindestabstand von 2,50 m einzuhalten.

Ergänzend dazu sind die Flächen zu 50 % mit standortheimischen Sträuchern (2x verpflanzt, Wuchshöhe 80-100 cm) oder Heckenpflanzen (Heister, 3 x verpflanzt, Wuchshöhe 150-175 cm) entsprechend der dem Bebauungsplan beigefügten Pflanzliste zu begrünen und dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Der Anteil der zu pflanzenden Heister beträgt 10 %. Die verbleibenden Flächen sind mit einer extensiv zu pflegenden Blumen- oder Kräuterwiese zu begrünen oder mit Bodendeckern entsprechend der dem Bebauungsplan beigefügten Pflanzliste zu bepflanzen.

Für notwendige Grundstückszufahrten und -zugänge dürfen die gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (5) auf einer Breite von insgesamt nicht mehr als 7,0 m je Grundstück unterbrochen werden.

Die gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (6) sind je angefangene 10 m Grundstücksbreite mit einem großkronigen Baum entsprechend der dem Bebauungsplan beigefügten Pflanzliste zu bepflanzen und dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Bei Abgang einzelner Bäume sind innerhalb der nächsten Pflanzperiode adäquate Ersatzpflanzungen vorzunehmen. Die verbleibenden Flächen sind mit einer extensiv zu pflegenden Blumen- oder Kräuterwiese zu begrünen.

5 Nicht überbaubare Grundstücksflächen

Innerhalb der Gewerbefläche GE 1 bis GE 4 sind die nicht überbauten Grundstücksflächen mit einer extensiv zu pflegenden Blumen- oder Kräuterwiese zu begrünen oder mit Bodendeckern entsprechend der dem Bebauungsplan beigefügten Pflanzliste zu bepflanzen. Ausgenommen hiervon sind Erschließungs- und Lagerflächen.

Je angefangene 500 m² nicht überbaute Grundstücksfläche ist mindestens ein mittelkroniger Baum entsprechend der Pflanzliste anzupflanzen, dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Die Baumscheiben sind mit Bodendeckern entsprechend der dem Bebauungsplan beigefügten Pflanzliste zu bepflanzen. Zu pflanzende Bäume auf Stellplatzflächen sind anzurechnen.

9.6 Stellplatzflächen

Stellplatzflächen sind je 10 Stellplätze mit einem mittelkronigen Baum entsprechend der dem Bebauungsplan beigefügten Pflanzliste zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Baumscheiben müssen ein Erdvolumen von mindestens 12 m³ aufweisen und sind mit Bodendeckern entsprechend der Pflanzliste zu bepflanzen.

9.7 Dachbegrünung

Flachdächer und flach geneigte Dächer bis 10° sind dauerhaft, mindestens extensiv mit einer standortgerechten Vegetation auf geeigneter Substratstärke zu begrünen und zu erhalten. Der Anteil der zu pflanzenden Heister beträgt 10 %. Die verbleibenden Flächen sind mit einer extensiv zu pflegenden Blumen- oder Kräuterwiese zu begrünen oder mit Bodendeckern entsprechend der dem Bebauungsplan beigefügten Pflanzliste zu bepflanzen.

Die Stärke der Vegetationstragschicht muss mindestens 10 cm betragen. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten. Von der Dachbegrünung ausgenommen sind Dachfenster, Flächen für Aufzugsüberfahrten, Treppenhäuser, notwendige technische Aufbauten, Lichtkuppeln und Entlüftungsanlagen sowie zur Nutzung erforderliche Zuwegungen. Aufgeständerte Photovoltaikanlagen sind davon nicht ausgenommen.

10. **Geh-, Fahr- und Leitungsrechte gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB**

Die Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung F + R sind mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu Gunsten der Versorgungsträger für die Sicherung der Ver- und Entsorgung sowie der dafür notwendigen baulichen Anlagen zu belasten.

Die gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (1) ist mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu Gunsten der Versorgungsträger für die Sicherung der Ver- und Entsorgung sowie der dafür notwendigen baulichen Anlagen zu belasten.

11. Bedingt schließendes Bauverbot gemäß § 9 (2) Nr. 2 BauGB

In den Gewerbegebieten GE 1, GE 2 und GE 4 sind gem. § (2) Nr. 2 BauGB in den gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB gekennzeichneten Flächen bis zum Abschluss archäologischer Grabungen und Dokumentationen und der damit verbundenen schriftlichen Bestätigung des Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland (ABR) - Bonn - bauliche Anlagen jeder Art unzulässig.

