Textliche Festsetzungen

Bebauungsplan Nr. 1273
- Kleingartenanlage Torringen - 1. Änderung

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

WA - 'Allgemeines Wohngebiet' (§ 4 BauNVO)
Im 'Allgemeinen Wohngebiet' sind Ausnahmen gem. § 4 Abs. 3 Nr. 4 BauNVO (Gartenbaubetriebe) und § 4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO (Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und daher nicht zulässig (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

2. Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und Nr. 22 BauGB)

Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, innerhalb der seitlichen Abstandsflächen und der dafür vorgesehenen Flächen (Ga) zulässig.

3. Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b)

Innerhalb der im Plan gekennzeichneten 'Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen' sind abgängige Bäume und Sträucher durch Gehölze der Pflanzliste zu ersetzen.

Pflanzliste A:

Schwarzerle	(Alnus glutinosa)
Eiche	(Quercus robur)
Hainbuche	(Carpinus betulus)
Buche	(Fagus sylvatica)

Für die Pflanzung werden Pflanzqualitäten in Anlehnung an die Satzung zur Erhebung von Kostenerstattungsbeiträgen der Stadt Bergisch Gladbach verwendet.
- zweimal verpflanzte Sträucher 60/80 , 80/100 oder 100/150 cm hoch
- Heister 150/175 hoch
- Solitärbäume, 3 X verpflanzt, Höhe 200 - 220 cm, Stammumfang 14 - 16 cm
- zweimal verpflanzte Sträucher 60/80, 80/100 oder 100/150 cm hoch

Abgestorbene Gehölze müssen ersetzt werden. Im Rahmen der Gewährleistung ist die Fertigstellung der Gehölzbestände durch Maßnahmen wie Hacken, Bewässern usw. sicherzustellen. Danach muss die Erhaltung der Gehölzbestände für einen Zeitraum von 30 Jahren sichergestellt sein. Notwendige Pflegemaßnahmen sind bei Bedarf im Einzelnen bei der Vergabe bzw. Beauftragung innerhalb einer Leistungsbeschreibung festzulegen.

4. Lärmschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Für die Gebäudefassaden innerhalb des 'allgemeines liegen in den Lärmpegelbereichen II, III, IV, und V. Gemäß der VV BauO NRW § 18 Abs. 2 i.V.m. DIN 4109 Schallschutz im Hochbau) sind zum Schutz gegen Außenlärm für Außenbauteile von Gebäuden innerhalb der vorstehend benannten Lärmpegelbereiche entsprechend des Abschnittes 5 der DIN 4109 die, in der nachfolgenden Tabelle aufgeführten Anforderungen an die Luftschalldämmung einzuhalten.

Lärmpegel-bereich DIN 4109	Maßgeblicher Außenlärmpegel dB(A)	Wohnungen/ Aufenthaltsräume erforderlich R'w, res der Außenbauteile in dB	Büroräume erforderlich R'w, res der Außenbauteile in dB
III	61 bis 65	35	30
IV	66 bis 70	40	35
V	71 bis 75	45	40

Ausnahmen von den Festsetzungen sind zulässig, wenn durch einen anerkannten Sachverständigen nachgewiesen wird, dass geringere Maßnahmen ausreichen.

Hinweis:
Für Gebäude, die sich innerhalb der lärmbelasteten Zonen IV bis V befinden, wird die Anordnung besonders ruhebedürftiger Räume (z.B. Schlaf-, Kinderzimmer) innerhalb lärmabgewandter Gebäudeteile empfohlen. Zusätzlich ist für Gebäude, die in den Lärmpegelbereichen IV und höher liegen, baulicher Schallschutz gemäß DIN 4109 Kap. 5 bzw. auch gem. VDI 2719 (Schallschutzfenster) erforderlich.

Hinweise

1. Versickerung von Niederschlagswasser

Bei der Erschließung neuer Bauflächen gilt aufgrund der Regelung des § 51a Landeswassergesetzes (LWG) seit dem 01.01.1996 der Vorrang der ortsnahen Niederschlagswasserbeseitigung (Versickerung), sofern dies ohne Beeinträchtigung des Wohles der Allgemeinheit möglich ist. Ausgenommen von der Verpflichtung ist jedoch gemäß § 51a Abs. 4 LWG Niederschlagswasser, welches in eine vorhandene Trennkanalisation abgeleitet wird.

Entsprechend der Ergebnisse eines für das Plangebiet durchgeführten Bodengutachtens ist eine dezentrale Versickerung von Niederschlagswasser nur teilweise möglich.

Das Plangebiet liegt befindet sich im Einzugsgebiet der Wassergewinnungsanlage Köln-Höhenhaus in der Wasserschutzgebietzone III b.

2. Unterirdische Ferngasleitungen

Die im Bebauungsplan hinweislich gekennzeichneten, unterirdischen Ferngasleitungen liegen in der Mitte eines 10 m breiten Schutzstreifens, welcher innerhalb privater Grünfläche verläuft. Maßnahmen innerhalb des Schutzstreifens sind mit dem zuständigen Energieversorgungsträger abzustimmen.

