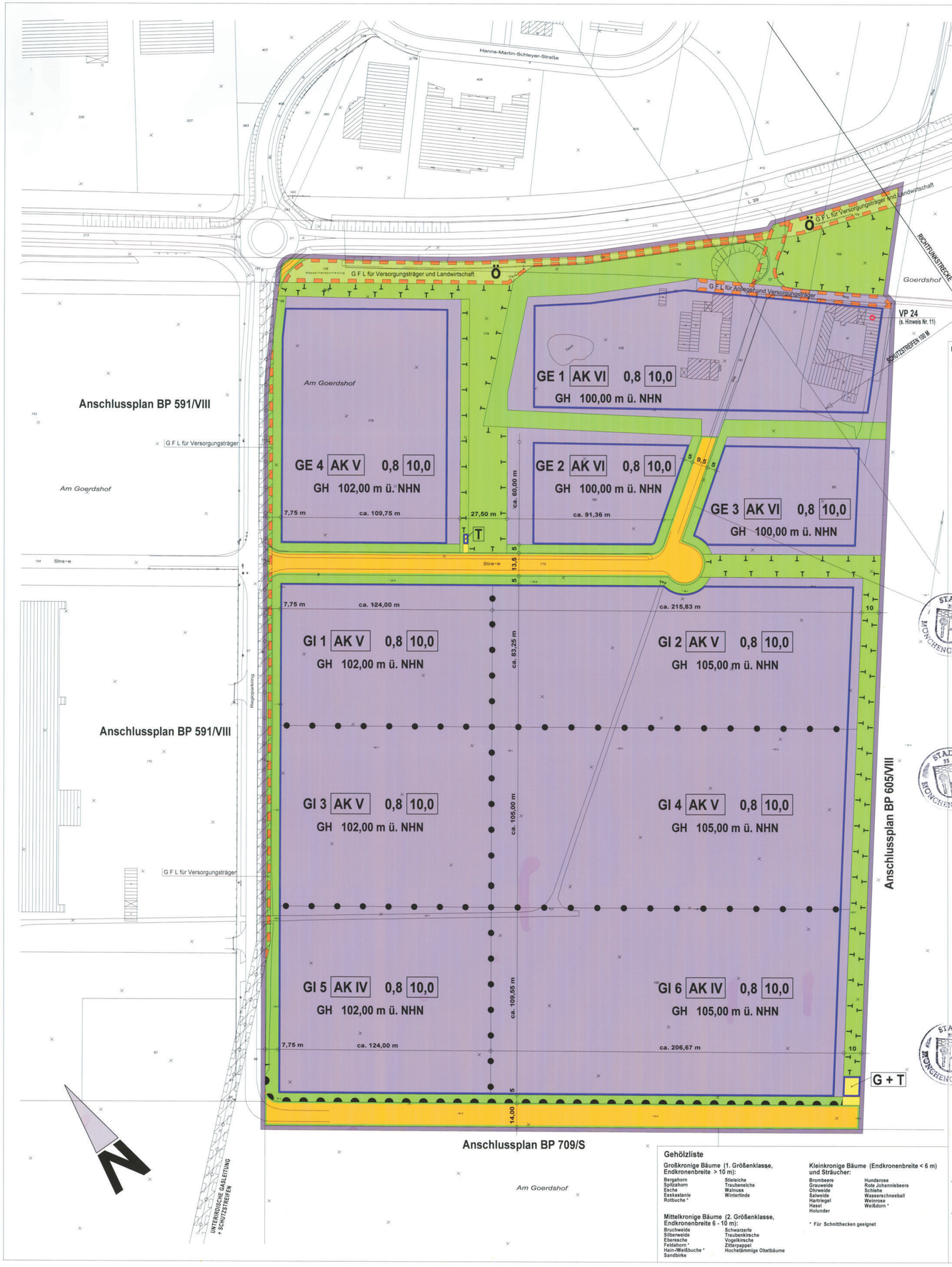
Stadt Mönchengladbach

Bebauungsplan Nr. 745/S

Stadtbezirk Süd - Güdderath
Gebiet südwestlich der L 39 und südöstlich der Straße Regioparking
"R e g i o p a r k" - Interkommunales Industrie- und Gewerbegebiet
Mönchengladbach / Jüchen



