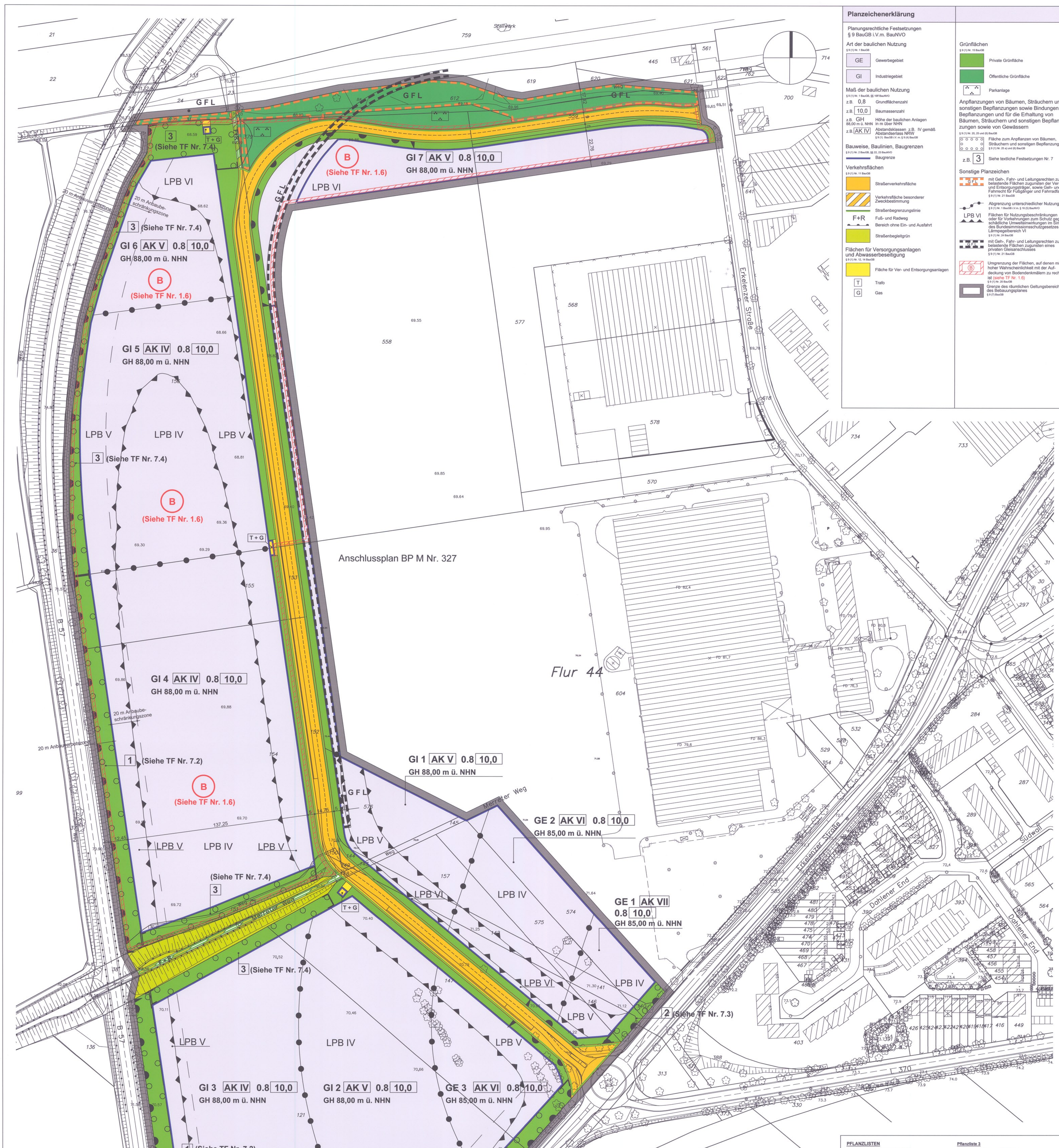
Stadt Mönchengladbach

Bebauungsplan Nr. 761/W

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



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, §§ 16ff BauNVO

z.B. 0,8	Grundflächenzahl
z.B. 10,0	Baumassenzahl
z.B. GH 88,00 m ü. NHN	Höhe der baulichen Anlagen in m über NHN
z.B. 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
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
- Straßenbegrenzungslinie
- F+R Fuß- und Radweg
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- Straßenbegleitgrün

