Stadt Mönchengladbach

Bebauungsplan Nr. 789/N "Europaplatz" (Entwurf)

Stadtbezirk Nord - Gladbach,
Gebiet südöstlich der Steinmetzstraße zwischen Hauptbahnhof, Humboldtstraße und Sittardstraße/Goebenstraße

Zeichnerischer Teil

Textlicher Teil

I. Planungsrechtliche Festsetzungen
gemäß § 9 BauGB i. V. m. BauNVO

1 Art der Baulichen Nutzung
(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 1, 6a und 7 BauNVO)

1.1 Kerngebiet
Das Kerngebiet MK mit seinen Teilflächen TF1 und TF2 dient gemäß § 7 Abs. 1 BauNVO vorwiegend der Unterbringung von Handelsbetrieben sowie der zentralen Einrichtungen der Wirtschaft, der Verwaltung und der Kultur.
Das Kerngebiet MK gliedert sich zwecks differenzierter Festsetzungen bezüglich zulässiger Nutzungen in die Teilgebiete MKa und MKb.
Allgemein zulässig im MKa sind:
1. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
2. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften und Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
3. sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe,
4. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
5. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:
1. Wohnungen, die nicht unter Nummer 5 fallen.

Allgemein zulässig im MKb sind:
1. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
2. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften und Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
3. sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe,
4. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
5. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter,
6. sonstige Wohnungen nach Maßgabe von Festsetzungen des Bebauungsplans.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:
1. Wohnungen, die nicht unter Nummer 5 und 6 fallen.

Ausschluss von allgemein zulässigen Nutzungen
(gemäß § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO)

Ausschluss von Vergnügungsstätten
Im Kerngebiet MK (Teilgebiete MKa und MKb) sind gemäß § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO die gemäß § 7 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen sonstigen Gewerbebetriebe, sofern es sich hierbei um Gewerbebetriebe mit sexuellem Charakter, wie z. B. Betriebe mit Darstellungen sexueller Handlungen, Sexkinos, Swingerclubs, Bordelle oder bordellartige Betriebe oder Wohnungsprostitution handelt und Einzelhandelsbetriebe, deren Zweck auf den Verkauf von Artikeln mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist (Sexshops) sowie Vergnügungsstätten aller Art nicht zulässig.

Ausschluss von Tankstellen
Im Kerngebiet MK (Teilgebiete MKa und MKb) sind Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen im Sinne des § 7 Abs. 2 Nr. 5 BauNVO gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO unzulässig.

Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben ab dem zweiten Obergeschoss
(gemäß § 1 Abs. 5, 7 und 9 BauNVO)
Im Kerngebiet MK (Teilgebiete MKa und MKb) sind Einzelhandelsbetriebe gemäß § 1 Abs. 7 Nr. 2 BauNVO ab dem zweiten Obergeschoss unzulässig.

Ausschluss von ausnahmsweise zulässigen Nutzungen
(gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO)
Die gemäß § 7 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Tankstellen sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO in dem Kerngebiet nicht zulässig.

Zulässigkeit von Wohnungen
(gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO)
Sonstige Wohnungen sind gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO in dem Teilgebiet MKb ab dem ersten Obergeschoss zulässig.

1.2 Urbanes Gebiet
Das Urbane Gebiet MU mit seinen Teilflächen TF1 und TF2 dient gemäß § 6a Abs. 1 BauNVO dem Wohnen sowie der Unterbringung von Gewerbebetrieben und sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören.
Zulässig sind:
1. Wohngebäude,
2. Geschäfts- und Bürogebäude,
3. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
4. sonstige Gewerbebetriebe,
5. Anlagen für Verwaltung sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausschluss von allgemein zulässigen Nutzungen
(gemäß § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO)
Im Urbanen Gebiet MU (Teilflächen TF1 und TF2) sind gemäß § 1 Abs. 5 und 9 die gemäß § 6a Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen sonstigen Gewerbebetriebe, sofern es sich hierbei um Gewerbebetriebe mit sexuellem Charakter, wie z. B. Betriebe mit Darstellungen sexueller Handlungen, Sexkinos, Swingerclubs, Bordelle oder bordellartige Betriebe sowie Wohnungsprostitution handelt sowie Einzelhandelsbetriebe, deren Zweck auf den Verkauf von Artikeln mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist (Sexshops), nicht zulässig.

Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben ab dem zweiten Obergeschoss
(gemäß § 1 Abs. 7 BauNVO)
In dem Urbanen Gebiet MU (Teilflächen TF1 und TF 2) sind Einzelhandelsbetriebe gemäß § 1 Abs. 7 Nr. 2 BauNVO ab dem zweiten Obergeschoss unzulässig.

Ausschluss von ausnahmsweise zulässigen Nutzungen
(gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO)
Die gemäß § 6a Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten und Tankstellen sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO in dem Urbanen Gebiet nicht zulässig.

2 Maß der Baulichen Nutzung
(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16-21a BauNVO)

Höhe der baulichen Anlagen
Die Höhe der baulichen Anlagen wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 i. V. m. § 16 BauNVO entsprechend der Maße in der Planzeichnung als absolute Höhe über NHN als Höchstmaß bzw. als Mindest- und Höchstmaß festgesetzt. Die Festsetzung der Höhe der baulichen Anlagen erfolgt durch die Festlegung einer Gebäudeoberkante (GOK). Als Gebäudeoberkante wird der höchste Punkt des Gebäudes einschließlich Attika/Umwehrung, Dachrandabdeckung oder ähnlicher Bauteile definiert.

Zulässige Überschreitungen
Die im Bebauungsplan festgesetzten Gebäudehöhen (GOK) können ausnahmsweise durch technische Anlagen/Aufbauten wie z. B. Aufbauten für Aufzüge, Treppenanlagen, Lüftungs- und Kühlaggregate bis zu einer Höhe von max. 2,0 m überschritten werden. Die technischen Anlagen/Aufbauten sind mindestens um das Maß ihrer Höhe (gemessen ab Oberkante Dachhaut) von der Außenkante des darunter liegenden Geschosses zurückzusetzen.

