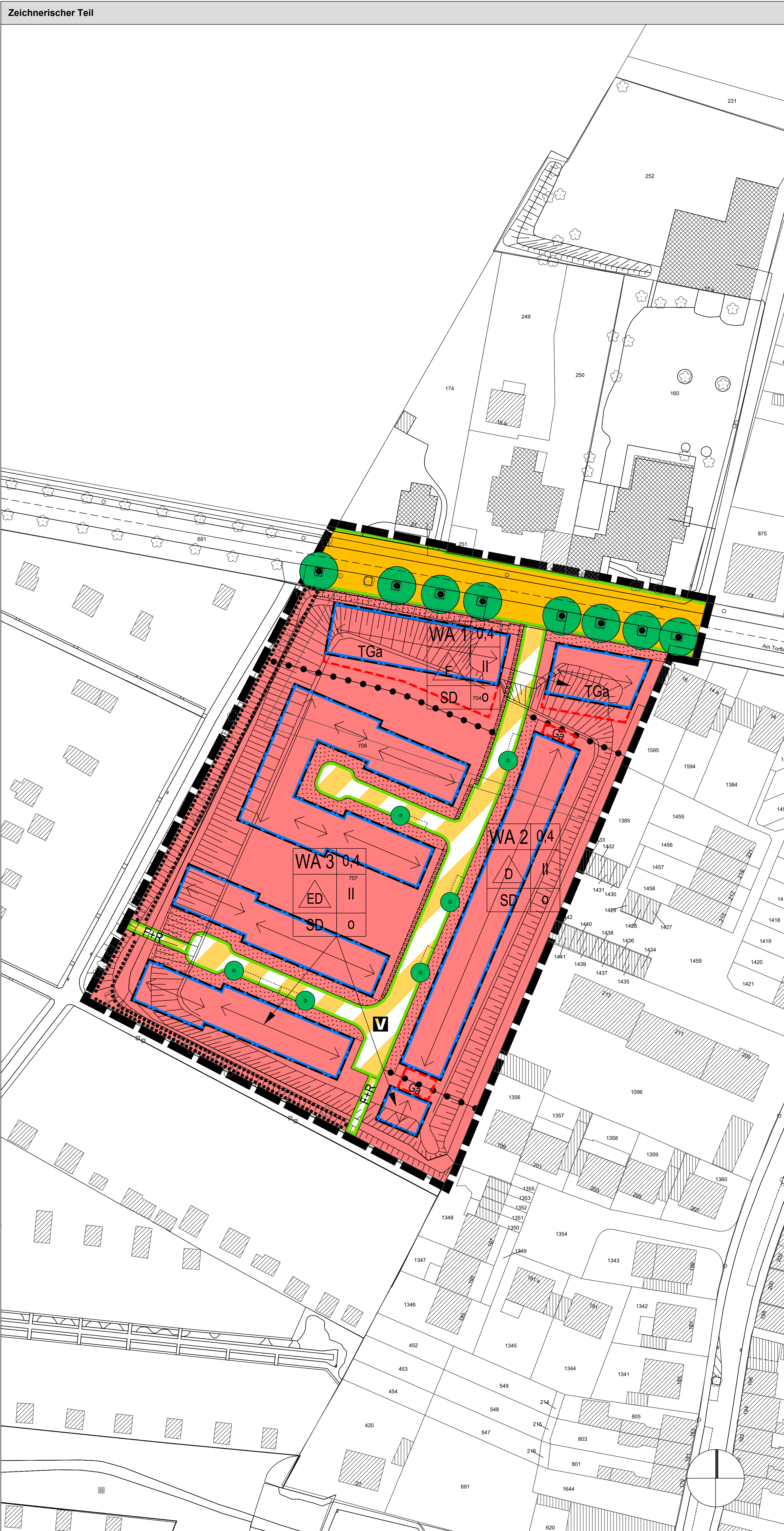


Stadt Mönchengladbach

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		Planzeichenerklärung	
Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB i. V. m. BauNVO 1. 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 „Betreiber des Beherbergungsbetriebes, Nr. 3 „Anlagen für Verwaltungen“, Nr. 4 „Gartenbaubetriebe“ und Nr. 5 „Tanksstellen“) nicht zulässig. 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 9 Abs. 3 BauGB i. V. m. §§ 16, 18 und 19 BauNVO) Festsetzungen zu First- (FH), Trauf- (TH) und Gebäudehöhen (GH) werden im weiteren Verfahren ergänzt. 3. Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und §§ 22 und 23 BauNVO) 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. 3.2 Die festgesetzten Baugrenzen dürfen durch Terrassen, Terrassenüberdachungen und Wintergärten im maximal 3,0 m sowie durch Balkone im maximal 1,6 m unter Einhaltung des Abstandsfachrechtes gemäß § 9 BauGB NRW überschritten werden. 4. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB i. V. m. §§ 12 und 14 BauNVO) 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 zeichnerisch festgesetzten Flächen für Tiefgaragen sowie innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden. 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. 4.3 Garagen und Carports müssen als Vorfälle einen Abstand von mindestens 5,0 m zur zugeordneten Verkehrsfläche einhalten. 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 Vorgärten der allgemeinen Wohngebiete WA 1 bis WA 3 sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO nicht zulässig. Hieron ausgenommen sind Bänke für Müllbehälter und Anlagen zur Unterbringung von Fahrradständeranlagen. 5. 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. 6. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) 6.1 Die nicht mit Gebäuden oder vergleichbaren baulichen überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind gemäß § 8 Abs. 1 BauGB NRW wasserunfallmässig zu belassen oder herzustellen und zu begrünen oder zu bepflanzen, soweit dem nicht die Erfordernisse einer anderen zulässigen Verwendung der Flächen (z. B. erforderliche Zugeweisungen und Zufahrten) entgegenstehen. Kies- und Steinschüttungen (Kies, Schottergeröll) sind unzulässig. 6.2 Zur Befriedigung von Zufahrten, Wegen und Stellplätzen sind nur versickerungsfähige Materialien (z. B. Rasengittersteine, Rasengitterpflaster oder Sickerpflaster) zulässig. 7. Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB) Festsetzungen hierzu werden im weiteren Verfahren ergänzt. 8. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB) 8.1 Dachbegrünung Flachdächer und fach geneigte Dächer bis 10° sind dauerhaft, mindestens extensiv auf einem mindestens 10 cm starken, geeigneten Bodensubstrat zu begrünen. Zudem ist eine zusätzliche Wasserspeicherdecke mit Überlauf umzusetzen, wozu im Schichtaufbau der Dachdachbegrünung mindestens 10 cm vorzuziehen sind. Verglaste Flächen und Dachterrassen sind hiervon ausgenommen. Dachflächen unterhalb von aufgestellten Photovoltaikanlagen sind davon nicht ausgenommen. 8.2 Streifenbäume Auf den gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB festgesetzten Baumstandorten sind Bäume entsprechend der Planzliste (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 Baumstellen müssen einen durchwurzelbaren Raum von mindestens 12 m² aufweisen und sind zu begrünen (z. B. Rasen, Bodendecker, Stauden). Zwischen der Stammachse der Bäume und den vorhandenen bzw. geplanten Schutz- und Regenwasserkanälen ist ein Abstand von 2,5 m einzuhalten. Die Baumstandorte dürfen um bis zu 5,0 m vom zeichnerischen Standort abweichen. 