Textliche Festsetzungen

Planungsrechtliche Festsetzungen

§ 9 BauGB i.V.m. BauNVO

1. GLIEDERUNG VON GEWERBE- UND INDUSTRIEGEBIETEN gemäß § 1 (4) Nr. 1 BauNVO

1.1 In den Gewerbegebieten GE 1, GE 2 und GE 3 sind Anlagen und Betriebe der Abstandsklasse I bis V des Anhangs 1 des Abstandserlasses des Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz vom 06.06.2007 (MUNLV 2007) und Anlagen mit ähnlichem Emissionsgrad unzulässig.
In den Gewerbegebieten GE 1, GE 2 und GE 3 sind nur Betriebe der Abstandsklasse VI des vorgenannten Erlasses sowie andere Betriebe mit geringerem oder vergleichbarem Emissionsverhalten zulässig.
In den Gewerbegebieten GE 1, GE 2 und GE 3 sind Anlagen und Betriebe der Abstandsklasse V, welche mit einem (*) gekennzeichnet sind, und Anlagen mit ähnlichem Emissionsgrad ausnahmsweise zulässig, wenn durch besondere technische Maßnahmen oder durch Betriebsbeschränkungen (z.B. Verzicht auf Nachtarbeit) im Einzelfall nachgewiesen wird, dass von ihnen keine schädlichen Umwelteinwirkungen auf die schutzbedürftige Bebauung ausgehen.

1.2 In dem Gewerbegebiet GE 4 sind Anlagen und Betriebe der Abstandsklasse I bis IV des Anhangs 1 des Abstandserlasses des Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz vom 06.06.2007 (MUNLV 2007) und Anlagen mit ähnlichem Emissionsgrad unzulässig.
In dem Gewerbegebiet GE 4 sind nur Betriebe der Abstandsklasse V des vorgenannten Erlasses sowie andere Betriebe mit geringerem oder vergleichbarem Emissionsverhalten zulässig.
In dem Gewerbegebiet GE 4 sind Anlagen und Betriebe der Abstandsklasse IV, welche mit einem (*) gekennzeichnet sind, und Anlagen mit ähnlichem Emissionsgrad ausnahmsweise zulässig, wenn durch besondere technische Maßnahmen oder durch Betriebsbeschränkungen (z.B. Verzicht auf Nachtarbeit) im Einzelfall nachgewiesen wird, dass von ihnen keine schädlichen Umwelteinwirkungen auf die schutzbedürftige Bebauung ausgehen.

1.3 In den Industriegebieten GI 1 bis GI 4 sind Anlagen und Betriebe der Abstandsklasse I bis IV des Anhangs 1 des Abstandserlasses des MUNLV 2007 und Anlagen mit ähnlichem Emissionsgrad unzulässig.
In den Industriegebieten sind nur Betriebe der Abstandsklasse V des vorgenannten Erlasses sowie andere Betriebe mit geringerem oder vergleichbarem Emissionsverhalten zulässig.
In den Industriegebieten sind Anlagen und Betriebe der Abstandsklasse IV, welche mit einem (*) gekennzeichnet sind, und Anlagen mit ähnlichem Emissionsgrad ausnahmsweise zulässig, wenn durch besondere technische Maßnahmen oder durch Betriebsbeschränkungen (z.B. Verzicht auf Nachtarbeit) im Einzelfall nachgewiesen wird, dass von ihnen keine schädlichen Umwelteinwirkungen auf die schutzbedürftige Bebauung ausgehen.

1.4 In den Industriegebieten GI 5 und GI 6 sind Anlagen und Betriebe der Abstandsklasse I bis III des Anhangs 1 des Abstandserlasses des MUNLV 2007 und Anlagen mit ähnlichem Emissionsgrad unzulässig.
In den Industriegebieten sind nur Betriebe der Abstandsklasse IV des vorgenannten Erlasses sowie andere Betriebe mit geringerem oder vergleichbarem Emissionsverhalten zulässig.
In den Industriegebieten sind Anlagen und Betriebe der Abstandsklasse III, welche mit einem (*) gekennzeichnet sind, und Anlagen mit ähnlichem Emissionsgrad ausnahmsweise zulässig, wenn durch besondere technische Maßnahmen oder durch Betriebsbeschränkungen (z.B. Verzicht auf Nachtarbeit) im Einzelfall nachgewiesen wird, dass von ihnen keine schädlichen Umwelteinwirkungen auf die schutzbedürftige Bebauung ausgehen.