3. Kampfmittelfunde

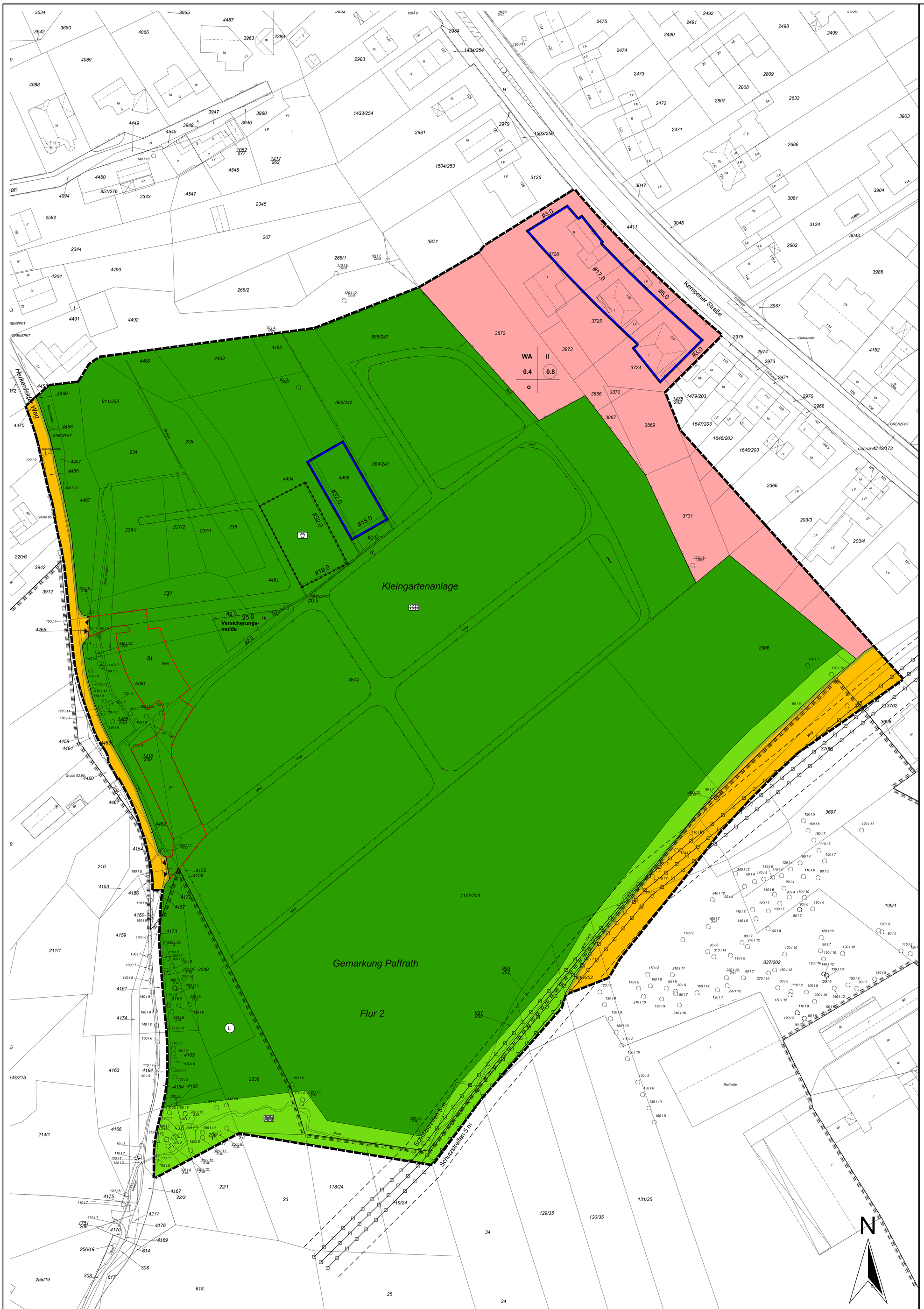
Bei Kampfmittelfunden während Erd- bzw. Bauarbeiten sind die Arbeiten aus Sicherheitsgründen sofort einzustellen und die nächstgelegene Polizeidienststelle oder der Kampfmittelräumdienst zu verständigen.

4. Bodendenkmalpflege

Bei Erdarbeiten bzw. beim Auftreten archäologischer Bodenfunde oder Befunde ist die Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Overath unverzüglich zu informieren. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des Rheinischen Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten. Um umfangreiche Verzögerungen zu vermeiden wird empfohlen im Vorfeld von Erdeingriffen eine Sachverhaltsermittlung durch Sondagen durchführen zu lassen.

5. Zeichnerische Darstellung

Sind in der zeichnerischen Darstellung des Bebauungsplanes mehrere unterschiedliche lineare Signaturen der Planzeichenverordnung unmittelbar parallel nebeneinander ohne Vermaßung eines zwischenliegenden Abstandes gezeichnet, so fallen sie als Festsetzung in einer Linie zusammen.