Ausnahmsweise zulässige Über- und Unterschreitungen
In den mit ⊙gekennzeichneten Baufeldern kann ausnahmsweise eine Überschreitung der festgesetzten maximalen Gebäudehöhe auf max. 72,5 m ü. NHN zugelassen werden.
In den mit ①gekennzeichneten Baufeldern kann ausnahmsweise eine Unterschreitung der festgesetzten minimalen Gebäudehöhe auf bis zu 66,0 m ü. NHN zugelassen werden.
In den mit ②gekennzeichneten Baufeldern kann ausnahmsweise eine Überschreitung der festgesetzten maximalen Gebäudehöhe auf max. 72,5 m ü. NHN zugelassen werden.
In den mit ③gekennzeichneten Baufeldern kann ausnahmsweise eine Unterschreitung der festgesetzten minimalen Gebäudehöhe auf bis zu 69,0 m ü. NHN zugelassen werden.
In den mit ④gekennzeichneten Baufeldern kann ausnahmsweise eine Überschreitung der festgesetzten maximalen Gebäudehöhe auf max. 74,5 m ü. NHN zugelassen werden.
In den mit ⑤gekennzeichneten Baufeldern kann ausnahmsweise eine Überschreitung der festgesetzten maximalen Gebäudehöhe auf max. 76,5 m ü. NHN zugelassen werden.
In den mit ⑥gekennzeichneten Baufeldern kann ausnahmsweise eine Unterschreitung der festgesetzten minimalen Gebäudehöhe auf bis zu 69,0 m ü. NHN zugelassen werden.
In den mit ⑦gekennzeichneten Baufeldern kann ausnahmsweise eine Unterschreitung der festgesetzten minimalen Gebäudehöhe auf bis zu 68,5 m ü. NHN zugelassen werden.
In den mit ⑧gekennzeichneten Baufeldern kann ausnahmsweise eine Überschreitung der festgesetzten maximalen Gebäudehöhe auf max. 70,5 m ü. NHN zugelassen werden.
In den mit ⑨gekennzeichneten Baufeldern kann ausnahmsweise eine Überschreitung der festgesetzten maximalen Gebäudehöhe auf max. 74,0 m ü. NHN zugelassen werden.
In den mit ⑩gekennzeichneten Baufeldern kann ausnahmsweise eine Unterschreitung der festgesetzten minimalen Gebäudehöhe auf bis zu 68,5 m ü. NHN zugelassen werden.
In den mit ⑪gekennzeichneten Baufeldern kann ausnahmsweise eine Unterschreitung der festgesetzten minimalen Gebäudehöhe auf bis zu 65,5 m ü. NHN zugelassen werden.
In den mit ⑫gekennzeichneten Baufeldern kann ausnahmsweise eine Überschreitung der festgesetzten maximalen Gebäudehöhe auf max. 74,0 m ü. NHN zugelassen werden.
In den mit ⑬gekennzeichneten Baufeldern kann ausnahmsweise eine Überschreitung der festgesetzten maximalen Gebäudehöhe auf max. 71,0 m ü. NHN zugelassen werden.
In den mit ⑭gekennzeichneten Baufeldern kann ausnahmsweise eine Unterschreitung der festgesetzten minimalen Gebäudehöhe auf bis zu 66,0 m ü. NHN zugelassen werden.
In den mit ⑮gekennzeichneten Baufeldern kann ausnahmsweise eine Überschreitung der festgesetzten maximalen Gebäudehöhe auf max. 71,0 m ü. NHN zugelassen werden.
In den mit ⑯gekennzeichneten Baufeldern kann ausnahmsweise eine Überschreitung der festgesetzten maximalen Gebäudehöhe auf max. 72,0 m ü. NHN zugelassen werden.
In den mit ⑰gekennzeichneten Baufeldern kann ausnahmsweise eine Unterschreitung der festgesetzten minimalen Gebäudehöhe auf bis zu 67,0 m ü. NHN zugelassen werden.
In den mit ⑱gekennzeichneten Baufeldern kann ausnahmsweise eine Überschreitung der festgesetzten maximalen Gebäudehöhe auf max. 76,0 m ü. NHN zugelassen werden.
In den mit ⑲gekennzeichneten Baufeldern kann ausnahmsweise eine Unterschreitung der festgesetzten minimalen Gebäudehöhe auf bis zu 64,5 m ü. NHN zugelassen werden.
In den mit ⑳gekennzeichneten Baufeldern kann ausnahmsweise eine Überschreitung der festgesetzten maximalen Gebäudehöhe auf max. 70,5 m ü. NHN zugelassen werden.
In den mit ㉑gekennzeichneten Baufeldern kann ausnahmsweise eine Unterschreitung der festgesetzten minimalen Gebäudehöhe auf bis zu 67,0 m ü. NHN zugelassen werden.
In den mit ㉒gekennzeichneten Baufeldern kann ausnahmsweise eine Überschreitung der festgesetzten maximalen Gebäudehöhe auf max. 66,0 m ü. NHN zugelassen werden.
In den mit ㉓gekennzeichneten Baufeldern kann ausnahmsweise eine Überschreitung der festgesetzten maximalen Gebäudehöhe auf max. 70,5 m ü. NHN zugelassen werden.

3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche
(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 und 2a BauGB i. V. m. §§ 22-23 BauNVO)

3.1 Abweichung von der Baulinie

Zulässige Überschreitungen
Ein Überschreiten von Baulinien ist gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 Abs. 2 BauNVO ausnahmsweise durch untergeordnete Bauteile um bis zu 0,25 m zulässig. Dabei dürfen die genannten untergeordneten Bauteile in der Summe nicht mehr als 1/10 der Länge der jeweiligen Baulinie in Anspruch nehmen.

Zulässige Unterschreitungen
Das Zurücktreten von der Baulinie durch Gebäudeteile ist gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 Abs. 2 BauNVO zur Gliederung der Fassade auf bis zu 1/3 der Länge der jeweiligen Baulinie um bis zu 0,5 m zulässig.
Zudem ist ein Zurücktreten von Baulinien, welche mit «BL» gekennzeichnet sind, durch Gebäudeteile im Erdgeschoss auf bis zu 1/10 der Länge der jeweiligen Baulinie um bis zu 2,0 m zulässig.

