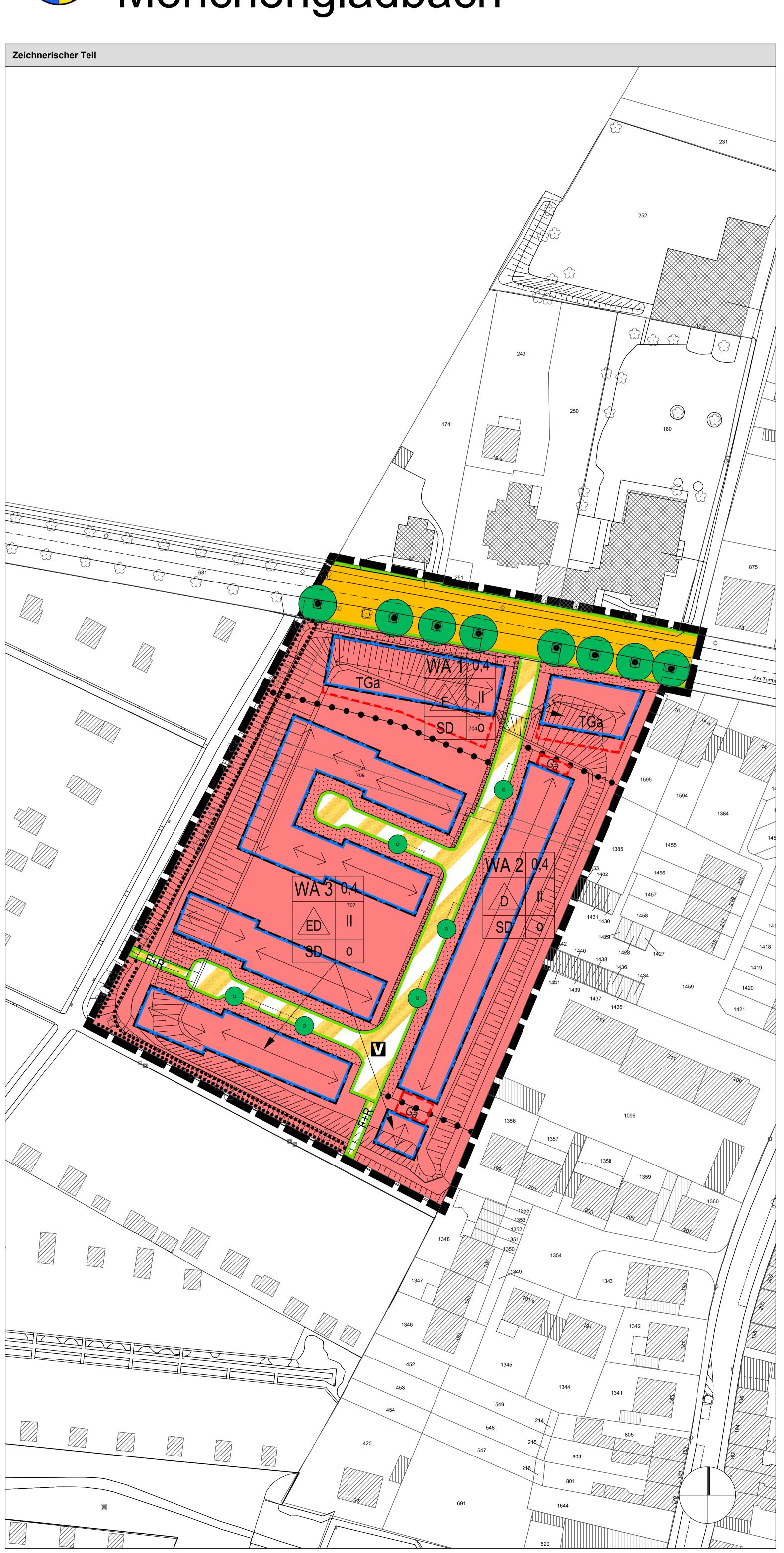
Bebauungsplan Nr. 813/S "Am Torfbend" (Vorentwurf)