2. GLIEDERUNG VON GEWERBE- UND INDUSTRIEGEBIETEN gemäß § 1 (4) Nr. 2 BauNVO

2.1 In den Gewerbegebieten GE 1 bis GE 4 sowie in den Industriegebieten GI 1 und GI 2 werden Anlagen und Betriebe oder Tätigkeiten in Betriebsbereichen der Abstandsklassen 1 bis 4 des Leitfadens "Empfehlungen für Abstände zwischen Betriebsbereichen nach der Störfall-Verordnung und schutzbedürftigen Gebieten im Rahmen der Bauleitplanung - Umsetzung nach § 50 BImSchG" (Stand November 2010) der SFK/TAA-Arbeitsgruppe "Überwachung und Ansiedlung" (SFK-Störfall-Kommission, TAA-Technischer Ausschuss für Anlagensicherheit), in denen gefährliche Stoffe des Anhangs 1 der Störfall-Verordnung be- oder verarbeitet werden, welche die Mengenschwellen in Spalte 4 der Stoffliste des Anhangs I der Störfall-Verordnung überschreiten, ausgeschlossen.
Ausgeschlossen werden darüber hinaus Anlagen, Betriebe und Betriebsbereiche oder Betriebseinrichtungen, in denen gefährliche Stoffe mit ähnlichen physikalischen und toxischen Eigenschaften be- oder verarbeitet oder gelagert werden sollen.

2.2 In den Industriegebieten GI 3 bis GE 6 werden Anlagen und Betriebe oder Tätigkeiten in Betriebsbereichen der Abstandsklassen 2 bis 4 des Leitfadens "Empfehlungen für Abstände zwischen Betriebsbereichen nach der Störfall-Verordnung und schutzbedürftigen Gebieten im Rahmen der Bauleitplanung - Umsetzung nach § 50 BImSchG" (Stand November 2010) der SFK/TAA-Arbeitsgruppe "Überwachung und Ansiedlung" (SFK-Störfall-Kommission, TAA-Technischer Ausschuss für Anlagensicherheit), in denen gefährliche Stoffe des Anhangs 1 der Störfall-Verordnung be- oder verarbeitet werden, welche die Mengenschwellen in Spalte 4 der Stoffliste des Anhangs I der Störfall-Verordnung überschreiten, ausgeschlossen.
Ausgeschlossen werden darüber hinaus Anlagen, Betriebe und Betriebsbereiche oder Betriebseinrichtungen, in denen gefährliche Stoffe mit ähnlichen physikalischen und toxischen Eigenschaften be- oder verarbeitet oder gelagert werden sollen.

3. GEBÄUDEHÖHEN IN DEN INDUSTRIEGEBIETEN GI 3 UND GI 4
Die festgesetzten Gebäudehöhen im GI 3 (102,00 m ü. NHN) und im GI 4 (105,00 m ü. NHN) dürfen für einen Flächenteil von max. 1 % der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche der Industriegebiete GI 3 und GI 4 um bis zu 10 m überschritten werden.

4. NUTZUNGSAUSSCHLÜSSE gemäß § 1 (5) und (6) in Verbindung mit § 1 (9) BauNVO

4.1 In den Industriegebieten und in den Gewerbegebieten sind Einzelhandelsbetriebe nach § 1 (5) BauNVO grundsätzlich nicht zulässig.
Ausnahmsweise sind Verkaufsstellen von Handwerksbetrieben, Produktionsbetrieben sowie be- und verarbeitenden Industrie- und Gewerbebetrieben zulässig, wenn die Verkaufsfläche dem Hauptbetrieb räumlich untergeordnet ist, in betrieblichem Zusammenhang errichtet, dem Hauptbetrieb flächen- und umsatzmäßig untergeordnet ist und die Verkaufsfläche unterhalb der Grenze der Großflächigkeit nach § 11 (3) BauNVO liegt.
Einzelhandelsbetriebe des Lebensmittelhandwerks sind ebenfalls nicht zulässig.