Flächen für Versorgungsanlagen und Abwasserbeseitigung
§ 9 (1) Nr. 12, 14 BauGB

- Fläche für Ver- und Entsorgungsanlagen
- T Trafo
- G Gas

Grünflächen
§ 9 (1) Nr. 15 BauGB

- Private Grünfläche
- Öffentliche Grünfläche
- Parkanlage

Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern
§ 9 (1) Nr. 20, 25 und (6) BauGB

- Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 (1) Nr. 25 a) und (6) BauGB
- z.B. 3 Siehe textliche Festsetzungen Nr. 7

Sonstige Planzeichen

- GFL: mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger, sowie Geh- und Fahrrecht für Fußgänger und Fahrradfahrer § 9 (1) Nr. 21 BauGB
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 (5) BauNVO
- LPB VI: Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes Lärmpegelbereich VI § 9 (1) Nr. 24 BauGB
- GFL: mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen zugunsten eines privaten Gleisanschlusses § 9 (1) Nr. 21 BauGB
- B: Umgrenzung der Flächen, auf denen mit hoher Wahrscheinlichkeit mit der Aufdeckung von Bodendenkmälern zu rechnen ist (siehe TF Nr. 1.6) § 9 (1) Nr. 20 BauGB
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes § 9 (7) BauGB

Textliche Festsetzungen

Planungsrechtliche Festsetzungen

§ 9 BauGB i.V.m. BauNVO

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG gemäß §§ 8 und 9 BauNVO

1.1 In den Gewerbegebieten und in den Industriegebieten sind Einzelhandelsbetriebe nicht zulässig.

1.2 In den Gewerbegebieten sind Anlagen für sportliche Zwecke gemäß § 8 (2) Nr. 4 BauNVO unzulässig.

1.3 In den Gewerbegebieten sind die nach § 8 (3) Nr. 1 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 Vergnügungsstätten) unzulässig.

1.4 In den Gewerbegebieten sind Bordelle, bordellartige Betriebe sowie sonstige Betriebe und Einrichtungen, bei denen die Ausübung sexueller Handlungen betriebliches Wesensmerkmal sind, gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO ausgeschlossen.

1.5 In den Industriegebieten GI 1 bis GI 7 ist die nach § 9 (3) Nr. 1 BauNVO genannte Ausnahme (Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind) nicht zulässig.

1.6 In den Industriegebieten GI 4, GI 5, GI 6 und GI 7 sowie den weiteren im Plan gekennzeichneten Flächen (insbesondere Verkehrsflächen) sind gemäß § 9 (2) Nr. 2 BauGB bis zum Eintritt der erfolgten archäologischen Grabungen und Dokumentationen und der damit verbundenen schriftlichen Freigabe durch das Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland (ABR) - Bonn - bauliche Anlagen jeder Art unzulässig.

1.7 In den privaten Grünflächen sind Stellplätze nicht zulässig.

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

2.1 In dem Gewerbegebiet GE 1 sind Anlagen und Betriebe der Abstandsklasse I bis VI 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 1 sind nur Betriebe der Abstandsklasse VII des vorgenannten Erlasses sowie andere Betriebe mit geringerem oder vergleichbarem Emissionsverhalten zulässig. In dem Gewerbegebiet GE 1 sind Anlagen und Betriebe der Abstandsklasse VI, 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.

2.2 In den Gewerbegebieten 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 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 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.

2.3 In den Industriegebieten GI 1, GI 2 und GI 6 und GI 7 (Besonderheit GI 6 und GI 7 siehe textliche Festsetzung Nr. 5.6) 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 den Industriegebieten GI 1, GI 2 und GI 6 und GI 7 sind nur Betriebe der Abstandsklasse V des vorgenannten Erlasses sowie andere Betriebe mit geringerem oder vergleichbarem Emissionsverhalten zulässig. In den Industriegebieten GI 1, GI 2 sowie GI 6 und GI 7 (Besonderheit GI 6 und GI 7 siehe textliche Festsetzung Nr. 5.6) 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.

2.4 In den Industriegebieten GI 3, GI 4 und GI 5 (Besonderheit GI 4 und GI 5 siehe textliche Festsetzung Nr.5.6) 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 GI 3, GI 4 und GI 5 (Besonderheit GI 4 und GI 5 siehe textliche Festsetzung Nr. 5.6) sind nur Betriebe der Abstandsklasse IV des vorgenannten Erlasses sowie andere Betriebe mit geringerem oder vergleichbarem Emissionsverhalten zulässig. In den Industriegebieten GI 3, GI 4 und GI 5 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.