Stadtbezirk Süd - Mülfort - Dohr, Gebiet südlich der Straße "Am Torfbend" und nördlich sowie östlich der Kleingartenanlage Dohr







Textlicher Teil Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB i. V. m. BauNVO Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 1, 3 und 4 BauNVO) Innerhalb der mit WA 1 bis WA 3 gekennzeichneten allgemeinen Wohngebiete (WA) sind gemäß § 1 Abs 6 Nr. 1 BauNVO die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO (Nr. 1 "Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Nr. 3 "Anlagen für Verwaltungen", Nr. 4 "Gartenbaubetriebe" und Nr. 5 "Tankstellen") nicht zulässig. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 9 Abs. 3 BauGB i. V. m. §§ 16, 18 und 19 Festsetzungen zu First- (FH), Trauf- (TH) und Gebäudehöhen (GH) werden im weiteren Verfahren Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und §§ 22 und 23 BauNVO) Pflanzliste 3.1 Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes WA 1 sind Überschreitungen der unterirdisch geltenden Baugrenzen für Zugänge zu Tiefgaragen einschließlich ihrer Absturzsicherungen und Überdachungen zulässig. Die Überschreitungen dürfen nur zur Herstellung der notwendigen Zugänge und Sicherungseinrichtungen der Tiefgarage errichtet werden. .2 Die festgesetzten Baugrenzen dürfen durch Terrassen, Terrassenüberdachungen und Wintergärten um maximal 3,0 m sowie durch Balkone um maximal 1,6 m unter Einhaltung des Abstandsflächenrechts gemäß § 6 BauO NRW überschritten werden. . Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB i. V. m. §§ 12 4.1 Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes WA 1 ist gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO die Errichtung einer Tiefgarage zur Unterbringung von Stellplätzen zulässig. Die Tiefgarage darf nur innerhalb der Feldahorn, Hainbuche, Weißdorn, Liguster, Schwarzgrüner Liguster zeichnerisch festgesetzten Flächen für Tiefgaragen sowie innerhalb der überbaubaren 4.2 Innerhalb der allgemeinen Wohngebiete WA 2 und WA 3 sind gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO Garagen, Carports und Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sowie innerhalb der mit Ga gekennzeichneten Flächen zulässig. Waldrebe, Wilder Wein .3 Garagen und Carports müssen als Vorfläche einen Abstand von mindestens 5,0 m zur zugeordneten Dachbegrünung (extensiv) 4.4 Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind ausschließlich mit einer Höhe von maximal 2,5 m über Gelände und einer Grundfläche von maximal 12 m² zulässig. 4.5 In den Vorgartenzonen der allgemeinen Wohngebiete WA 1 bis WA 3 sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO nicht zulässig. Hiervon ausgenommen sind Standorte für Müllbehälter und Anlagen zur Unterbringung von Fahrradabstelleinrichtungen. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB) 5.1 Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes WA 1 ist gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden auf fünf je Einzelhaus begrenzt. 5.2 Innerhalb der allgemeinen Wohngebiete WA 2 und WA 3 ist gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden auf zwei je Einzelhaus begrenzt. . Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) .1 Die nicht mit Gebäuden oder vergleichbaren baulichen Anlagen überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind gemäß § 8 Abs. 1 BauO NRW wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen und zu begrünen oder zu bepflanzen, soweit dem nicht die Erfordernisse einer anderen zulässigen Verwendung der Flächen (z. B. erforderliche Zuwegungen und Zufahrten) entgegenstehen. Kies- und Steinschüttungen (sog. "Schottergärten") sind unzulässig. 6.2 Zur Befestigung von Zufahrten, Wegen und Stellplätzen sind nur versickerungsfähige Materialien (z. B. Rasengittersteine, Rasenfugenpflaster oder Sickerpflaster) zulässig. Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 Festsetzungen hierzu werden im weiteren Verfahren ergänzt. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Flachdächer und flach geneigte Dächer bis 10° sind dauerhaft, mindestens extensiv auf einem mindestens 10 cm starken, geeigneten Bodensubstrat zu begrünen. Zudem ist eine zusätzliche Wasserspeicherschicht mit Überlauf umzusetzen, wozu im Schichtaufbau der Flachdachbegrünung mindestens 10 cm vorzuhalten sind. Verglaste Flächen und Dachterrassen sind hiervon ausgenommen. Dachflächen unterhalb von aufgeständerten Photovoltaikanlagen sind davon nicht ausgenommen. Auf den gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB festgesetzten Baumstandorten sind Bäume entsprechend der Pflanzliste (klein- oder mittelkronige Bäume) anzupflanzen, dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Bei Abgang einzelner Bäume sind innerhalb der nächsten Pflanzperiode adäquate Ersatzpflanzungen vorzunehmen. Die in der öffentlichen Verkehrsfläche erforderlichen Baumscheiben müssen einen durchwurzelbaren Raum von mindestens 12 m³ aufweisen und sind zu begrünen (z. B. Rasen, Bodendecker, Stauden). Zwischen der Stammachse der Bäume und den vorhandenen bzw. geplanten Schmutz- und Regenwasserkanälen ist ein Abstand von 2,5 m einzuhalten. Die Baumstandorte dürfen um bis zu 5.0 m vom zeichnerischen Standort abweichen. Auf den gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und anderen Bepflanzungen sind Schnitthecken entsprechend der Pflanzliste (Gehölze für Schnitthecken) anzupflanzen und dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Bei Abgang einzelner Gehölze sind innerhalb der nächsten Pflanzperiode adäquate Ersatzpflanzungen vorzunehmen. Zur Herstellung notwendiger Zufahrten zu den Baugrundstücken darf die Pflanzfläche im erforderlichen Umfang unterbrochen werden. Die Breite einer solchen Unterbrechung darf maximal 5 m betragen. Innerhalb der gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB festgesetzten Fläche zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind die vorhandenen Gehölze dauerhaft zu pflegen und erhalten. Bei Abgang einzelner Bäume sind innerhalb der nächsten Pflanzperiode adäquate Ersatzpflanzungen entsprechend der Pflanzliste vorzunehmen. Auf den nicht überbauten Grundstücksflächen, die nicht durch Tiefgaragen unterbaut sind, ist je angefangene 200 m² nicht überbauter Grundstücksfläche mindestens ein mittelkroniger Laubbaum aus der Pflanzliste anzupflanzen, dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Ausgenommen hiervon sind Örtliche Bauvorschriften gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 89 BauO NRW 1.1 Innerhalb der festgesetzten Vorgartenzonen sind Grundstückseinfriedungen nicht zulässig. 1.2 Außerhalb der festgesetzten Vorgartenzonen sind Grundstückseinfriedungen mit einer Höhe von maximal ,0 m ausschließlich in Form von lebenden Hecken entsprechend der Pflanzliste (Hecken und Sträucher) sowie als Kombination von lebenden Hecken mit Draht- oder Stabgitterzäunen ohne zusätzlichen Klima- und lüftungstechnische Anlagen Klima- und lüftungstechnische Anlagen (z. B. Wärmepumpen oder Klimaanlagen), die von den öffentlichen Verkehrsflächen aus sichtbar sind, sind unter Berücksichtigung ihrer funktionalen Anforderungen so einzugrünen, dass ein ganzjährig wirksamer Sichtschutz gegenüber öffentlichen Verkehrsflächen entsteht. Die Begrünung ist dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Innerhalb der allgemeinen Wohngebiete (WA) sind als Dachform für die Hauptbaukörper ausschließlich Satteldächer mit einer Dachneigung von 30 bis 45° zulässig. Garagen und Carports sind mit Flachdach auszuführen. Als Flachdach gilt eine Neigung zwischen 0° und 10°. 4. Dachaufbauten und -einschnitte Festsetzungen hierzu werden im weiteren Verfahren ergänzt. Doppelhäuser sind profilgleich (Sockel- und Traufhöhe), auch bei versetzter Ausführung, zu errichten. gemäß § 9 Abs. 5 BauGB Festsetzungen hierzu werden im weiteren Verfahren ergänzt.

