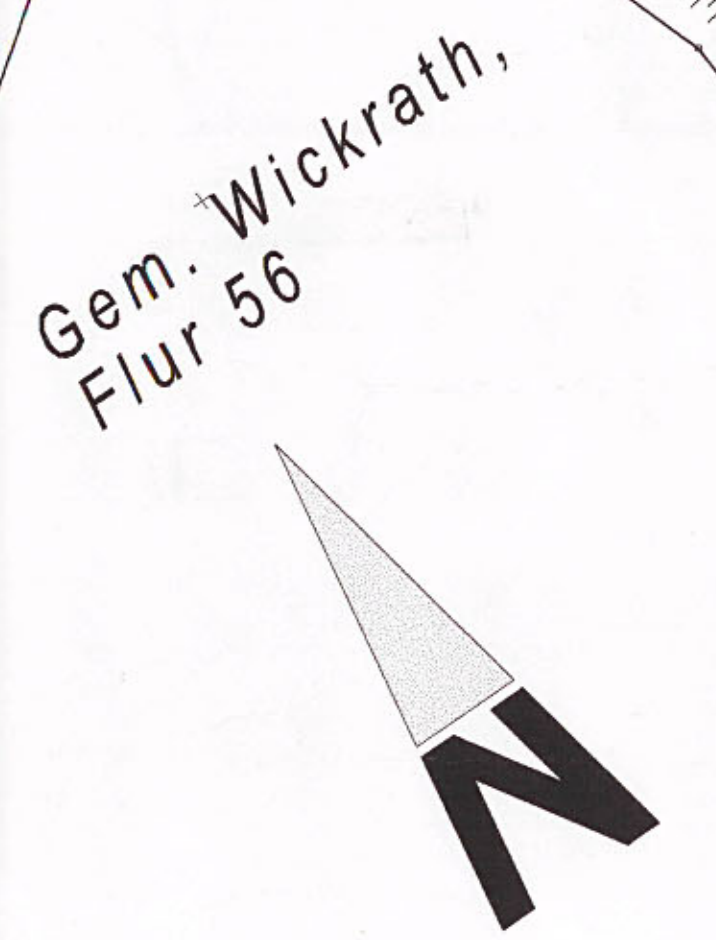
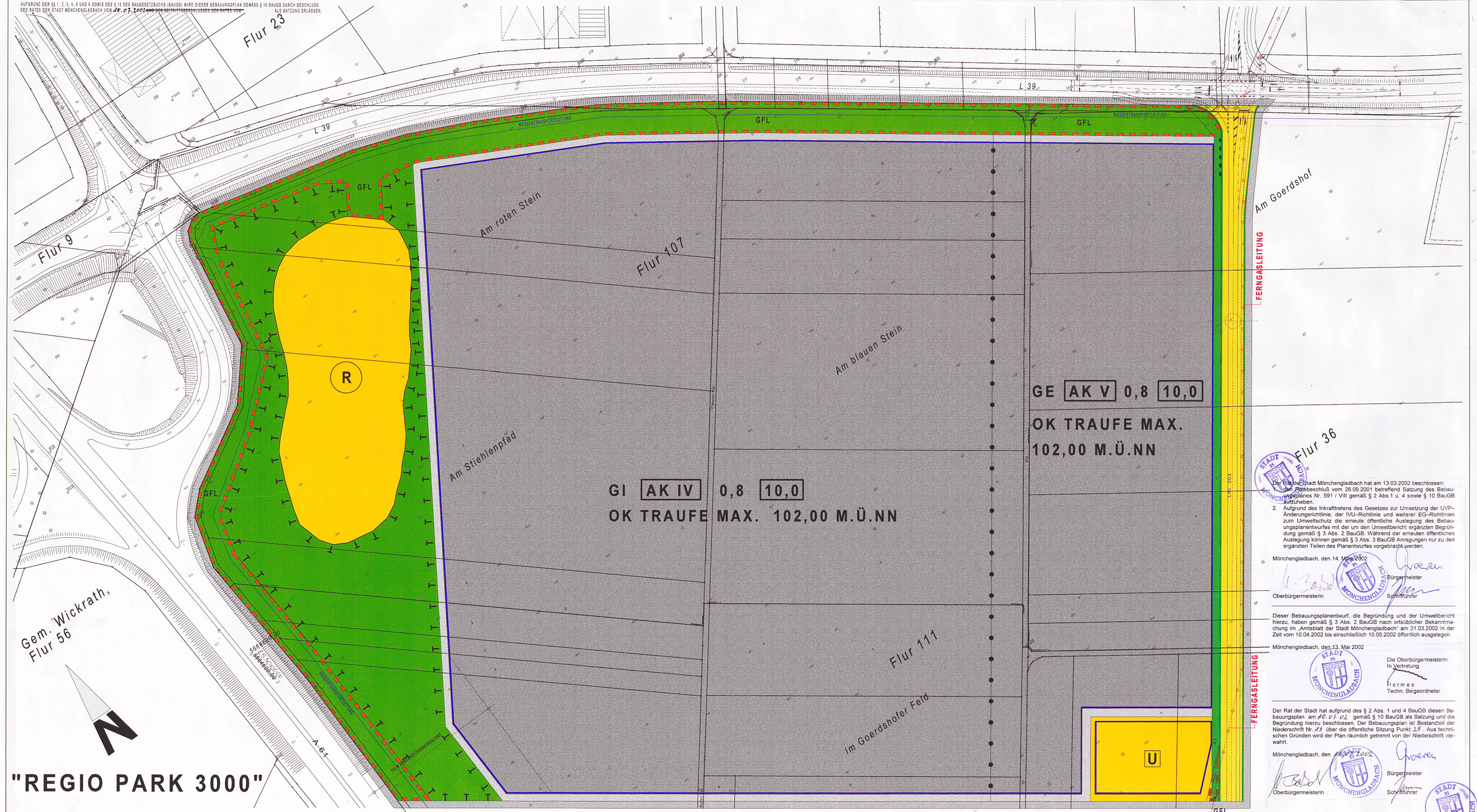