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

3.1 In den Gewerbegebieten GE 1, GE 2 und GE 3 werden alle Anlagen ausgeschlossen, die einen Betriebsbereich i.S.v. § 3 Abs. 5a Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) bilden oder Teil eines solchen Betriebsbereiches wären und die aufgrund 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. Entsprechendes gilt für Anlagen, die aufgrund des Gefahrenindexes der dort vorhandenen Stoffe den Abstandsklassen I bis IV zuzuordnen sind. Ausnahmsweise können solche Anlagen zugelassen werden, wenn aufgrund baulicher oder technischer Maßnahmen ein geringerer Abstand zu schutzbedürftigen Gebieten ausreichend ist.

3.2 In den Industriegebieten GI 1 bis GI 7 werden alle Anlagen ausgeschlossen, die einen Betriebsbereich i.S.v. § 3 Abs. 5a Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) bilden oder Teil eines solchen Betriebsbereiches wären und die aufgrund der dort vorhandenen Stoffe der Klassen II 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. Entsprechendes gilt für Anlagen, die aufgrund des Gefahrenindexes der dort vorhandenen Stoffe den Abstandsklassen II bis IV zuzuordnen sind. Ausnahmsweise können solche Anlagen zugelassen werden, wenn aufgrund baulicher oder technischer Maßnahmen ein geringerer Abstand zu schutzbedürftigen Gebieten ausreichend ist.

4. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB

4.1 Die zeichnerisch festgesetzten Gebäudehöhen (GH) werden gemessen über Normalhöhennull (NHN).

Im Plangebiet dürfen die festgesetzten maximalen Gebäudehöhen (GH) durch Lüftungs-, Aufzugsbauten, Lichtkuppeln und sonstige technisch notwendigen Dachaufbauten ausnahmsweise um 2,0 m überschritten werden. Der Umfang dieser Überschreitungen ist auf das technisch notwendige und erforderliche Maß zu beschränken.

5. HÖHENLAGE DER BAULICHEN ANLAGEN gemäß § 9 (3) BauGB

5.1 Alle Öffnungen in Gebäuden und außenliegenden Gebäudeteilen, über die Wasser in die Gebäude eintreten können (z.B. Hauseingänge, Kelleraußentreppen, -fenster, -lichtschächte, Garagen, Toranlagen) müssen mindestens 0,20 m über der geplanten Rückstauebene (Straßenkrone) liegen.

5.2 Einfahrten von Tiefgaragen sind so zu gestalten, dass sie gegen überstauendes Regenwasser gesichert sind.

6. VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN gemäß § 9 (1) Nr. 24 BauGB

6.1 In den mit Lärmpegelbereichen gekennzeichneten Bereichen sind die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen gemäß DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“, Ausgabe November 1989, sowie der VDI-Richtlinie 2719 „Schalldämmung von Fenstern“ einzuhalten. Für Aufenthaltsräume und Büroräume muss das erforderliche resultierende Schalldämmmaß R'w,res gemäß der Tabelle 8 „Anforderungen an die Schalldämmung von Außenbauteilen“ und Tabelle 9 „Korrekturwerte für das erforderliche resultierende Schalldämmmaß nach Tabelle 8“ der DIN 4109 bestimmt werden.

Auszug aus der DIN 4109 - Tabellen 8 und 9

Tabelle 8 der DIN 4109: Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen (gültig für ein Verhältnis $S_{(W+F)} / S_G = 0,8$)

Spalte	1	2	3	4	5
			Raumarten		
Zeile	Lärmpegelbereich	"Maßgeblicher Außenlärmpegel" dB(A)	Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume, etc.	Büroräume 1) u.ä.
			erf. R'w,res des Außenbauteils in dB		
1	I	bis 55	35	30	-
2	II	56 bis 60	35	30	30
3	III	61 bis 65	40	35	30
4	IV	66 bis 70	45	40	35
5	V	71 bis 75	50	45	40
6	VI	76 bis 80	2)	50	45
7	VII	> 81	2)	2)	50

1) An Außenbauteile von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeiten nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenraumpegel leistet, werden keine Anforderungen gestellt.
2) Die Anforderungen sind hier aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen.

Tabelle 9 der DIN 4109: Korrekturwerte für das erforderliche resultierende Schalldämm-Maß nach Tabelle 8 in Abhängigkeit vom Verhältnis $S_{(W+F)} / S_G$

Spalte/Zeile	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
1		2,5	2	1,6	1,3	1	0,8	0,6	0,5	0,4
2		+ 5	+ 4	+ 3	+ 2	+ 1	0	- 1	- 2	- 3

$S_{(W+F)}/S_G$: Gesamtfläche des Außenbauteils eines Aufenthaltsraumes in m²
S_G: Grundfläche eines Aufenthaltsraumes in m²

6.2 Die Minderung der zu treffenden Schallschutzmaßnahmen ist im Einzelfall zulässig, sofern im bauordnungsrechtlichen Genehmigungsverfahren fachgutachterlich der Nachweis geführt wird, dass aufgrund der geplanten Raumnutzung bzw. einer geringeren Geräuschbelastung (z.B. durch Eigenabschirmung des Gebäudes) die Erfüllung der Anforderungen eines niedrigeren Lärmpegelbereiches ausreichend ist.