8.3 Hecken Auf den gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und anderen Bepflanzungen sind Hecken entsprechend der Planzliste (Gebölze für Schnitthecken) anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang einzelner Gebölze sind innerhalb der nächsten Pflanzperiode adäquate Ersatzpflanzungen vorzunehmen. Zur Herstellung notwendiger Zufahrten zu den Baugrundstücken darf die Planfläche im erforderlichen Umfang unterbrochen werden. Die Breite einer solchen Unterbrechung darf maximal 5 m betragen. 8.4 Erhalt Bäume und Gebölze Innerhalb der gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB festgesetzten Fläche zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und anderen Bepflanzungen sind die vorhandenen Gebölze dauerhaft zu pflegen und erhalten. Bei Abgang einzelner Bäume sind innerhalb der nächsten Pflanzperiode adäquate Ersatzpflanzungen entsprechend der Planzliste vorzunehmen. 8.5 Bäume auf privaten Grundstücksflächen Auf den nicht überbauten Grundstücksflächen, die nicht durch Tiefgaragen unterbaut sind, ist je angefangene 200 m² nicht überbaubar Grundstücksfläche mindestens ein mittelkroniger Laubbau aus der Planzliste anzupflanzen, dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Ausgenommen hiervon sind Erschließungsflächen. Örtliche Bauvorschriften gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 89 BauO NRW 1. Einfriedigungen 1.1 Innerhalb der festgesetzten Vorgartenzonen sind Grundstückseinfriedigungen nicht zulässig. 1.2 Außerhalb der festgesetzten Vorgartenzonen sind Grundstückseinfriedigungen mit einer Höhe von maximal 2,0 m ausschließlich in Form von lebenden Hecken entsprechend der Planzliste (Hecken und Sträucher) sowie als Kombination von lebenden Hecken mit Dächern oder Stützgeräten ohne zusätzlichen Sichtschutz zulässig. 2. Klima- und lüftungstechnische Anlagen Klima- und lüftungstechnische Anlagen (z. B. Wärmepumpen oder Klimaanlage), die von den öffentlichen Verkehrsflächen aus sichtbar sind, sind unter Berücksichtigung ihrer funktionellen Anforderungen so einzurichten, dass ein ganzjährig wirksamer Sichtschutz gegenüber öffentlichen Verkehrsflächen entsteht. Die Begrünung ist dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. 3. Dachform 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. 5. Profilgleichheit Doppelhäuser sind profilgleich (Sockel- und Traufhöhe), auch bei versetzter Ausführung, zu errichten. Kennzeichnung gemäß § 9 Abs. 5 BauGB Festsetzungen hierzu werden im weiteren Verfahren ergänzt. Nachrichtliche Übernahme gemäß § 9 Abs. 6 BauGB Festsetzungen hierzu werden im weiteren Verfahren ergänzt. Hinweise 1. Bodendenkmalchutz Archäologische Fundamentreste sind im Plangebiet nicht bekannt. Dennoch können bei Bodeneingriffen archäologische Stätten (Bodendenkmale) aufgedeckt werden. Wer Bodendenkmale entdeckt, ist gemäß § 16 (Entdeckung von Bodendenkmalen) DStDG NRW verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalbehörde der Stadt Mönchengladbach oder der Dienststelle des NRW-Landes für Bodendenkmalpflege (Außenstelle Xanten) anzuzeigen. Das entdeckte Bodendenkmal und die Entdeckungsstelle sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen. Auf den § 27 DStDG NRW (Verordnung und Gebührentabelle) wird ausdrücklich hingewiesen. Technische Regelwerke und sonstige Kartengrundlagen Soweit in dem textlichen Teil Bezug genommen wird