AUFGRUND DER §§ 1, 3, 4, 8 UND 9 SOWIE DES § 13 DES BAUGESETZES (BAUG) WIRD DIESER BEBAUUNGSPLAN GEMÄß § 10 BAUG DURCH BESCHLUSS DES RATES DER STADT MÖNCHENGLADBACH VOM 14.05.2002 MIT DER BESCHLUSSENDEN SATZUNG ERLASSEN.



"REGIO PARK 3000"

GE **AK V 0,8 10,0**
OK TRAUFE MAX. 102,00 M.Ü.NN

GI **AK IV 0,8 10,0**
OK TRAUFE MAX. 102,00 M.Ü.NN

Der Rat der Stadt Mönchengladbach hat am 13.03.2002 beschlossen, den Beschlusses vom 26.09.2001 betreffend Satzung des Bebauungsplanes Nr. 591/VIII gemäß § 2 Abs. 1 u. 4 sowie § 10 BauGB aufzuheben.
2. Aufgrund des Inkrafttretens des Gesetzes zur Umsetzung der UVP-Änderungsrichtlinie der IVU-Richtlinie und weiterer EG-Richtlinien zum Umweltschutz ist die erneute öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes mit dem um den Umweltbericht ergänzten Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB während der erneuten öffentlichen Auslegung können gemäß § 3 Abs. 3 BauGB Antragsungen nur zu den ergänzten Teilen des Planentwurfes vorgebracht werden.
Mönchengladbach, den 14. Mai 2002
Oberbürgermeister
Bürgermeister

Dieser Bebauungsplanentwurf, die Begründung und der Umweltbericht hierzu, haben gemäß § 3 Abs. 2 BauGB nach ortsüblicher Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Mönchengladbach am 31.03.2002 in der Zeit vom 10.04.2002 bis einschließlich 10.05.2002 öffentlich ausliegen.
Mönchengladbach, den 13. Mai 2002
Die Oberbürgermeisterin
In Vertretung
Techn. Beigeordneter

Der Rat der Stadt hat aufgrund des § 2 Abs. 1 und 4 BauGB diesen Bebauungsplan am 10.07.02 gemäß § 10 BauGB als Satzung und die Begründung hierzu beschlossen. Der Bebauungsplan ist Bestandteil der Niederschrift Nr. 1/9 über die öffentliche Sitzung Punkt 2.5. Aus technischen Gründen wird der Plan räumlich getrennt von der Niederschrift verwahrt.
Mönchengladbach, den 10.07.2002
Oberbürgermeister
Bürgermeister