6.3 An Fassaden mit Außenpegeln nachts größer 55 dB(A) ist die Belüftung von Aufenthaltsräumen durch schallgedämmte Lüftungseinrichtungen oder durch gleichwertige Maßnahmen sicherzustellen. Alternativ dazu kann die Lüftung von Ruheräumen über Fenster auf lärmabgewandten Fassadenseiten ermöglicht werden. Weiterhin sind alternative Nachweise nach dem Stand der Technik zulässig.

7. PFLANZVORSCHRIFTEN gemäß § 9 (1) Nr. 25 Buchstabe a) und (6) BauGB

7.1 Die privaten Grünflächenstreifen entlang der Haupterschließungsstraße sind je 20 lfd. m mit einem großkronigen standortheimischen Laubbaum (Hochstamm, 3 x verpflanzt, 20-25 cm Stammumfang) entsprechend der dem Bebauungsplan beigefügten Pflanzliste 1 zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die verbleibenden Restflächen sind mit einer extensiv gepflegten Wiese zu begrünen oder mit Bodendeckern entsprechend der dem Bebauungsplan beigefügten Pflanzliste 4 zu bepflanzen.

7.2 Die mit 1 gekennzeichneten privaten Grünflächenstreifen sind mit einer mindestens 5-reihigen freiwachsenden Hecke aus standortheimischen Gehölzen (Sträucher, 2x verpflanzt, Höhe 80-100 cm und Heister, 3x verpflanzt, Höhe 150-175 cm) entsprechend der dem Bebauungsplan beigefügten Pflanzlisten 1 und 3 zu begrünen und dauerhaft zu erhalten. Der Anteil der zu pflanzenden Heister beträgt 10%. Die verbleibenden Restflächen sind mit einer extensiv gepflegten Wiese zu begrünen.

7.3 Die mit 2 gekennzeichneten privaten Grünflächenstreifen sind mit einer mindestens 3-reihigen freiwachsenden Hecke aus standortheimischen Gehölzen (Sträucher, 2x verpflanzt, Höhe 80-100 cm und Heister, 3x verpflanzt, Höhe 150-175 cm) entsprechend der dem Bebauungsplan beigefügten Pflanzlisten 1 und 3 zu begrünen und dauerhaft zu erhalten. Der Anteil der zu pflanzenden Heister beträgt 10%. Die verbleibenden Restflächen sind mit einer extensiv gepflegten Wiese zu begrünen.

7.4 Die mit 3 gekennzeichneten privaten Grünflächenstreifen sind zu 50% mit standortheimischen Gehölzen (Sträucher, 2x verpflanzt, Höhe 80-100 cm und Heister, 3x verpflanzt, Höhe 150-175 cm) entsprechend der dem Bebauungsplan beigefügten Pflanzlisten 1 und 3 zu begrünen und dauerhaft zu erhalten. Der Anteil der zu pflanzenden Heister beträgt 10%. Die verbleibenden Restflächen sind mit einer extensiv gepflegten Wiese zu begrünen.

7.5 Stellplatzflächen sind je 10 Stellplätze mit einem mittelkronigen Laubbaum (Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang 18-20 cm) entsprechend der dem Bebauungsplan beigefügten Pflanzliste 2 zu begrünen und dauerhaft zu erhalten. Die Baumscheiben sind mit Bodendeckern entsprechend der dem Bebauungsplan beigefügten Pflanzliste 4 zu bepflanzen.

7.6 Die Pflanzmaßnahmen sind durch den jeweiligen Grundstückseigentümer / Bauherrn mit der Unteren Landschaftsbehörde (Telefon 02161/25-8265) der Stadt anhand eines Bepflanzungsplanes abzustimmen. Abgestorbene Gehölze sind innerhalb der nächsten Pflanzperiode durch adäquate Ersatzpflanzungen zu ersetzen.