4.2 In den Industriegebieten GI 1 bis GI 6 sind die nach § 9 (3) Nr. 1 und 2 BauNVO genannten Ausnahmen (Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke) nicht zulässig.
Ausnahmen nach § 9 (3) Nr. 2 BauNVO (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke) sind nur zulässig, wenn sie einem sonstigen Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

4.3 In den Gewerbegebieten GE 1 bis GE 4 sind die nach § 8 (3) Nr. 1, 2 und 3 BauNVO genannten Ausnahmen (Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke und Vergnügungsstätten) unzulässig.

4.4 In den Gewerbegebieten sind Anlagen für sportliche Zwecke gemäß § 8 (2) Nr. 4 BauNVO unzulässig.
Ausnahmen nach § 8 (3) Nr. 2 BauNVO (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke) sind nur zulässig, wenn sie einem sonstigen Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

4.5 In den privaten Grünflächen sind Stellplätze nicht zulässig.

5. PFLANZVORSCHRIFTEN

5.1 Die privaten Grünflächenstreifen sind je lfd. 20 m mit einem großkronigen, standortheimischen Laubbaum gemäß der beiliegenden Gehölzliste zu bepflanzen. Die verbleibenden Restflächen sind mit einer extensiv gepflegten Wiese oder mit Bodendeckern (z.B. auch Stauden oder Rosen) zu bepflanzen.

5.2 Stellplatzflächen sind mit einem mittelkronigen standortheimischen Laubbaum je 10 Stellplätze gemäß der beiliegenden Gehölzliste zu begrünen.

5.3 Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind als Grünflächen anzulegen.

5.4 Die gekennzeichnete Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sowie die öffentliche Grünfläche ist entsprechend den Angaben der Kompensationsberechnung zu 20% mit standortheimischen Laubbäumen und zu 30% mit standortheimischen Strauchgehölzen gemäß der beiliegenden Gehölzliste zu bepflanzen und auf 50% der Fläche ist eine Aussaat mit einer für eine Extensivwiese geeigneten Saatmischung aufzubringen.

6. BEREICHE OHNE EIN- UND AUSFAHRTEN
In den gekennzeichneten Bereichen ——·—— sind zwei Ein- und Ausfahrtsbereiche in je max. 10 m Breite zulässig.

7. GARAGEN UND STELLPLÄTZE gemäß § 9 (1) Nr. 4 BauGB
Garagen (inklusive Carports) und Stellplätze sind nur auf den überbaubaren Grundstücksflächen gemäß § 23 BauNVO zulässig.

8. NEBENANLAGEN gemäß § 14 BauNVO

8.1 Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen ausgeschlossen, ausgenommen sind Einfriedungen.

8.2 Auf den als private Grünfläche festgesetzten Grundstücksteilen sind Einfriedungen unzulässig. Zulässig sind Rasenkantensteine.

9. LEITUNGSRECHTE gemäß § 9 (1) Nr. 21 BauGB

9.1 Die Industrie- und Gewerbegebiete (GI 1 bis GI 6, GE 1 bis GE 4) sowie die privaten Grünflächen sind mit Leitungsrechten zu Gunsten der Ver- und Entsorgungsträger sowie den dafür notwendigen baulichen Anlagen zu belasten, auch wenn dafür im Bebauungsplan keine besonderen Flächen festgesetzt wurden.

DIN-Normen / EN ISO-Normen

Die in dieser Satzung in Bezug genommenen DIN-Normen bzw. EN ISO-Normen sind zu beziehen über die Beuth-Verlag GmbH, Burggrafenstraße 6, 10787 Berlin. Sie können zudem bei der Stadt Mönchengladbach im Fachbereich 61 eingesehen werden.

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

Sollten im Plangebiet im Schutzbereich der Richtfunkstrecke Gebäudehöhen oder Gebäudeteile 107,00 m ü. NHN überschreiten, ist die Deutsche Telekom AG im Rahmen von Baugenehmigungsverfahren zu beteiligen.