II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

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

1. **Einfriedungen**

1.1 Grundstückseinfriedungen sind als Hecken entsprechend der dem Bebauungsplan beigefügten Pflanzliste und/oder standortgerechte Zäune mit einer maximalen Höhe von 2,5 m zulässig.

1.2 Grundstückseinfriedungen sind innerhalb der privaten Grünflächen unzulässig.

2. **Werbeanlagen**

2.1 Werbeanlagen an Hauptgebäuden (Hauptbaukörpern) sind jeweils auf max. ein Drittel der Fassadenlänge und der Fassadenhöhe zulässig.

2.2 Werbeanlagen oberhalb der Traufe bzw. der Attika sowie Dachwerbeanlagen sind unzulässig.

2.3 Werbeanlagen mit wechselnden oder bewegten Licht sowie rotierende Werbeanlagen sind unzulässig.

2.4 Freistehende Werbeanlagen (bspw. Fahnen, Pylonen und Stelen) dürfen nur in einer Höhe von bis zu 10 m errichtet werden.

3. **Fassadenmaterialien** (§ V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Innerhalb der Gewerbegebiete GE 1 bis GE 4 sind nur Fassadenmaterialien mit einem Albedo-Wert (Grad der Reflexion) zwischen 0.4 und 0.7 zulässig.

III. KENNZEICHNUNGEN

gemäß § 9 Abs. 5 BauGB

1. **Erdbebengefährdung**

Gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB wird aufgrund der Lage innerhalb der Erdbebenzone 2 und der geologischen Untergrundklasse S (S = Gebiete tiefer Flächenstrukturen mit mächtiger Sedimentauffüllung) das gesamte Plangebiet als Fläche gekennzeichnet, bei deren Bebauung besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgefahren erforderlich sind. Die sich hieraus ergebenden Anforderungen an die Errichtung baulicher Anlagen sind zu beachten (DIN 4149:2005-04 „Bauten in deutschen Erdbebengebieten; bzw. DIN EN 1998 „Auslegung von Bauwerken gegen Erdbeben“).

2. **Altlastenverdachtsflächen**

Gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB werden im Plangebiet Flächen gekennzeichnet, deren Boden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind. Bei Aushubmaßnahmen in diesen Bereichen ist damit zu rechnen, dass verunreinigte Böden angetroffen werden; die Arbeitsschutzmaßnahmen erforderlich machen und erhöhte Entsorgungskosten bedingen können. Daher ist her bei Eingriffen in den Untergrund eine fachgutachterliche Baubegleitung unerlässlich. Vor Beginn der vorgenannten Arbeiten bzw. dem Baubeginn ist grundsätzlich mit der Unteren Bodenschutzbehörde (UBB) der Stadt Mönchengladbach Rücksprache zu halten.

Im Rahmen der Verkehrserschließung und Bebauung müssen Tierfallen wie Gullys entschärft und eine Fallenwirkung von Kellern, aber auch von Rohrbauten (Einflug von Fledermäusen) ausgeschlossen werden. Es wird empfohlen, Kellerschächte mit feinen Gittern abzudecken.

12. **Baumschutz**

Für das Plangebiet gilt die Satzung zum Schutze des Baumbestandes in der Stadt Mönchengladbach (Baumschutzsatzung) vom 26.10.2006.

13. **Werbeanlagen**

Anlagen der Außenwerbung entlang der freien Strecke der B 57 bedürfen gemäß § 9 (6) Bundesfernstraßengesetz (FBStG) der Genehmigung bzw. Zustimmung des Landesbetriebes Straßenbau Nordrhein-Westfalen (Straßen. NRW), Regionalniederlassung Niederrhein.

14. **Löschwasserentnahme**

Es wird darauf hingewiesen, dass eine Entfernung von 75 m Luftlinie zwischen den jeweiligen Gebäuden an der Straßenkante und der nächstgelegenen Löschwasserentnahmestelle nicht überschritten werden darf.

15. **Baugrund**

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

16. **Grundwassermessstelle**

In unmittelbarer Nähe des Plangebietes befindet sich eine inaktive Grundwassermessstelle (s. Planzeichnung). Inaktive Grundwassermessstellen, die nicht zurückgebaut und verfüllt worden sind, können die Tragfähigkeit des Baugrundes beeinflussen. Sollte innerhalb eine 200 m Korridors der Baumaßnahme eine Grundwassermessstelle liegen, dann ist zum Zwecke der Einweisung vor Beginn der Maßnahme mit dem Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW Kontakt aufzunehmen.