8. BESTIMMUNG DER ZUGEORDNETEN EXTERNEN KOMPENSATIONSFLÄCHEN

Dem Bebauungsplan werden folgende externe Kompensationsflächen zugeordnet:
Lfd.-Nr. 1: Gemarkung Neuwerk, Flur 48, Flurstücke 674, 287 und 288,
Lfd.-Nr. 2: Gemarkung Wickrath, Flur 39, Flurstück 227, und
Lfd.-Nr. 3: Gemarkung Wickrath, Flur 15, Flurstück 302.
Die derzeit auf diesen Flächen vorhandenen Nutzungen und Biotoptypen sowie die geplanten Maßnahmen und Biotoptypen sind im Textteil (Begründung) zum Bebauungsplan unter dem Punkt 6.2 (Bestimmung der externen Kompensationsmaßnahme) beschrieben.

9. GARAGEN UND STELLPLÄTZE gemäß § 9 (1) Nr. 4 BauGB

Garagen (inklusive Carports) und Stellplätze sind nur auf den überbaubaren Grundstücksflächen gemäß § 23 BauNVO zulässig.

10. GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTE gemäß § 9 (1) Nr. 21 BauGB

Die Bereiche der Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (GFL) sind von Bepflanzungen und Baumstandorten freizuhalten.

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 oder das LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland (ABR), Außenstelle Xanten, Telefon 02801/77629-0 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. ERDWÄRME / ALTBAUSTOFFE

Die Nutzung von Erdwärme ist eine erlaubnispflichtige Gewässerbenutzung gemäß Wasserhaushaltsgesetz und bedarf einer wasserbehördlichen Erlaubnis durch die Untere Wasserbehörde der Stadt Mönchengladbach.

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

3. KAMPFMITTEL

Luftbilder aus den Jahren 1939 bis 1945 und andere historische Unterlagen wie z.B. Luftbildauswertungen aus diesem Zeitraum liefern Hinweise auf vermehrte Kampfhandlungen im Plangebiet. Nach bisherigen Erkenntnissen existiert ein konkreter Verdacht auf Kampfmittel bzw. Militäreinrichtungen des Zweiten Weltkrieges (Laufgraben, Schützenloch, Panzergraben und militärische Einrichtungen wie z.B. eine Flakstellung). Der Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD) der Bezirksregierung Düsseldorf empfiehlt daher eine Überprüfung der konkreten Verdachte sowie der zu überbauenden Fläche auf Kampfmittel. Sofern es nach 1945 Aufschüttungen gegeben hat, sind diese bis auf das Geländeniveau von 1945 abzuschieben. Zur Festlegung des abzuschiebenden Bereichs und der weiteren Vorgehensweise ist ein Ortstermin mit dem KBD zu vereinbaren.

Darüber hinaus sind die Erdarbeiten mit entsprechender Vorsicht auszuführen. Bei Aushubarbeiten mittels Erdbaumaschinen wird eine schichtenweise Abtragung um ca. 0,50 m sowie eine Beobachtung des Erdreiches hinsichtlich der Veränderungen wie z.B. Verfärbungen und Inhomogenitäten empfohlen. Sollten Kampfmittel gefunden werden, sind aus Sicherheitsgründen die Erdarbeiten einzustellen und umgehend der 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 30 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

5.1 Das Plangebiet ist von durch Sümpfungsmaßnahmen des Braunkohlentagebergbaus bedingten Grundwasserabsenkungen betroffen. Eine Zunahme der Beeinflussung der Grundwasserstände ist nicht auszuschließen. Nach Beendigung der bergbaulichen Sümpfungsmaßnahmen ist ein Grundwasseranstieg zu erwarten. Die sich daraus ergebenden Anforderungen an die Errichtung von baulichen Anlagen und sonstigen Anlagen sind zu beachten.

Eine künftige Zunahme der tagebaubedingten Grundwasserabsenkungen kann nicht ausgeschlossen werden, ebenso wenig ein nach Tagebauende einsetzender Grundwasseranstieg. Hinsichtlich dieser wasserwirtschaftlichen Zusammenhänge können im Vorfeld konkreter Bauwerksplanungen wasserwirtschaftliche Auskünfte beim Erftverband - Postfach 1320, 50103 Bergheim - eingeholt werden.

5.2 Das Plangebiet liegt über dem Erlaubnisfeld „Rheinland“. Die Erlaubnis gewährt das Recht zur Aufsuchung von Kohlenwasserstoffen. Einschränkungen für eine Bebauung oder für Bauvorhaben ergeben sich hierdurch nicht. Nach den vorliegenden Unterlagen hat in diesem Bereich kein Bergbau stattgefunden und es sind auch keine bergbaulichen Tätigkeiten geplant.

6. SEISMOLOGIE / ERDBEBENZONE

Nach derzeitigen Kenntnissen befindet sich das Plangebiet in der Erdbebenzone 2 mit der Untergrundklasse S (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 Setzungsvermögen, zu ermitteln und zu bewerten.