HINWEISE

1. ARCHÄOLOGIE
Bei Bodeneingriffen ist mit der Aufdeckung archäologischer Substanz zu rechnen. Daher sind die Eigentümer / Bauherrn / Leiter der Arbeiten ausdrücklich auf die §§ 15 (Aufdeckung von Bodendenkmälern) und 16 DSchG NRW (Verhalten bei der Aufdeckung von Bodendenkmälern) aufmerksam zu machen. Wird bei Bodeneingriffen ein Bodendenkmal entdeckt, haben die zur Anzeige Verpflichteten das entdeckte Bodendenkmal und die Entdeckungsstelle in unverändertem Zustand zu erhalten. Fundmeldungen sind umgehend an die Untere Denkmalbehörde der Stadt Mönchengladbach, Telefon 02161/25-8900, 8902-4 oder telefax 02161/25-8909, zu richten.
Bei Erdeingriffen ist dem Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland (ABR), 53115 Bonn, Endenicher Straße 133, Telefon 0228/9834-188, Telefax 0228/8284-0368, Gelegenheit zu geben, baubegleitende Beobachtungen und bei auftretenden archäologischen Bodenfunden oder -befunden die erforderlichen wissenschaftlichen Untersuchungen durchzuführen. Eingehende Bauanträge und/oder Bauvoranfragen sind dem Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland (ABR) in Bonn zur Kenntnis zu bringen.

2. ALTBAUSTOFFE
Die Verwendung von aufbereiteten Altbaustoffen (Recycling-Baustoffe) und industriellen Prozessen (z.B. LD-Schlacke, Elektroofenschlacke u.a.) im Straßen- und Erdbau bedarf einer wasserbehördlichen Erlaubnis durch die Untere Wasserbehörde des Stadt Mönchengladbach.

3. KAMPFMITTEL
Nach bisherigen Erkenntnissen ist nicht auszuschließen, dass Kampfmittel im Boden vorhanden sind. Aus diesem Grunde sind Erdarbeiten mit entsprechender Vorsicht auszuführen. Bei Aushubarbeiten mittels Erdbaumaschinen wird eine schichtenweise Abtragung um ca. 0,5 m sowie eine Beobachtung des Erdreichs hinsichtlich Veränderungen wie z.B. Verfärbungen und Inhomogenitäten empfohlen. Sollten Kampfmittel gefunden werden, sind aus Sicherheitsgründen die Erdarbeiten einzustellen und umgehend der Kampfmittelbeseitigungsdienst NRW - Rheinland (KBD) zu benachrichtigen (Telefon 0211/475-0).
Erfolgen zusätzliche Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, etc., wird eine Sicherheitsdetektion empfohlen. Die weitere Vorgehensweise ist dem "Merkblatt für das Einbringen von Sondierbohrungen" des KBD zu entnehmen.

4. MILITÄRISCHE FLUGSICHERUNG
Bei Bauvorhaben (Gebäude, Gebäudeteile, sonstige bauliche Anlagen oder untergeordnete Gebäudeteile), die eine Höhe von 20 m über Grund übersteigen, ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens aus Gründen der militärischen Flugsicherung die Wehrbereichsverwaltung West, Wilhelm-Raabe-Straße 46 in 40470 Düsseldorf, zu beteiligen.

5. BERGBAULICH BEDINGTE AUSWIRKUNGEN
(1) Das Plangebiet ist von durch Sümpfungsmaßnahmen des Braunkohlenbergbaus bedingten Grundwasserabsenkungen betroffen. Die Grundwasserabsenkungen werden, bedingt durch den fortschreitenden Betrieb des Braunkohlentagebaus, noch über einen längeren Zeitraum wirksam bleiben. Eine Zunahme der Beeinflussung der Grundwasserstände im Plangebiet in den nächsten Jahren ist nach heutigem Kenntnisstand nicht auszuschließen. Ferner ist nach Beendigung der bergbaulichen Sümpfungsmaßnahmen ein Grundwasserwiederanstieg zu erwarten. Sowohl im Zuge der Grundwasserabsenkung für den Braunkohlentagebau als auch bei einem späteren Grundwasserwiederanstieg sind hierdurch bedingte Bodenbewegungen möglich. Diese können bei bestimmten geologischen Situationen zu Schäden an der Tagesoberfläche führen. Die Änderungen der Grundwasserflurabstände sowie die Möglichkeit von Bodenbewegungen sind bei Planungen und Vorhaben zu berücksichtigen.
(2) Die Flächen im Plangebiet befinden sich über dem Erlaubnisfeld "Rheinland". Die Bergbauberechtigungen gewähren das Recht zur Aufsuchung von Kohlenwasserstoffen. Rechtsinhaberin ist die Wintershall Holding GmbH.