auf technische Regelwerke (z. B. VDI-Richtlinien, DIN-Vorschriften, FLL-Richtlinien) und sonstige Kartengrundlagen (z. B. Starkregenrisikokarte für NRW des BKG) können diese bei der auslegenden Stelle (Stadt Mönchengladbach, Fachbereich 61 - Stadtentwicklung und Planung) während der Dienstzeiten eingesehen werden. Rechtsgrundlagen • Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1954 (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 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist. • Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung 2018 - BauO NRW 2018) vom 21. Juli 2018 (GV. NRW. S. 421), die zuletzt durch den Artikel 1 des Gesetzes vom 31. Oktober 2023 (GV. NRW. S. 1172) geändert worden ist. • Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnerverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist. • Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Bauutzungsverordnung - BauNVO) in 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. 175) geändert worden ist.		Planzeichenerklärung 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches - BauGB, §§ 1 bis 11 der Bauutzungsverordnung - BauNVO) z. B. WA 2 Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO) 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO) 0,4 Grundflächenzahl III Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß 3. Bauweise, Bauformen, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO) 0 offene Bauweise Doppelhäuser Einzelhäuser Einzel- oder Doppelhäuser Baugrenze 6. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB) Straßenverkehrsflächen Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung Verkehrsbenutzter Bereich Fuß- und Radweg Auswertung des Plangebietes Bruttoplangebiet Nettoplangebiet Bestandsdarstellungen Wohngebäude Wirtschaftsgebäude / Sonstige Gebäude Öffentliche Gebäude Flurstück Höhenangaben in Meter über NN Böschung Straßenlaternen Baum Verfahrensvermerke Planentwurf Der Oberbürgermeister Fachbereich Stadtentwicklung und Planung I. A. Der Ausschuss für Planung, Bauen und Stadtentwicklung der Stadt hat auf der Grundlage der Planung der Stadt Mönchengladbach am Mönchengladbach, den Der Oberbürgermeister I. V. Technische Beigeordnete Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB wurde durch öffentliche Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Mönchengladbach am Mönchengladbach, den Der Oberbürgermeister Fachbereich Stadtentwicklung und Planung I. A. Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB wurde nach erfolgter Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Mönchengladbach am Mönchengladbach, den Der Oberbürgermeister Fachbereich Stadtentwicklung und Planung I. A. Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (3) BauGB wurde nach erfolgter Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Mönchengladbach am Mönchengladbach, den Der Oberbürgermeister I. V. Technische Beigeordnete Der Sitzungsbeschluss des Bebauungsplanes und die darin enthaltenen Hinweise wurden gemäß § 10 BauGB der Öffentlichkeit bekanntgemacht. Hiermit tritt der Bebauungsplan in Kraft. Mönchengladbach, den Der Oberbürgermeister I. V. Technische Beigeordnete Stadt Mönchengladbach Lage des Plangebietes Fachbereich Stadtentwicklung und Planung Bebauungsplan Nr. 813/S „Am Torfbend“ (Vorentwurf) Stadtbezirk Süd - Mönchengladbach, Mülfort - Dohr Gebiet südlich der Straße „Am Torfbend“ und nördlich sowie östlich der Kleingartenanlage Dohr Vorentwurf Stand: 20.10.2025 Maßstab: 1 : 500 0 5 10 15 20 25 Meter	