17. **Lichtzeichen und Beleuchtungsanlagen**

Bei Planung von Lichtzeichen und Beleuchtungsanlagen in der Nähe der Bahn (z. B. Beleuchtungen von Parkplätzen, Leuchtwerbung aller Art, etc.) ist darauf zu achten, dass Blendungen der Triebfahrzeugführer ausgeschlossen sind und Verfälschungen, Überdeckungen und Vortäuschungen von Signalbildern nicht vorkommen.

VI. PFLANZLISTE

Großkronige Bäume (Endkronenbreite > 10 m, StU mind. 16 - 18 cm, 3 x verpflanzt m. B.)
Amberbaum, Spitzahorn, Traubeneiche, Stieleiche, Straßenesche, Kaeglinde

Mittelkronige Bäume (Endkronenbreite 6 - 10 m, StU mind. 16 - 18 cm, 3 x verpflanzt m. B.)
Feldahorn, Spitzahorn, Erle, Purpurerle, Mehlbeere, Ulme, Winterlinde

Kleinkronige Bäume (Endkronenbreite < 6 m, StU mind.16 - 18 cm, 3 x verpflanzt m. B.)
Feldahorn, Säulenahorn, Spitzahorn, Felsenbirne, Mehlbeere, Winterlinde, Kugelakazie

Sträucher
Hartriegel, Waldhaselnuss, Hahnendorn, Weißdorn, Rotdorn, Apfeldorn, Zierapfel, Schneeball

Gehölze für Schnitthecken (Höhe mind. 100 - 125 cm)
Feldahorn, Hainbuche, Weißdorn, Liguster, Schwarzgrüner Liguster

Bodendecker
Kriechspindel, Elfenblume, Storchschnabel, Effeu, Johanniskraut, Heckenmyrte, Apfelrose

Rankpflanzen
Waldrebe, Wilder Wein

Dachbegrünung (extensiv)
Honkrauz, Pfropfenelke, großblütige Braunelle, Quendelblättrige Ziest, Gold-Mauerpfeffer, Mossedum

Dachbegrünung (intensiv)
Baukasten, Katzenminze, Dach-Iris, Perigras, dunkle Königskerze

Weitere Bäume, Sträucher und Gehölze für Schnitthecken, Bodendecker und Rankpflanzen z. B. entsprechend der Straßenbaumliste der Deutschen Gartenamtsleiterkonferenz (GALK) oder dem Register für gebietseigene Gehölze in Nordrhein-Westfalen (GEG) sowie Pflanzen und Gräser zur Dachbegrünung entsprechend der Liste des Bundesverbandes Gebäudegrün e.V. (BuGG) sind in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde (UNB) und der Mönchengladbacher Abfall-, Grün- und Straßenbetriebe AöR (magg) zulässig.

Textlicher Teil

Planzeichenerklärung

1. Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches - BauGB, §§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung - BauNVO)

GE — Gewerbegebiete (§ 8 BauNVO)

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

(10,0) — Baumassenzahl

0,8 — Grundflächenzahl

z. B. GH 62,00 m über NHN — Gebäudehöhe, als Höchstmaß über NHN

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

a — abweichende Bauweise

Baugrenze

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

Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

F+R — Fuß- und Radweg

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Einfahrtbereich

7. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken
(§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen

Elektricität

9. Grünflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

Private Grünflächen

Öffentliche Grünflächen

R — Retentionsfläche

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

z. B. (1) — Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und Abs. 6 BauGB)

Anpflanzen: Bäume

Erhaltung: Bäume

14. Regelungen für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz
(§ 9 Abs. 6, § 172 Abs. 1 BauGB)

B — Umgrenzung von Flächen, auf denen mit hoher Wahrscheinlichkeit mit der Aufdeckung von Bodendenkmälern zu rechnen ist (siehe TF Nr. 11)
(§ 9 Abs. 6 BauGB)

15. Sonstige Planzeichen

F — Mit Fahrrecht zu belastende Flächen für die Deutsche Bahn AG
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)

Umgrenzung der für bauliche Nutzungen vorgesehenen Flächen, deren Boden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind
(§ 9 Abs. 5 Nr. 3 und Abs. 6 BauGB)

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
(§ 9 Abs. 7 BauGB)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
(§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)

Auswertung des Plangebietes

GE 1	ca 0,61 ha
GE 2	ca 0,71 ha
GE 3	ca 0,99 ha
GE 4	ca 0,88 ha
Bruttoplangebiet	2,61 ha
Nettoplangebiet	3,99 ha

Bestandsdarstellungen

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

Verfahrensvermerke

Planentwurf
Mönchengladbach, den 25.07.2024
Der Oberbürgermeister
Fachbereich Stadtentwicklung und Planung
I. A.