7. SCHÄDLICHE BODENVERÄNDERUNGEN

Es sind Vorsorgemaßnahmen gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen, sowohl gegen die Beeinträchtigung der Bodenfunktionen nach Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) und Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG) als auch durch den Eintrag von gefährlichen Stoffen, zu treffen. Die Untere Bodenschutzbehörde der Stadt Mönchengladbach weist auf die gesetzlichen Anzeigepflichten hin. Zur Sicherstellung und Dokumentation der durchgeführten Maßnahmen zum Erhalt der Bodenfunktionen ist eine bodenkundliche Baubegleitung der Maßnahmen erforderlich. Zur Abstimmung eines Konzeptes hat sich der Bauträger / die Baufirma spätestens 4 Wochen vor Baubeginn mit der Unteren Bodenschutzbehörde in Verbindung zu setzen. Bei Auffälligkeiten im Rahmen von Erdbauarbeiten ist die Untere Bodenschutzbehörde unverzüglich zu informieren. Auffälligkeiten können beispielsweise geruchlicher und / oder farblicher Art sein, die durch menschlichen Einfluss bewirkt wurden (z. B. durch Versickerungen von Treibstoffen oder Schmiermitteln), oder strukturelle Veränderungen des Bodens (z. B. durch Einlagerung von Abfällen). Vor Beginn der vorgenannten Arbeiten bzw. dem Baubeginn ist mit der Unteren Bodenschutzbehörde der Stadt Mönchengladbach (02161/25-8274) Kontakt aufzunehmen.

8. ARTENSCHUTZ

8.1 Im Plangebiet wurde das Vorkommen der Feldlerche gutachterlich nachgewiesen. Zum Schutz der Feldlerche dürfen innerhalb des Plangebietes Erd- und Rodungsarbeiten sowie Neubau- und sonstige Maßnahmen in dem Zeitraum vom 01.März bis 31.August nicht begonnen werden. Für den Fall, dass Maßnahmen im Frühjahr oder im Sommer stattfinden sollen, müssen Maßnahmen ergriffen werden, die verhindern, dass sich Feldlerchen vor den Arbeiten im Plangebiet ansiedeln. Um die Ansiedlung von Feldlerchen zu vermeiden, sind die betroffenen Flächen durch regelmäßiges Pflügen oder Eggen offen und frei von jedem Bewuchs zu halten. Sofern dies nicht möglich ist, muss vor Beginn der Bodenarbeiten eine Untersuchung zum Ausschluss laufender Vogelbruten stattfinden. Vor Beginn aller vorgenannten Arbeiten und Maßnahmen ist grundsätzlich mit der Unteren Landschaftsbehörde der Stadt Mönchengladbach (Telefon 02161/25-8265) Rücksprache zu nehmen.

8.2 Die im Plangebiet vorhandenen Bäume dürfen zum Schutz von Vogelbruten nur außerhalb der Vegetationszeit im Zeitraum vom 01.Oktober bis zum 28.Februar gefällt werden. Sofern die Bäume erst ab Februar 2016 gefällt werden, ist vorab eine Untersuchung auf neu gebaute Horste notwendig. Sollten vor oder bei den Fällungen Lebensstätten von planungsrelevanten Arten wie Fledermäusen, Greifvögeln oder Eulen gefunden werden, sind diese kurzfristig durch geeignete Maßnahmen zu ersetzen. 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 Viersen eine Abstimmung herbeizuführen.

10. STRASSEN.NRW.

Anlagen der Außenwerbung entlang der freien Strecken der B 57 bedürfen gemäß § 9 (6) FStrG (Bundesfernstraßengesetz) und Anlagen der Außenwerbung entlang der freien Strecke der L 370 gemäß § 28 StrWG NRW einer Genehmigung bzw. Zustimmung von Straßen.NRW. Pflanzmaßnahmen entlang der B 57 und der L 370 sind mit Straßen.NRW. anhand eines Bepflanzungsplanes abzustimmen.

11. NEW' - ENTWÄSSERUNGSSYSTEME VON GEBÄUDEN

Aus entwässerungstechnischer Sicht sind gemäß dem DWA-Regelwerk Arbeitsblatt DWA-A 118 - „Hydraulische Bemessung und Nachweis von Entwässerungssystemen und der Normenreihe DIN EN 752 „Entwässerungssysteme außerhalb von Gebäuden“ Entwässerungssysteme so zu konzipieren, dass die Anforderungen an den Überflutungsschutz möglichst optimal erfüllt werden.