3.2 Überschreitung der Baugrenze

Zulässige Überschreitungen
Baugrenzen, welche in der Planzeichnung mit «ÜS1» gekennzeichnet sind, dürfen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 Abs. 3 BauNVO durch untergeordnete Bauteile wie z. B. Balkone, aus der Fassade hervortretende Loggien, Erker um bis zu 2,0 m überschritten werden. Dabei dürfen die genannten untergeordneten Bauteile in der Summe nicht mehr als 1/2 der jeweiligen Länge der Baugrenze in Anspruch nehmen.
Baugrenzen, welche in der Planzeichnung mit «ÜS2» gekennzeichnet sind, dürfen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 Abs. 3 BauNVO durch untergeordnete Bauteile wie z. B. Balkone, aus der Fassade hervortretende Loggien oder Erker um bis zu 1,0 m überschritten werden, sofern eine lichte Höhe von 4,5 m eingehalten wird. Dabei dürfen die genannten untergeordneten Bauteile in der Summe nicht mehr als 1/3 der jeweiligen Länge der Baugrenze in Anspruch nehmen.

3.3 Unterbauung durch eine Tiefgarage
Abweichend dürfen die festgesetzten Baugrenzen und Baulinien gem. § 23 BauNVO zwecks Unterbauung mit einer Tiefgarage überschritten werden.

3.4 Abstandsflächen
(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 und 2a i. V. m. § 22 BauNVO)

Entlang der in der Planzeichnung gekennzeichneten Baulinien und Baugrenzen werden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2a i. V. m. § 6 Abs. 5 Satz 5 BauO NRW folgende von Bauordnungsrecht abweichende Abstandsflächenmaße festgesetzt:
- Entlang der mit «AM1» gekennzeichneten Baugrenze gilt ein Abstandsflächenmaß von mindestens 0,23 der Höhe gemäß Bauordnung NRW
- Entlang der mit «AM2» gekennzeichneten Baugrenze gilt ein Abstandsflächenmaß von mindestens 0,20 der Höhe gemäß Bauordnung NRW
- Entlang der mit «AM3» gekennzeichneten Baugrenze gilt ein Abstandsflächenmaß von mindestens 0,13 der Höhe gemäß Bauordnung NRW
- Entlang der mit «AM4» gekennzeichneten Baugrenze gilt ein Abstandsflächenmaß von mindestens 0,26 der Höhe gemäß Bauordnung NRW
- Entlang der mit «AM5» gekennzeichneten Baugrenze gilt ein Abstandsflächenmaß von mindestens 0,30 der Höhe gemäß Bauordnung NRW
- Entlang der mit «AM6» gekennzeichneten Baugrenze gilt ein Abstandsflächenmaß von mindestens 0,24 der Höhe gemäß Bauordnung NRW

4 Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze
(gemäß § 9 Abs. 1 Nrn. 2, 4 und 22 BauGB i. V. m. § 12 BauNVO)

Die Anlage von Tiefgaragen ist in den entsprechend gekennzeichneten Bereichen unterhalb von MU und MK zulässig. Private Stellplätze sind gemäß § 12 Abs. 4 bis 6 BauNVO in MK und MU nur innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Fläche für eine Tiefgarage unterirdisch zulässig.

Unterirdische Abstell- und Fahrradräume sowie Müllstandortplätze
Innerhalb der festgesetzten Fläche für die Tiefgarage sind auch unterirdische Abstell- und Fahrradräume sowie Müllstandortplätze zulässig.

5 Anlagen und Vorkehrungen zum Immissionsschutz
(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Passiver Schallschutz
An Gebäudefronten, die auf, parallel oder in einem Winkel bis einschließlich 90° zu den entlang von Baugrenzen oder Baulinien festgesetzten und durch die Nummern ① bis ⑭ unterteilten Fassadenbereichen, stehen und die die zu dieser Baugrenze oder Baulinie hin orientierte Außenwand des Gebäudes darstellen, werden folgende Mindestanforderungen an den passiven Schallschutz gestellt:
Nach außen abschließende Bauteile von schutzbedürftigen Räumen sind auf Grundlage der im Folgenden tabellarisch aufgeführten «maßgeblichen Außenlärmpegel» gemäß DIN 4109-2 (2018-01) dergestalt auszuführen, dass schalltechnische Nachweise zum Schutz gegen Außenlärm gemäß DIN 4109 in der jeweils gültigen Fassung geführt werden können. Sofern zwei Fassadenbereiche aufgeführt sind, sind die jeweils höheren «maßgeblichen Außenlärmpegel» zugrunde zu legen.