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEM. BAUGB UND BAUNVO

ART U. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG	SYMBOL	BESCHREIBUNG
WIR	REINES WOHNGEBIET	REINES WOHNGEBIET
WIA	ALGEMEINES WOHNGEBIET	ALGEMEINES WOHNGEBIET
MD	DORFGEBIET	DORFGEBIET
MII	MISCHGEBIET	MISCHGEBIET
GII	INDUSTRIEGEBIET	INDUSTRIEGEBIET
GIE	GEWERBEGEBIET	GEWERBEGEBIET
SIO	SONDERGEBIET	SONDERGEBIET
III	ZAHL DER VOLLESGESCHOSSE HOCHTÜRME	ZAHL DER VOLLESGESCHOSSE HOCHTÜRME
II-III	ZAHL DER VOLLESGESCHOSSE MINDEST- HOCHTÜRME	ZAHL DER VOLLESGESCHOSSE MINDEST- HOCHTÜRME
II	ZAHL DER VOLLESGESCHOSSE ZWINGUNG	ZAHL DER VOLLESGESCHOSSE ZWINGUNG
S	STAFFELGESCHOSS	STAFFELGESCHOSS
0,4	GRUNDGESCHOSSZAHL	GRUNDGESCHOSSZAHL
0,4	GESCHOSSFLÄCHENZAHL	GESCHOSSFLÄCHENZAHL
0,4	MAX. GESCHOSSFLÄCHE	MAX. GESCHOSSFLÄCHE
0,4	MAX. GRUNDFLÄCHE	MAX. GRUNDFLÄCHE
0,4	BAUMASSEZAHL	BAUMASSEZAHL
TH 70,0	HOHE BAULICHER ANLAGEN IN METERN ÜBER NN	HOHE BAULICHER ANLAGEN IN METERN ÜBER NN
TH 70,0	TRAUFGEBÄUDE (HOCHTMASS)	TRAUFGEBÄUDE (HOCHTMASS)
FH 85,0	FIRSTHÖHE (HOCHTMASS)	FIRSTHÖHE (HOCHTMASS)
OK 85,0	OBERKANTE (HOCHTMASS)	OBERKANTE (HOCHTMASS)

FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF	FLÄCHEN FÜR VER- U. ENTSORGUNGSANLAGEN	GRÜNFLÄCHEN	FLÄCHEN FÜR DIE LANDWIRTSCHAFT UND WALD
GEMEINBEDARFSFLÄCHE	UMSPANNWERK	ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE	FLÄCHE FÜR DIE LANDWIRTSCHAFT
KINDERGARTEN	REGENRÜCKHALTEBECKEN	PRIVATE GRÜNFLÄCHE	FLÄCHE FÜR WALD
		PARKANLAGE	FLÄCHE FÜR WASSERNAHMEN ZUM SCHUTZ ZUR FEUER- UND LÜFTENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR- UND LÄNDERSCHAFT
		SPIELPLATZ	FLÄCHE ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHEN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN
		DAUERKLEINGARTEN	ANPFLANZUNG VON BÄUMEN

KENNZICHENUNGEN	NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN
FLÄCHE DEREN BODEN ERHEBLICH MIT UMWELTGEFAHREN- DEN STOFFEN BELASTET IST	WASSERSCHUTZZONEN
	GEPFLANZT
	GESCHÜTZTER LANDSCHAFTSBEISTANDTEIL
	LANDSCHAFTSSCHUTZGEBIET
	NATURDENKMAL
	RICHTUNGSTRECKE MIT RECHTSEITIGEM SCHUTZSTREIFEN UND BAUMHEGENBESCHRÄNKUNG
	ÖFFENTLICHE ELEKTRISCHE FREILEITUNGSSTREIFEN
	UNTERSCHIEDLICHE ABGEBUNG
	RECHTSANWANDUNGSGEBIET
	RECHTSANWANDUNGSGEBIET
	RECHTSANWANDUNGSGEBIET

BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

- Gliederung von Gewerbegebieten gemäß § 1 Abs. 4 Satz 1 BauNVO im Industriegebiet "GI AK IV" sind nur Betriebe der Abstands- klasse IV der Abstandsliste 1988 zum RdSt. des Ministers für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft vom 21.3.1988 sowie andere Betriebe mit geringem oder vergleichbarem Emissionsverhalten zulässig. Ausnahmeweise sind Betriebe der Abstandsliste III zulässig, wenn sie nachweisen, dass sie die Emissionswerte der Abstandsliste IV mindestens einhalten oder unterschreiten.
- Im Gewerbegebiet "GE AK V" sind nur Betriebe der Abstands- klasse V der unter 1.1 genannten Abstandsliste sowie andere Betriebe mit geringem oder vergleichbarem Emissionsverhalten zulässig. Ausnahmeweise sind Betriebe mit geringem oder vergleichbarem Emissionsverhalten der Abstandsliste III zulässig, wenn sie nachweisen, dass sie die Emissionswerte der Abstandsliste V mindestens einhalten oder unterschreiten.
- Gebäudehöhen im Industriegebiet. Die festgesetzte Maximalthöhe im Industriegebiet (GI) von 102,00 m über NN darf für einen Flächenanteil von max. 4% der festgesetzten überbaubaren Fläche (GI) um bis zu 30 m überschritten werden.
- Nutzungsausweise gemäß § 1(6) und § 1(8) BauNVO in den Industrie- und Gewerbegebieten sind Einzelhandelsbetriebe nicht zulässig.
- Im Gewerbegebiet sind Anlagen für sportliche Zwecke und Vergnügungsorte nicht zulässig.
- Ausnahmen nach § 8(3) Nr. 2 bzw. § 9(2) Nr. 2 BauNVO sind nur als Bestandteil einer gewerblichen Hauptnutzung zulässig.
- Pflanzvorschriften. Die privaten Grünflächenstreifen sind je lfd 20 m mit einem groß- kronigen, standortförmigen Laubbau zu bepflanzen. Die verbindlichen Restflächen sind mit extensiv gepflegtem Rasen oder mit Bodendeckern zu bepflanzen.
- Die privaten Grünflächenstreifen sind je lfd 20 m mit einem groß- kronigen, standortförmigen Laubbau zu bepflanzen. Die verbindlichen Restflächen sind mit extensiv gepflegtem Rasen oder mit Bodendeckern zu bepflanzen.
- Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind als Grünflächen anzulegen.

HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN:

- Im Plangebiet ist mit der Aufbereitung archaischer Substanz zu rechnen. Es wird auf die Bestimmungen des Denkmalschutzes hingewiesen. Bei Erdingriffen ist dem Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege - Außenstelle Xanten, Trajanstraße 4, 46609 Xanten, Telefon 02801/4788-0 Gelegenheit zu geben, baugleitetende Beobachtungen und bei auftretenden archaischen Bodenfunden oder -befunden die erforderlichen wissenschaftlichen Untersuchungen durchzuführen. Eingehende Bau- träge und/oder Bauvorfragen sind dem Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege - Außenstelle Xanten - zur Kenntnis zu bringen.
- Die Verwendung von aufbereiteten Altbaustoffen (Recyclingmaterial) und industriellen Nebenprodukten (Schlacken, etc.) im Erd- und Straßenbau bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis durch die Untere Wasserbehörde der Stadt Mönchengladbach.
- Durch die Bezirksregierung Düsseldorf, Staatlicher Kampfmittelräum- dienst, wird auf folgende hingewiesen: Eine Auswertung der vorhandenen Luftbildaufnahmen war negativ. Nach den bisherigen Erkenntnissen ist jedoch nicht auszuschließen, dass Kampfmittel im Boden vorhanden sind. Aus diesem Grunde sind Erdarbeiten mit entsprechender Vorsicht auszuführen. Sollten Kampfmittel gefunden werden, sind aus Sicherheitsgründen die Erdarbeiten einzu- stellen und umgehend der Kampfmittelräumdienst zu benachrichtigen (Tel. 0211/1478). Der Durchführung von: erforderlicher größerer Bohrungen sind Probabohrungen (70- max. 120 mm Durchmesser) zu ar- stellen, die ggfs. mit Kunststoff- oder Nichtmetallrohren zu ver- sehen sind. Danach Überprüfung dieser Probabohrungen mit ferromag- netischen Sonden. Sämtliche Bohrarbeiten sind mit Vorsicht durchzu- führen. Sie sind sofort abzustellen, sobald im gewachsenen Boden auf Widerstand gestoßen wird. In diesem Falle ist umgehend der Kampfmittelräumdienst zu benachrichtigen.
- Durch die Wehrbereichsverwaltung West wird auf Folgendes hingewiesen: Bei Bauvorhaben (Gebäude, Gebäudeteile, sonstige baul. Anlagen oder untergeordnete Gebäudeteile), die eine Höhe von 20 m über Grund über- steigen, ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens aus Gründen der militärischen Flugsicherung die Wehrbereichsverwaltung West, Wilhelm- Strasse 45 in 40478 Düsseldorf, zu beteiligen.