Nachrichtliche Übernahmen gemäß § 9 Abs. 9 BauGB

1. Wasserschutzzone

Das Plangebiet liegt in der Wasserschutzzone III B der Wassergewinnungsanlage Gatzweiler / Rickelrath. Durch die Schutzausweisungen können sich Verbote, Nutzungsbeschränkungen und Duldungspflichten ergeben.

2. Allgemeine Anforderungen „Landstraßen“ (hier L 370)

ANBAUVERBOTSZONE

In einer Entfernung bis zu 20 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn der L 370 (Erkelenzer Straße), dürfen gemäß § 25 und § 27 Straßen- und Wegegesetz NRW (StrWG NRW) bauliche Anlagen jeder Art sowie gemäß § 28 (1) StrWG NRW Anlagen der Außenwerbung nicht errichtet werden. Sicht- und Lärmschutzwälle bedürfen der Genehmigung der Straßenbauverwaltung (Straßen.NRW).

ANBAUBESCHRÄNKUNGSZONE

In einer Entfernung bis zu 40 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn der L 370 (Erkelenzer Straße), dürfen gemäß § 25 StrWG NRW nur solche Bauanlagen errichtet, erheblich geändert oder anders genutzt werden, die die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der Landesstraße nicht durch Blendung oder in sonstiger Art und Weise beeinträchtigen.

3. Allgemeine Anforderungen „Bundesstraßen“ (hier B 57)

ANBAUVERBOTSZONE

In einer Entfernung bis zu 20 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn der B 57, dürfen gemäß § 9 (2) Fernstraßengesetz (FStrG) Hochbauten jeder Art nicht errichtet und Aufschüttungen sowie Abgrabungen größeren Umfangs nicht durchgeführt werden. Ebenfalls unzulässig sind Anlagen der Außenwerbung sowie Einrichtungen, die für die rechtliche oder gewerbliche Nutzung der Hochbauten erforderlich sind (z.B. Pflichtstellplätze, Feuerwehrumfahrten, Lagerflächen o.ä.). Sicht- und Lärmschutzwälle bedürfen der Genehmigung der Straßenbauverwaltung (Straßen.NRW).

ANBAUBESCHRÄNKUNGSZONE

In einer Entfernung bis zu 40 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn der B 57, dürfen gemäß § 9 (2) FStrG NRW nur solche Bauanlagen errichtet, erheblich geändert oder anders genutzt werden, die die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der Bundesstraße weder durch Lichteinwirkung, Dämpfe, Gase, Rauch, Geräusche, Erschütterungen und dergleichen gefährden oder beeinträchtigen. Anlagen der Außenwerbung stehen den baulichen Anlagen gleich.

Darüber hinaus sind alle Beleuchtungseinrichtungen innerhalb und außerhalb von Grundstücken so zu gestalten oder abzuschirmen, dass die Sicherheit und die Leichtigkeit des Verkehrs auf der B 57 nicht durch Blendung oder in sonstiger Weise beeinträchtigt werden.

PFLANZLISTEN

(Siehe textliche Festsetzungen Nr. 7, Pflanzvorschriften)

Pflanzliste 1

Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Castanea sativa	Esskastanie
Fraxinus excelsior	Esche
Quercus robur	Stieleiche
Tilia cordata	Winterlinde

Pflanzliste 2

Acer campestre „Elsrijk“	Feldahorn „Elsrijk“
Carpinus betulus	Hainbuche
Fraxinus ornus	Blumenesche
Malus tschonoskii	Japanischer Apfel
Prunus avium „Plena“	Gefüllte Vogel-Kirsche
Prunus schmittii	Zierkirsche „Schmittii“
Prunus serrulata „Shirofugen“	Japanische Blüten-Kirsche
Prunus padus „Schloss Tiefurt“	Traubenkirsche
Sorbus intermedia	Eberesche
Sorbus aucuparia „Edulis“	Mährische Ebererersche
Sorbus aria "Magnifica"	Mehlbeere

Pflanzliste 3

Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus sanguinea	Bluthartriegel
Corylus avellana	Hasel
Crataegus monogyna	Weißdorn
Euonymus europaea	Pfaffenhütchen
Frangula alnus	Faulbaum
Ligustrum vulgare	Liguster
Mespilus germanica	Mispel
Prunus avium	Vogelkirsche
Prunus padus	Traubenkirsche
Ribes rubrum	Johannisbeere
Rosa canina	Hundsrose
Sambucus nigra	Holunder
Sorbus aucuparia	Eberesche
Viburnum opulus	Wasserschneeball

Pflanzliste 4

Chaenomeles spec.	Zierquitte in Sorten
Lonicera nitida „Maigrün“	Heckenmyrte
Mahonia aquifolium „Apollo“	Zwerg-Mahonie
Potentilla fruticosa Spec.	Fingerstrauch in Sorten
Rosa spec.	Bodendecker-Rosen in Sorten

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 Stadtentwicklung und Planung eingesehen werden.