Fassaden-bereiche	maßgeblicher Außenlärmpegel La [dB(A)] Tag	[dB(A)] Nacht
1.1	77	77
1.2	77	77
1.3	77	77
1.4	72	72
1.5	69	68
1.6	67	67
1.7	67	67
1.8	64	61
1.9	66	65
1.10	70	70
1.11	74	74
1.12	65	62
1.13	64	59
1.14	64	60
1.15	64	60
1.16	66	65
1.17	64	60
2.1	77	77
2.2	77	77
2.3	72	72
2.4	70	68
2.5	69	67
2.6	67	61
2.7	67	63
2.8	71	69
2.9	67	61
2.10	67	60
2.11	67	59
2.12	67	59

Fassaden-bereiche	maßgeblicher Außenlärmpegel La [dB(A)] Tag	[dB(A)] Nacht
3.1	65	63
3.2	64	59
3.3	64	61
3.4	69	69
3.5	71	72
3.6	71	71
3.7	70	71
3.8	67	67
3.9	65	65
3.10	66	67
3.11	64	59
3.12	64	61
4.1	69	66
4.2	67	60
4.3	67	60
4.4	68	65
4.5	71	71
4.6	71	72
4.7	72	72
4.8	71	71
4.9	67	60
4.10	67	59
4.11	67	59
4.12	67	60

Wohngrundrissgestaltung
Wohnungen entlang der Steinmetzstraße (Fassadenbereiche 1.1, 1.2, 1.3, 2.1 und 2.2) sowie im nördlichen Bereich der Sittardstraße (Fassadenbereich 1.11) müssen je mindestens einen Aufenthaltsraum mit einem Fenster zu einer Seite außerhalb der oben genannten Fassadenbereiche aufweisen.

Schallgedämmte Lüftungseinrichtungen
Für alle schutzbedürftigen Räume im gesamten Plangebiet, die zum Schlafen genutzt werden können, ist eine ausreichende Belüftung durch schallgedämmte Lüftungseinrichtungen oder gleichwertige Maßnahmen bei geschlossenen Fenstern und Türen vorzusehen. Für alle schutzbedürftigen Räume im gesamten Plangebiet, die nicht zum Schlafen genutzt werden können, ist eine ausreichende Belüftung durch schallgedämmte Lüftungseinrichtungen oder gleichwertige Maßnahmen bei geschlossenen Fenstern und Türen vorzusehen, sofern diese einen maßgeblichen anliegenden Außenlärmpegel gemäß oberer Tabelle i. V. m. obenstehender Definition von >= 70 dB(A) im Tageszeitraum aufweisen.
Ausnahmsweise kann im Einzelfall von den vorstehenden Festsetzungen abgewichen werden, wenn durch einen anerkannten Sachverständigen der Nachweis geführt wird, dass eine ausreichende Belüftung sowie die Vorgaben der DIN 4109 für Innenraumpegel auch ohne schallgedämmte Lüftungseinrichtungen oder gleichwertige Maßnahmen, erreicht werden können oder, dass andere technische Maßnahmen einen entsprechenden Schallschutz sowie die ausreichende Belüftung sicherstellen. Ein entsprechender Nachweis ist im Rahmen der Baugenehmigung den Genehmigungsbehörden vorzulegen.

Schalldämmung von Außenwohnbereichen
Loggien und vergleichbare Außenwohnbereichen sind im gesamten Plangebiet nur zulässig, wenn mit oder ohne bauliche Maßnahmen (bspw. Balkone mit geschlossenen Seitenwänden und erhöhten Brüstungen oder einer geschlossenen Ausführung z. B. als Wintergarten, verglaste Loggia, etc.) sichergestellt ist, dass in 1,2 m Höhe über der Mitte der Bodenfläche des Außenwohnbereichs im Tagzeitraum (06:00 bis 22:00 Uhr) ein Beurteilungspegel durch Verkehrslärm von 62 dB(A) am Tag nicht überschritten wird. Dies ist im Rahmen der Baugenehmigung durch einen anerkannten Sachverständigen nachzuweisen.

Hiervon ausgenommen sind zusätzliche Außenwohnbereiche einer Wohnung, wenn mindestens ein Außenwohnbereich die oben genannten Kriterien erfüllt.