Der Planungs- und Bauausschuss der Stadt hat am 26.09.2024 gemäß § (2) BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen.
Mönchengladbach, den 25.07.2024
Der Oberbürgermeister
I. A.

Der Beschluss über den Bebauungsplanentwurf wurde im "Amtsblatt der Stadt Mönchengladbach" am 26.04.2024 ortsüblich bekanntgemacht.
Mönchengladbach, den 25.07.2024
Der Oberbürgermeister
I. A.

Technische Begleitplanung
Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB wurde nach ortsüblicher Bekanntmachung im "Amtsblatt der Stadt Mönchengladbach" am 25.04.2024 in der Zeit vom 23.04.2024 bis 24.05.2024 durchgeführt.
Mönchengladbach, den 25.07.2024
Der Oberbürgermeister
I. A.

Der Bebauungsplanentwurf wurde gem. § 3 (2) BauGB wurde nach ortsüblicher Bekanntmachung im "Amtsblatt der Stadt Mönchengladbach" am 24.02.2025 in der Zeit vom 03.03.2025 bis 04.04.2025 durchgeführt.
Mönchengladbach, den 25.07.2024
Der Oberbürgermeister
I. A.

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes und die erforderlichen Hinweise wurden durch Bekanntmachung im "Amtsblatt der Stadt Mönchengladbach" gem. § 10 (3) BauGB am 27.07.2025 ortsüblich bekanntgemacht.
Mönchengladbach, den 25.07.2024
Der Oberbürgermeister
I. A.

Der Bebauungsplan wurde mit anderen Unterlagen und örtlicher Aufnahme vom 27.07.2024 bis einschließlich 27.08.2024 zur Einsicht bereitgehalten. Das Gutachten Legaldefinition gem. § 34 (3) Jede/r kann sich informieren.
Mönchengladbach, den 25.07.2024
Der Oberbürgermeister
Fachbereich Stadtentwicklung und Planung
I. A.

Der Ausschuss für Planung, Bauen und Stadterneuerung der Stadt hat am 02.09.2025 den Bebauungsplan gem. gemäß § (2) BauGB öffentlich gebilligt.
Mönchengladbach, den 25.07.2024
Der Oberbürgermeister
I. V.

Technische Begleitplanung
Die Bekanntmachung des Bebauungsplanes wurde durch Bekanntmachung im "Amtsblatt der Stadt Mönchengladbach" am 25.09.2025 in der Zeit vom 25.09.2025 bis 25.10.2025 durchgeführt.
Mönchengladbach, den 25.07.2024
Der Oberbürgermeister
I. V.

Der Bebauungsplan ist gemäß § 10 (1) BauGB am Tage der Bekanntmachung im "Amtsblatt der Stadt Mönchengladbach" am 25.09.2025 in Kraft getreten.
Mönchengladbach, den 25.07.2024
Der Oberbürgermeister
Fachbereich Stadtentwicklung und Planung
I. A.

Die Festsetzungen folgender Satzungen treten - soweit sie den Geltungsbereich des Bebauungsplanes betreffen - mit der Bekanntmachung gemäß § 10 (3) BauGB außer Kraft:

Stadt Mönchengladbach

Lage des Plangebietes

Fachbereich Stadtentwicklung und Planung

Bebauungsplan Nr. 808/W
„Südliche Käthe-Höffkes-Straße“

Stadtbezirk West - Rheindahlen-Mitte,
Gebiet zwischen B 57, Bahntrasse und Käthe-Höffkes-Straße

Stand: 24.11.2023

Maßstab 1 : 1000
0 10 20 30 40 50 Meter

Technische Regelwerke und sonstige Kartengrundlagen

Soweit in den textlichen Festsetzungen Bezug genommen wird auf technische Regelwerke (z. B. VDI-Richtlinien, DIN-Vorschriften, FLL-Richtlinien) und sonstige Kartengrundlagen (z. B. Starkregenhinweiskarte für NRW des BKG) können diese bei der ausgelegten Stelle (Stadt Mönchengladbach, Fachbereich 61 - Stadtentwicklung und Planung) während der Dienststeiten eingesehen werden.

Rechtsgrundlagen

- Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV. NRW. S. 666),die zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 13. August 2024 (GV. NRW. S. 490) geändert worden ist.
- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 3. Juli 2023