Planzeichenerklärung 13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmer . Art der baulichen Nutzung und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches -2. Natur- und Artenschutz Pflege und zur Entwicklung von Natur und BauGB, §§ 1 bis 11 der Fäll- und Rodungsarbeiten sowie Abbrucharbeiten sind ausschließlich außerhalb der Brutzeit, d. h. Baunutzungsverordnung - BauNVO) zwischen dem 1. Oktober und dem 28./29. Februar, zulässig. Die Entfernung des Gebüsch- und (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB) Gehölzbestandes ist dabei auf ein notwendiges Maß zu beschränken Umgrenzung von Flächer Allgemeine Wohngebiete zum Anpflanzen von (§ 4 BauNVO) Bäumen, Sträuchern und sonstigen Zum Schutz vor Überflutungen und Vernässungen infolge von Starkregenereignissen wird empfohlen, alle Bepflanzungen Öffnungen in Gebäuden und außenliegenden Gebäudeteilen, über die Wasser in das Gebäude eintreten Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und kann (wie bspw. Hauseingänge, Kelleraußentreppen, -fenster, -lichtschächte, Garagen), mindestens 20 (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO) Abs. 6 BauGB) cm über dem geplanten Gelände herzustellen. Eine Sicherstellung des Überflutungsschutzes bei Starkregenereignissen ist zudem mit anderen technischen Mitteln (z. B. Schwellen) umsetzbar. Anpflanzen: Bäume Grundflächenzahl Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Zahl der Vollgeschosse Bepflanzungen und für als Höchstmaß die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen Bauweise, Baulinien, Baugrenzen sowie von Gewässern Großkronige Bäume (Endkronenbreite > 10 m, StU mind. 16 - 18 cm, 3 x verpflanzt m. B.) (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO) (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b und Amberbaum, Spitzahorn, Traubeneiche, Stieleiche, Straßenesche, Kegellinde Abs. 6 BauGB) Mittelkronige Bäume (Endkronenbreite 6 - 10 m, StU mind. 16 - 18 cm, 3 x verpflanzt m. B.) offene Bauweise Erhaltung: Bäume Feldahorn, Kugelahorn, 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 15. Sonstige Planzeichen Umgrenzung von Flächen Hartriegel, Waldhaselnuss, Hahnendorn, Weißdorn, Rotdorn, Apfeldorn, Zierapfel, Schneeball für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen Gehölze für Schnitthecken (Höhe mind. 100 - 125 cm) und Gemeinschaftsanlage (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und Einzelhäuser 22 BauGB) Kriechspindel, Elfenblume, Storchschnabel, Efeu, Johanniskraut, Heckenmyrte, Apfelrose Einzel- oder Doppelhäuse Hornkraut, Pfingstnelke, großblütige Braunelle, Goldsedum, Moossedum 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 extensiven 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 (mags) zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB) Straßenverkehrsflächen unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Straßenbegrenzungslinie Baugebietes (§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 Anforderungen an die Gestaltung Zweckbestimmung Verkehrsberuhigter Bereich Fuß- und Radweg Vorgartenzone geplante Stellplätze Auswertung des Plangebietes Bestandsdarstellungen Wohngebäude Wirtschaftsgebäude / Sonstige Gebäude Öffentliche Gebäude *77.97 Höhenangabe in Meter über NHN Böschung Straßenlaterne Bruttoplangebiet ∑ 1,50 ha Nettoplangebiet \sum 1,20 ha Verfahrensvermerke Plangrundlage: Die Bestandsdaten wurden nach amtlichen Unterlagen und Mönchengladbach, den örtlicher Aufnahme angefertigt. Es wird bescheinigt, dass die Plangrundlage richtig ist und mit dem Nachweis des Der Oberbürgermeister Fachbereich Stadtentwicklung und Planung Mönchengladbach, den Der Oberbürgermeister Fachbereich Geoinformation Der Ausschuss für Planung, Bauen und Stadtentwicklung der Der Beschluss über die Aufstellung de gemäß § 2 (1) BauGB Bebauungsplanes wurde im "Amtsblatt der Stadt die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Mönchengladbach" am