Bedingte Festsetzung
Gemäß § 9 (1) Nr. 24 BauGB i. V. m. § 9 (2) Nr. 2 BauGB wird festgesetzt, dass eine Nutzungsaufnahme der Wohnnutzung im MK und MU erst dann erfolgen kann, wenn innerhalb der Baufelder entlang der Fassadenbereiche 1.1, 1.2, 1.3, 2.1, 2.2, 3.5, 3.6, 3.7, 4.5 und 4.6 eine Bebauung mit der festgesetzten Mindestgebäudehöhe als Rohbau mit Fenstern errichtet worden ist, die sich über die volle Länge der festgesetzten Baugrenzen bzw. Baulinien in den jeweiligen Baufeldern erstreckt.

6 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
(gemäß § 9 Abs. 1 Nrn. 20 und 25 BauGB)

Extensive Dachbegrünung
Die Dächer im Kerngebiet MK (Teilgebiete MKa und MKb) sowie im Urbanen Gebiet MU sind auf einer mindestens 8 cm starken Substratschicht mit einer standortgerechten Vegetation mindestens extensiv zu begrünen und unter Berücksichtigung der FLL-Dachbegrünungsrichtlinien herzustellen.

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen – Intensive Dachbegrünung
Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind als Dachgärten für gemeinschaftliche und private Freiraumnutzung zu gestalten und zu mindestens 70 % intensiv mit Rasen, Stauden und Sträuchern zu begrünen. Hierfür ist eine Vegetationsfläche bestehend aus einer mindestens 25 cm starken Bodensubstratschicht zuzüglich einer Drainschicht fachgerecht aufzubauen. Davon ausgenommen sind notwendige technische Anlagen, Dachaufbauten und Terrassen.
Für Baumpflanzungen ist im Bereich der festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen die Stärke der Bodensubstratschicht auf 1,3 m (zuzüglich Drainschicht) zu erhöhen.
Das durchwurzelbare Substratvolumen muss mindestens 50 m3 pro Baum betragen. Das Dachbegrünungssubstrat ist entsprechend der jeweils bei Eingang des Bauantrages geltenden Fassung der FLL-Richtlinie vorzusehen.

Anpflanzen von Bäumen
Innerhalb der mit Geh- und Fahrrechten belegten Flächen (G/F1 und G/F2) sind entsprechend der zeichnerisch festgesetzten Standorte drei mittelkronige Bäume mit einem Stammumfang von 25-30 cm (4 x V.) gemäß Gehölzliste zu pflanzen.
Darüber hinaus sind innerhalb der mit Geh- und Fahrrechten belegten Flächen (G/F1 und G/F2) mindestens elf kleinkronige Bäume mit einem Stammumfang von 20-25 cm (3 x V.) gemäß Gehölzliste in Kleingruppen zu pflanzen.
Für die festgesetzten Baumstandorte gilt, dass Abweichungen von den eingetragenen Standorten bis zu 3,0 m in begründeten Fällen (z. B. wegen Straßenbeleuchtung, Gebäudezugänge) zulässig sind.
Alle zu pflanzenden Bäume sind dauerhaft fachgerecht zu pflegen, zu erhalten und bei Entfall unmittelbar in der nächsten Pflanzperiode gleichwertig zu ersetzen.
Bei allen Baumpflanzungen muss die Vegetationstragschicht im Bereich der Bäume zumindest punktuell 1,0 m Höhe haben. Ein Wurzelraumvolumen von mindestens 40 m3 pro Baum ist sicherzustellen.

7 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte
(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 3 BauGB)

Unterirdisch gilt für die gesamte Fläche der Tiefgarage gemäß § 9 Abs. 3 BauGB abweichend der oberirdischen Geh- und Fahrrechte ein Geh- und Fahrrecht zugunsten der Anlieger sowie der Träger der Ver- und Entsorgung.

8 Örtliche Bauvorschriften
Gemäß § 9 (4) BauGB i. V. m. § 89 BauO NRW wird Folgendes festgesetzt:

Dachgestaltung
Dächer sind als Flachdächer auszuführen.