6. SEISMOLOGIE / ERDBEBENZONE
Das Plangebiet befindet sich in der Erdbebenzone 2 mit der Untergrundklasse S (Gebiete tiefer Beckenstrukturen mit mächtiger Sedimentauffüllung). In der Regel ist in der Erdbebenzone 2 nur eine bautechnische Prüfung für größere gewerbliche oder landwirtschaftliche Vorhaben und größere Wohngebäude erforderlich. Aus ingenieurtechnischer Sicht sind die Baugrundeigenschaften im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens durch objektbezogene Baugrunduntersuchungen, insbesondere im Hinblick auf die Tragfähigkeit und das Setzungsverhalten, zu ermitteln und zu bewerten.

7. SCHÄDLICHE BODENVERÄNDERUNGEN
Es sind Vorsorgemaßnahmen gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen, insbesondere durch den Eintrag von schädlichen Stoffen, zu treffen.
Die Untere Bodenschutzbehörde der Stadt Mönchengladbach weist auf die gesetzlichen Anzeigepflichten hin. Bei Auffälligkeiten im Rahmen von Erdbauarbeiten ist die Untere Bodenschutzbehörde der Stadt Mönchengladbach unverzüglich zu informieren (Telefon 02161/25-8251).
Auffälligkeiten können beispielsweise geruchliche und/oder farbliche Auffälligkeiten sein, die durch menschlichen Einfluss bewirkt wurden (z.B. durch die Versickerung von Treibstoffen oder Schmiermitteln) oder strukturelle Veränderungen des Bodens (z.B. durch Einlagerung von Abfällen).

8. ARTENSCHUTZ
(1) Im Plangebiet wurde das Vorkommen der Feldlerche und des Kiebitz gutachterlich nachgewiesen. Zum Schutz der Feldlerche und des Kiebitz sollten innerhalb des Plangebiets Erd- und Rodungsarbeiten sowie Neubau- und sonstige Maßnahmen in dem Zeitraum vom 01. März bis 31. August nicht begonnen werden. Für den Fall, dass abzusehen ist, dass Maßnahmen im Frühjahr oder im Sommer stattfinden sollen, müssen Maßnahmen ergriffen werden, die verhindern, dass sich Feldlerchen und Kiebitze vor den Arbeiten im Plangebiet ansiedeln.
Um eine Ansiedlung von Feldlerchen und Kiebitze zu vermeiden, sind die betroffenen Flächen durch regelmäßiges Pflügen und Eggen offen und frei von jedem Bewuchs zu halten. Das regelmäßige Pflügen und Eggen sowie die vorgenannten ggf. notwendigen Maßnahmen liegen in der Verantwortung des Grundstückseigentümers.
Vor Beginn der vorgenannten Arbeiten und Maßnahmen ist grundsätzlich mit der Unteren Landschaftsbehörde der Stadt Mönchengladbach (Telefon 02161/25-8265) Rücksprache zu nehmen.
(2) Zum Schutz von gebäudebewohnenden Vogel- und Feldermausarten sind Abbrüche von Gebäuden im Plangebiet zum Schutz von Gehölz- und Baumbrütern nur in den Monaten September und Oktober zulässig. Baumfällungen und Strauchrodungen sind auf den Zeitraum vom 01. Oktober bis 28. Februar zu beschränken. Die Abbruch- und Rodungsarbeiten sind durch eine ökologische Baubetreuung zu begleiten. Kurz vor Beginn von Abbruch- und Rodungsmaßnahmen sind innerhalb des Plangebietes Fledermauskästen oder entsprechende Fledermausstein anzubringen bzw. Ersatznistplätze (z.B. für Schwalbe, Schleereule, Steinkauz, Turmfalke, usw.) zu schaffen. Darüber hinaus sind vor Beginn von größeren Bauvorhaben die höheren Baumbestände im Radius von 150 m um die Bäume herum auf besetzte Horste (z.B. Saatkrähe, Sperber, Mäusebussard, Waldohreule, usw.) zu überprüfen. Vor Beginn der vorgenannten Arbeiten und Maßnahmen ist grundsätzlich mit der Unteren Landschaftsbehörde der Stadt Mönchengladbach (Telefon 02161/25-8265) Rücksprache zu nehmen.