Rechtsgrundlagen

- Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW) vom 14.7.1994, in der derzeit gültigen Fassung.
- Baugesetzbuch (BauGB) vom 23.9.2004, in der derzeit gültigen Fassung.
- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung BauO NW) vom 1.3.2000, 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 23.1.1990, in der derzeit gültigen Fassung.

Auswertung des Plangebietes

0,02 ha
0,07 ha
0,30 ha
0,84 ha
1,54 ha
3,13 ha
17,06 ha

	Bestand	Planung	Summe
WE			
Ga / St			
P (Öff.)			

Ga / St / WE =

P / WE =

Bruttoplangebiet Σ 22,96 ha

Nettoplangebiet Σ 17,06 ha

Bestandsdarstellungen

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

Verfahrensvermerke

Planentwurf
Mönchengladbach, den 18.02.2016
Der Oberbürgermeister
Fachbereich Stadtentwicklung und Planung
i.A.
[Unterschrift, Siegel STADT MÖNCHENGLADBACH]

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 06.02.2013 übereinstimmt.
Mönchengladbach, den 11.02.2016
Der Oberbürgermeister
Fachbereich Geoinformation und Grundstücksmanagement
i.A.
[Unterschrift, Siegel]

Der Planungs- und Bauausschuss der Stadt hat am 03.11.2015 gemäß § 2 (1) BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen.
Mönchengladbach, den 18.02.2016
Der Oberbürgermeister
Fachbereich Stadtentwicklung und Planung
i.A.
[Unterschrift, Siegel]

Der Beschluss über die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde im "Amtsblatt der Stadt Mönchengladbach" am 15.11.2015 ortsüblich bekanntgemacht.
Mönchengladbach, den 18.02.2016
Der Oberbürgermeister
Fachbereich Stadtentwicklung und Planung
i.A.
[Unterschrift, Siegel]

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB wurde nach ortsüblicher Bekanntmachung im "Amtsblatt der Stadt Mönchengladbach" am 30.09.2014 in der Zeit vom 20.10.2014 bis 19.11.2014 durchgeführt.
Mönchengladbach, den 18.02.2016
Der Oberbürgermeister
Fachbereich Stadtentwicklung und Planung
i.A.
[Unterschrift, Siegel]

Der Planungs- und Bauausschuss der Stadt hat am 03.11.2015 beschlossen, den Bebauungsplan gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich auszulegen.
Mönchengladbach, den 18.02.2016
Der Oberbürgermeister
Fachbereich Stadtentwicklung und Planung
i.A.
[Unterschrift, Siegel]

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB wurde nach ortsüblicher Bekanntmachung im "Amtsblatt der Stadt Mönchengladbach" am 15.11.2015 in der Zeit vom 23.11.2015 bis zum 22.12.2015 durchgeführt.
Mönchengladbach, den 18.02.2016
Der Oberbürgermeister
Fachbereich Stadtentwicklung und Planung
i.A.
[Unterschrift, Siegel]

Der Rat der Stadt hat diesen Bebauungsplan am 27.04.2016 gemäß § 10 (1) BauGB als Satzung beschlossen.
Mönchengladbach, den 28.04.2016
Oberbürgermeister
[Unterschrift, Siegel]

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes und die erforderlichen Hinweise wurden durch Bekanntmachung im "Amtsblatt der Stadt Mönchengladbach" am 15.05.2016 gemäß § 10 (3) BauGB ortsüblich bekanntgemacht. Damit trat der Bebauungsplan in Kraft.
Mönchengladbach, den 23.05.2016
Der Oberbürgermeister
Fachbereich Stadtentwicklung und Planung
i.A.
[Unterschrift, Siegel]

Die Festsetzungen folgender Satzungen treten - soweit sie das Gebiet dieses Bebauungsplanes betreffen - mit der Bekanntmachung gemäß § 10 BauGB außer Kraft:
- Bebauungsplan M Nr. 327
- 1. Änderung Bebauungsplan M Nr. 327 - in Textform -

Stadt Mönchengladbach

Lage des Plangebietes

Fachbereich Stadtentwicklung und Planung

Bebauungsplan Nr. 761/W

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

Stand: 02.02.2016

Maßstab: 1:1000
0 10 20 30 40 50 Meter