Gehölzliste

Mittelkronige Bäume:	
Amerikan. Amberbaum	Liquidamber styraciflua 'Moraine'
Amerikan. Gleditschie	Gleditsia triacanthos 'Shademaster' / 'Sunburst'
Feldahorn	Acer campestre 'Elsrijk'
Resista-Ulme	Ulmus 'Rebona' / 'Lobel'/ 'New Horizon'
Rot-Ahorn	Acer freemanii 'Autumn Blaze
Schnurbaum	Sophora japonica
Schwedische Mehlbeere	Sorbus intermedia 'Brouwers'
Kleinkronige Bäume, in Kleingruppen zu setzen:	
Amerikan. Amberbaum	Liquidamber styraciflua 'Paarl'
Blasenbaum	Koelreuteria paniculata 'Fastigiata'
Felsenbirne	Amelanicier arborea 'Robin Hill'
Spitz-Ahorn	Acer platanoides 'Columnare'
Thüringische Säulenmehlbeere	Sorbus thuringiata 'Fastigiata'

Hinweise

Artenschutz
Um Verbotstatbestände gemäß Bundesnaturschutzgesetz zu vermeiden, sind notwendige Rodungsarbeiten außerhalb der Brutzeit (von 1. März bis 30. September) durchzuführen.
Zur Beleuchtung der Außenanlagen sollten Leuchtmittel genutzt werden, die auf Grund der Wellenlänge des emittierten Lichts nicht zur Anlockung von Insekten und zu Scheucheffekten bei Fledermäusen führen.
Die Rückbaumaßnahmen sollten im Oktober oder in der Zeit zwischen Dezember und Februar beginnen.
Um ein Eintreten des Verbotstatbestands der Tötung von Zwergfledermäusen und Mückenfledermäusen mit hinreichender Sicherheit auszuschließen, sind vor einem Abriss von Gebäuden sämtliche Außenverkleidungen, hinter denen die Fledermäuse bevorzugt Quartier beziehen, im Beisein einer fachkundigen Person zu entfernen und auf Fledermausbesatz zu überprüfen. Bei dem Auffinden von Fledermäusen sind diese fachgerecht zu versorgen und in geeignete Ersatzquartiere umzusiedeln.
Sollten Fledermausquartiere gefunden werden, sind im Rahmen der Bauausführung Fledermauskästen (z.B. Schwegler Fledermaus-Fassadenquartiere 1FQ) als Ersatzquartiere anzubringen.

Kampfmittel
Im Plangebiet gibt es auf Grundlage der Luftbildüberprüfung keine Hinweise auf das Vorhandensein von Kampfmitteln. Erfolgen jedoch Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen, wie bspw. Rammarbeiten, Pfahlgründungen etc., wird seitens des Kampfmittelbeseitigungsdienstes eine Sicherheitsdetektion empfohlen. Generell sind Bauarbeiten sofort einzustellen sofern Kampfmittel gefunden werden. In diesem Fall sind unverzüglich die nächstgelegene Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst zu verständigen.

Bergbaulich bedingte Auswirkungen
Das Plangebiet liegt im Bereich der durch Sümpfungsmaßnahmen des Braunkohlenbergbaus bedingten Grundwasserabsenkungen. Sowohl im Zuge der Grundwasserabsenkung als auch bei einem nach Beendigung der bergbaulichen Sümpfungsmaßnahmen eintretenden Grundwasserwiederanstieg sind Bodenbewegungen möglich. Die sich hieraus ergebenden Anforderungen an die Errichtung von baulichen Anlagen und sonstigen Anlagen sind zu beachten.

Grundwasser
Im Plangebiet treten flurnahe Gewässerstände auf. Der Grundwasser-Flurabstand beträgt ca. 3-5 m für den Großteil des Plangebietes. Das Grundwasser fließt in etwa östliche Richtung ab.

Es sind Grundwassermessstellen vorhanden, die grundsätzlich zu erhalten sind. Ist dies nicht möglich, sind diese in Rücksprache mit der UWB ordnungsgemäß zurückzubauen.

Geothermie
Potenzielle Einschränkungen bezüglich der Endteufe von möglicherweise vorgesehenen Geothermieanlagen stellt der im Plangebiet bereichsweise vorliegende Grundwasserstockwerk trennende Reuver-Ton sowie Flöz Frimmersdorf dar.