9. NIERSVERBAND
Bei der Ansiedlung oder Erweiterung von Betrieben mit hochkonzentrierten oder großen Abwassermengen ist rechtzeitig mit dem Niersverband eine Abstimmung herbei zu führen.

10. STRASSEN.NRW.
Anlagen zur Außenwerbung an der freien Strecke der L 39 bedürfen gemäß § 28 Str.WG NRW der Genehmigung bzw. Zustimmung des Landesbetriebs Straßenbau Nordrhein-Westfalen (Straßen.NRW.), Regioalniederlassung Niederrhein.

11. RWE POWER AG
Im nordöstlichen Planbereich befindet sich im Bereich der Gebäude Goerdshof 1 der aktive Brunnen VP 24 der RWE POWER AG, Köln. Der Brunnen ist unter dem Gesichtspunkt des Bestandssschutzes zu erhalten bzw. während eventueller Baumaßnahmen zu sichern. Die Zugänglichkeit für Grundwassermessungen sowie Entnahmen von Grundwasseranalysen ist zu gewährleisten.

Gehölzliste

Großkronige Bäume (1. Größenklasse, Endkronenbreite > 10 m):

Bergahorn	Stieleiche
Spitzahorn	Traubeneiche
Esche	Walnuss
Esskastanie	Winterlinde
Rotbuche *	

Mittelkronige Bäume (2. Größenklasse, Endkronenbreite 6 - 10 m):

Bruchweide	Schwarzerle
Silberweide	Traubenkirsche
Eberesche	Vogelkirsche
Feldahorn *	Zitterpappel
Hain-Weißbuche *	Hochstämmige Obstbäume
Sandbirke	

Kleinkronige Bäume (Endkronenbreite < 6 m) und Sträucher:

Brombeere	Hundsrose
Grauweide	Rote Johannisbeere
Ohrweide	Schlehe
Salweide	Wasserschneeball
Hartriegel	Weinrose
Hasel	Weißdorn *
Holunder	

* Für Schnitthecken geeignet

Planzeichenerklärung

Planungsrechtliche Festsetzungen

§ 9 BauGB i.V.m. BauNVO

Art der baulichen Nutzung
§ 9 (1) Nr. 1 BauGB
- GE – Gewerbegebiet
- GI – Industriegebiet

Maß der baulichen Nutzung
§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO
- 0,8 – Grundflächenzahl
- 10,0 – Baumassenzahl
- GH 102,00 m ü. NHN – Höhe der baulichen Anlagen in m über NHN
- AK IV – Abstandsklassen z. B. IV gemäß Abstandserlass NRW, § 9 (1) BauGB i.V. m. § 9 (4) BauGB

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO
- Baugrenze

Verkehrsflächen
§ 9 (1) Nr. 11 BauGB
- Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Flächen für Versorgungsanlagen und Abwasserbeseitigung
§ 9 (1) Nr. 12, 14 BauGB
- Fläche für Ver- und Entsorgungsanlagen
- G + T – Gas- und Trafostation
- T – Trafostation

Grünflächen
§ 9 (1) Nr. 15 BauGB
- Ö – Öffentliche Grünfläche (Zweckbestimmung Straßenbegleitgrün)
- Private Grünfläche

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

Sonstige Planzeichen
- GFL – mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen
§ 9 (1) Nr. 21 BauGB
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
§ 9 (5) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 (5) BauNVO
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
§ 9 (7) BauGB

Nachrichtliche Übernahme
- Richtfunkstrecke mit beidseitigem Schutzstreifen und Bauhöhenbeschränkung

Auswertung des Plangebietes

	Bestand	Planung	Summe
0,020 ha			
0,310 ha			
1,164 ha	WE		
0,927 ha	Ga / St		
1,396 ha	P (Öff.)		
14,518 ha	Bruttoplangebiet Σ 18,325 ha	Nettoplangebiet Σ 14,518 ha	

Bestandsdarstellungen

- Hauptgebäude
- Wirtschaftsgebäude
- Durchfahrt / Arkade
- Gemarkungsgrenze
- Flurgrenze
- Flurstücksgrenze
- 62,25 – Höhenangabe in Meter über NHN
- Zaun
- Mauer
- Böschung
- Baum
- Trafostation / Schaltkasten
- Straßenlaterne