VERFAHRENSVERMERKE

- Der Rat der Stadt hat am 14.05.2002 gemäß § 2 (1) u. 4 BauGB diesen Bebauungsplan beschlossen. Der Rat der Stadt hat am 10.07.2002 gemäß § 10 BauGB diesen Bebauungsplan als Satzung beschlossen.
- Der Rat der Stadt hat am 13.03.2002 gemäß § 2 (1) u. 4 BauGB diesen Bebauungsplan beschlossen. Der Rat der Stadt hat am 10.07.2002 gemäß § 10 BauGB diesen Bebauungsplan als Satzung beschlossen.
- Der Rat der Stadt hat am 10.07.2002 gemäß § 10 BauGB diesen Bebauungsplan als Satzung beschlossen.
- Der Rat der Stadt hat am 10.07.2002 gemäß § 10 BauGB diesen Bebauungsplan als Satzung beschlossen.

BESTAND: GEBÄUDE, GRENZEN, SONSTIGES

SYMBOL	BESCHREIBUNG
Wohngebäude	Wohngebäude
Wirtschaftsgebäude	Wirtschaftsgebäude
Öffentliche Gebäude	Öffentliche Gebäude
Durchfahrt, Arkade	Durchfahrt, Arkade
Flurgrenze	Flurgrenze
Flurstücksgrenze	Flurstücksgrenze
Hohenangaben in M. Ü. NN	Hohenangaben in M. Ü. NN
Zaun	Zaun
Mauer	Mauer
Boschung	Boschung
Baum	Baum

RECHTSGRUNDLAGEN

- 1987 und 41 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbau- ordnung, BauNVO vom 12.10.80, Nr. 215) (OG NW 8.08.80/Nr. 202), in der derzeit gültigen Fassung.
- § 1, 2, 3, 4, 8 u. 9 des Baugesetzbuchs (BauGB) vom 27.07.1987 (BGBl. I S. 2141), in der derzeit gültigen Fassung.
- § 9 (1) BauGB und § 9 (4) der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbau- ordnung, BauNVO vom 12.10.80, Nr. 215) (OG NW 8.08.80/Nr. 202), in der derzeit gültigen Fassung.
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bau-Pläne und die Darstellung des Planmateria- les (Platzierungsverordnung, PlPlatzVO) vom 11.12.1990 (BGBI. 1991 I S. 58), in der derzeit gültigen Fassung.
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 23.08.1971 (BGBI. I S. 893), in der derzeit gültigen Fassung.
- § 10 des Baugesetzbuchs (BauGB) vom 27.07.1987 (BGBl. I S. 2141), in der derzeit gültigen Fassung.

AUSWERTUNG DES PLANGEBIETS

TEILFLÄCHEN	BEVÖLKERUNG U. RÜHMENDER VERKEHR	RESTANPLANUNG	BRUNNE
EINW.			
WE			
GA/ST			
P (OFF.)			
SONST.			
2P + ST			
GA/ST			
WE			
BRUNNE			
BRUNNE			
BRUNNE			

GEHÖLZLISTE

GRÖßENKATEGORIE	BEISPIEL	ANMERKUNGEN
GRÖßENKATEGORIE 1 (10-15m)	ALN, B, H, K, L, M, N, O, P, Q, R, S, T, U, V, W, X, Y, Z	
GRÖßENKATEGORIE 2 (6-10m)	ALN, B, H, K, L, M, N, O, P, Q, R, S, T, U, V, W, X, Y, Z	

LAGE DES PLANGEBIETS

MASSTAB 1 : 1000

BP - NR. 591/VIII

GEMARKUNG ODENKIRCHEN
FLUR 22, 23, 36, 107, 111

ZU DIESEM PLAN GEHÖRT ALS BEFESTIGTES EIN GRUNDRISSVERZEICHNIS