bekanntgemacht. Mönchengladbach, den Mönchengladbach, den Der Oberbürgermeister Der Oberbürgermeister Fachbereich Stadtentwicklung und Planung Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB Der Ausschuss für Planung, Bauen ur wurde nach ortsüblicher Bekanntmachung im "Amtsblatt der Stadtentwicklung der Stadt hat am in der Zeit vom beschlossen, den Bebauungsplan gemäß § 3 (2) BauGB Stadt Mönchengladbach" am im Internet zu veröffentlichen und öffentlich auszulegen. Mönchengladbach, den Mönchengladbach, den Der Oberbürgermeister Der Oberbürgermeister Fachbereich Stadtentwicklung und Planung Technische Beigeordnete Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB Der Rat der Stadt hat diesen Bebauungsplan wurde nach ortsüblicher Bekanntmachung im "Amtsblatt der am gemäß § 10 (1) BauGB als Satzung in der Zeit vom beschlossen. Stadt Mönchengladbach" am durchgeführt. Mönchengladbach, den Mönchengladbach, den Der Oberbürgermeister Fachbereich Stadtentwicklung und Planung Oberbürgermeister Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes und die Die Festsetzungen folgender Satzungen treten - soweit sie erforderlichen Hinweise wurden gemäß Bekanntmachungs- das Gebiet dieses Bebauungsplanes betreffen - mit der im "Amtsblatt der Stadt Bekanntmachung gemäß § 10 BauGB außer Kraft: gemäß § 10 (3) BauGB ortsüblich bekanntgemacht. Hiermit trat der Bebauungsplan in Mönchengladbach, den Der Oberbürgermeister Stadt Mönchengladbach Technische Regelwerke und sonstige Kartengrundlagen Soweit in dem textlichen Teil Bezug genommen wird auf technische Regelwerke (z. VDI-Richtlinien, DIN-Vorschriften, FLL-Richtlinien) und sonstige Kartengrundlagen (z. B. Lage des Plangebietes Starkregenhinweiskarte für NRW des BKG) können diese bei der auslegenden Stelle (Stadt Stadtentwicklung und Planung Mönchengladbach, Fachbereich 61 - Stadtentwicklung und Planung) während der Dienstzeiten eingesehen werden. Rechtsgrundlagen Bebauungsplan Nr. 813/S • Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW) in der Fassung der "Am Torfbend" (Vorentwurf) Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV. NRW. S. 666), die zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 10. Juli 2025 (GV. NRW. S. 618) geändert worden ist. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 Stadtbezirk Süd - Gladbach, Mülfort - Dohr (BGBI. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBI. 2025 I Gebiet südlich der Straße "Am Torfbend" und Nr. 189) geändert worden ist. nördlich sowie östlich der Kleingartenanlage

vom 21. Juli 2018 (GV. NRW. 2018 S. 421), die zuletzt durch den Artikel 1 des Gesetzes vom 31.

der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch

Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.

Maßstab 1 : 500

0 5 10 15 20 25 Meter

 Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBI. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBI. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist. • Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in

Oktober 2023 (GV. NRW. S. 1172) geändert worden ist.

Nachrichtliche Übernahme gemäß § 9 Abs. 6 BauGB

Festsetzungen hierzu werden im weiteren Verfahren ergänzt.

Archäologische Fundmeldungen sind im Plangebiet nicht bekannt. Dennoch können bei Bodeneingriffen archäologische Substanzen (Bodendenkmäler) aufgedeckt werden. Wer Bodendenkmäler entdeckt, ist gemäß § 16 (Entdeckung von Bodendenkmälern) DSchG NRW verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalbehörde der Stadt Mönchengladbach oder dem Denkmalfachamt des LVR - Amt für | • Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung 2018 - BauO NRW 2018) Bodendenkmalpflege (Außenstelle Xanten) anzuzeigen. Das entdeckte Bodendenkmal und die Entdeckungsstätte sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen. Auf den § 27 DSchG NRW (Kostentragung und Gebührenfreiheit) wird ausdrücklich hingewiesen.