Rechtsgrundlagen

- Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW) vom 14.07.1994, in der derzeit gültigen Fassung.
- Baugesetzbuch (BauGB) vom 23.09.2004, in der derzeit gültigen Fassung.
- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung Bauo NW) vom 01.03.2000, 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 23.01.1990, in der derzeit gültigen Fassung.
- Runderlass des Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz: Abstände zwischen Industrie- bzw.Gewerbegebieten und Wohngebieten im Rahmen der Bauleitplanung und sonstige für den Immissionsschutz bedeutsame Abstände (Abstandserlass vom 06.06.2007)

Verfahrensvermerke

Für den Plannentwurf vom 04.01.2012

Stadt Mönchengladbach,
Fachbereich Stadtentwicklung und Planung

Mönchengladbach,

Ltd. Stadtbaudirektor

Der Planungs- und Bauausschuss der Stadt hat am 14.02.2012 gemäß § 3 (2) BauGB die öffentliche Auflegung des Bebauungsplanes beschlossen. SS

Mönchengladbach, 15.02.2012

Vorsitzender
Planungs- und Bauausschuss — Schriftführerin

Die Beteiligung der Öffentlichkeit wurde gemäß § 3 (1) BauGB nach ortsüblicher Bekanntmachung im "Amtsblatt der Stadt Mönchengladbach" am 15.02.2011 in der Zeit vom 28.02.2011 bis 01.12.2011 durchgeführt. SS

Mönchengladbach, 16.01.2012

Der Oberbürgermeister
I.V.

Technischer Beigeordneter

Dieser Plan und die Begründung haben nach ortsüblicher Bekanntmachung im "Amtsblatt der Stadt Mönchengladbach" am 22.02.2012 in der Zeit vom 07.03.2012 bis 11.04.2012 öffentlich ausgelegen. SS

Mönchengladbach, 11.04.2012

Der Oberbürgermeister
I.V.

Technischer Beigeordneter

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes und die erforderlichen Hinweise wurden durch Bekanntmachung im "Amtsblatt der Stadt Mönchengladbach" am 05.07.2012 gemäß § 10 (3) BauGB ortsüblich bekannt gemacht. SS
Hiermit trat der Bebauungsplan in Kraft.

Mönchengladbach, 16.07.2012

Der Oberbürgermeister
I.V.

Technischer Beigeordneter

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 22.06.2011 übereinstimmt.

Mönchengladbach, 13.02.2012

Der Beschluss über die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde im Amtsblatt der Stadt Mönchengladbach am 27.02.2012 ortsüblich bekannt gemacht.

Mönchengladbach,

Der Oberbürgermeister
I.V.

Technischer Beigeordneter

Der Planungs- und Bauausschuss der Stadt hat am 14.02.2012 beschlossen, den Bebauungsplanentwurf mit textlichen Festsetzungen und Begründung gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich auszulegen. SS

Mönchengladbach, 15.02.2012

Vorsitzender
Planungs- und Bauausschuss — Schriftführerin

Der Rat der Stadt hat aufgrund der §§ 1 bis 10 BauGB den Bebauungsplan Nr. 745/S am 04.07.2012 gemäß § 10 BauGB mit textlichen Festsetzungen und Begründung als Satzung beschlossen. SS

Mönchengladbach, 05.07.2012

Oberbürgermeister — Schriftführerin

Die Festsetzungen folgender Satzungen treten - soweit sie das Gebiet dieses Bebauungsplanes betreffen - mit der Bekanntmachung gemäß § 10 BauGB außer Kraft:

Bebauungsplan Nr. 605/VIII
1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 605/VIII

Stadt Mönchengladbach

Lage des Plangebietes

Fachbereich Stadtentwicklung und Planung

Bebauungsplan
Nr. 745/S

Stadtbezirk Süd - Güdderath
Gebiet südwestlich der L 39 und südöstlich der Straße Regioparkring
"R e g i o p a r k" - Interkommunales Industrie- und Gewerbegebiet Mönchengladbach / Jüchen

04.01.2012

Maßstab 1 : 1000

0 10 20 30 40 50 Meter