Bodendenkmalschutz
Mit einer geringen Wahrscheinlichkeit können bei Bodeneingriffen in der Gladbachzone Funde / Befunde in Feuchtbodenerhaltung angetroffen werden, für die die §§ 15, 16 und 29 DSchG NRW gelten.

Bauderkmalschutz
An das Plangebiet grenzen unmittelbar bedeutende Baudenkmäler an, insbesondere der Hauptbahnhof Mönchengladbach und die Bahndamm-Stützmauer mit Brunnen, die gemäß § 3 DSchG in die Denkmallisten eigetragen sind sowie der anschließende Bahndamm der Strecke Aachen-Mönchengladbach-Düsseldorf, der mit Stützmauern und Brücken als Baudenkmal gemäß § 4 DSchG in die Denkmallisten eingetragen ist. Das errichten, Ändern und Beseitigen von Anlagen im Plangebiet bedarf nach § 9 Abs. 1 der Erlaubnis der Unteren Denkmalbehörde.

Erdbebengefährdung
Die Gemarkung Mönchengladbach der Stadt Mönchengladbach ist der Erdbebenzone 2 und geologischer Untergrundklasse T zuzuordnen. Die Bedeutungskategorien für Bauwerke gemäß DIN 4149:2005 und die entsprechenden Bedeutungsbeiwerte sind zu berücksichtigen.

Altlasten
Im Plangebiet finden sich Bodenverunreinigungen. Die im Boden befindlichen Erdtanks sind sachgerecht zu reinigen und auszubauen. Die beim Aushub anfallenden Erdmassen im Umfeld der lokalen Verunreinigungen sind fachgemäß zu entsorgen und den Mönchengladbacher Abfall- Grün- und Straßenbetrieben AöR (mags) mitzuteilen. Der Unteren Bodenschutzbehörde (UBB) Mönchengladbach sind ein zusammenfassender Entsorgungsbericht sowie ein Abschlussbericht der Sanierungsmaßnahmen einschließlich der Freimessung vor Beginn der Neubaumaßnahmen vorzulegen.

Ver- und Entsorgung
Für den rechtzeitigen Ausbau der Ver- und Entsorgungsleitungen sowie die Koordinierung der Umlegung vorhandener Versorgungsleitungen ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Baumaßnahme im Planbereich so früh wie möglich mit den entsprechend betroffenen Ver- und Entsorgungsunternehmen abgestimmt werden.

Überflutungsschutz bei Starkregenereignissen
Zum Schutz vor Überflutungen und Vernässungen infolge von Starkregenereignissen wird empfohlen, alle Öffnungen in Gebäuden und außenliegenden Gebäudeteilen, über die Wasser in das Gebäude eintreten kann (wie bspw. Hauseingänge, Kellerausfahrtreppen und -fenster, Lichtschächte, Garagen), mindestens 20 cm über dem geplanten Gelände herzustellen.

Baumpflanzungen
Bei Anpflanzungen von Bäumen ist das Merkblatt DVGW GW 125 (M) zu beachten.

Umlegungen vorhandener Versorgungsleitungen
Umlegungen der vorhandenen Versorgungsleitungen sowie Umlegungen bei Randbebauung für Baugruben sind dem Betreiber (NEW Netz GmbH) frühzeitig mitzuteilen.

Lärmbelastungen DB
Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Betriebsanlagen entstehen Immissionen. Entschädigungsansprüche oder Ansprüche auf Schutz- oder Ersatzmaßnahmen können gegen die DB AG nicht geltend gemacht werden, da die Bahnstrecke eine planfestgestellte Anlage ist.
Ein Anrecht auf Lärmvorsorge bei einer reinen Verkehrsmehrung besteht nicht, auch nicht auf eine Einschränkung des Eisenbahnverkehrs zu bestimmten Tages- oder Nachtzeiten.

DIN-Normen / EN ISO-Normen / VDI-Richtlinien
Die in dieser Satzung in Bezug genommenen DIN-Normen, EN ISO-Normen bzw. VDI-Richtlinien, FLL-Richtlinie sind zu beziehen über die Beuth-Verlag GmbH, Burggrafenstraße 6, 10787 Berlin. Sie können zudem bei der Stadt Mönchengladbach im Fachbereich Stadtentwicklung und Planung während der Dienstzeiten eingesehen werden.

Rechtsgrundlagen
Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-West