Stadt Bergisch Gladbach BP Nr. 1273 - Kleingartenanlage Torringen - 1. Änd.

Die vorliegende Plangrundlage ist entstanden aus der Automatisierten Liegenschaftskarte (ALK). Die Darstellung des gegenwärtigen Zustandes wurde durch Ergänzungsmessungen (z.B. Gebäude) erreicht.

Planungsunterlage Stand vom Januar 2005.

gez. Späker

Bergisch Gladbach, den — Städtischer ~~Obervermessungsrat~~ Vermessungsdirektor

Die geometrische Eindeutigkeit wurde mittels Koordinaten festgesetzt.

Die Koordinaten können bei Bedarf von FB 6/611 (Stadtplanung) bereit gestellt werden.

Gesetzliche Grundlagen in der jeweils zur Offenlage gültigen Fassung :

BauGB	Baugesetzbuch
BauNVO	Baunuzungsverordnung (1990)
PlanzV90	Planzeichenverordnung
BauONW	Bauordnung für das Land Nordrhein - Westfalen (Landesbauordnung)
GONW	Gemeindeordnung für das Land Nordrhein - Westfalen
LG	Landschaftsgesetz für das Land Nordrhein - Westfalen
LWG	Landeswassergesetz für das Land Nordrhein - Westfalen
DSchG	Denkmalschutzgesetz für das Land Nordrhein - Westfalen

Zeichenvorschrift für Katasterkarten und Vermessungsrisse in Nordrhein-Westfalen

Es wird bescheinigt, dass die Festlegung der städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig ist.

Bergisch Gladbach, den

gez. Späker

Städtischer ~~Obervermessungsrat~~ Vermessungsdirektor

~~Dieser Plan stimmt mit dem Urkundsplan und den darauf verzeichneten Vermerken überein.~~

Dieser Plan ist der Urkundsplan.

Bergisch Gladbach, den 28.08.2006
Der Bürgermeister

i.A. gez. Löhlein

Der Planungsausschuss hat die Aufstellung dieses Planes

am 11.01.2006

beschlossen.

Bergisch Gladbach, den 22.05.2006

gez. Albrecht

Stellvertretende(r) Ausschussvorsitzende(r)

Entwurf und Anfertigung
Fachbereich 6 - 611
Bauleitplanung, Stadterneuerung, Stadtgestaltung

Bergisch Gladbach, den 08.02.2006
Der Bürgermeister

i.V. gez. Schmickler

Der Aufstellungsbeschluss ist gem. § 2 (1) BauGB

am 28.01.2006

ortsüblich bekannt gemacht worden.

Bergisch Gladbach, den 23.02.2006
Der Bürgermeister

i.A. gez. Löhlein

Die öffentliche Auslegung hat gem § 3 (2) des BauGB in der Zeit

vom 13.02.2006 bis 15.03.2006

öffentlich stattgefunden.

Die öffentliche Auslegung wurde am 28.01.2006 ortsüblich bekannt gemacht.

Bergisch Gladbach, den 23.02.06
Der Bürgermeister

i.A. gez. Löhlein

Die Bürger sind über die allgemeinen Ziele und Zwecke und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung gem. § 3 (1)BauGB durch Aushang in der Zeit

vom 26.02.2005 bis 25.03.2005

~~sowie durch Bürgerversammlung~~

~~am~~

~~unterrichtet worden.~~

Bergisch Gladbach, den 23.02.2006
Der Bürgermeister

i.A. gez. Löhlein

Dieser Plan ist gem. § 10 (1) des BauGB vom Rat

am 13.12.2005

als Satzung beschlossen worden.

Bergisch Gladbach, den 16.06.2006
Der Bürgermeister

gez. Orth

Die Träger öffentlicher Belange sind gem § 4 (1) BauGB mit Schreiben

vom 21.02.2005

beteiligt worden.

Bergisch Gladbach, den 23.02.2006
Der Bürgermeister

i.A. gez. Löhlein

Der Beschluss des Bebauungsplanes ist gem. § 10 (3) BauGB

am 22.06.2006

ortsüblich bekannt gemacht worden. Die Bekanntmachung wurde

am 16.06.2006

vom ~~stellvertr.~~ Bürgermeister unterzeichnet.

Bergisch Gladbach, den 29.08.2006
Der Bürgermeister

i.A. gez. Löhlein

Legende

Art der baulichen Nutzung (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB)
- Allgemeines Wohngebiet

Maß der baulichen Nutzung (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB)
- 0.8 Geschossflächenzahl (GFZ) z.B. 0.8
- 0.4 Grundflächenzahl (GRZ) z.B. 0.4

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§9 Abs.1 Nr.2 BauGB)
- o Offene Bauweise
- Baugrenze

Umgrenzung für Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§9 Abs. 1 Nr. 4 u. 22 BauGB)
- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen

Flächen für den überörtlichen Verkehr und für die örtlichen Hauptverkehrszüge (§9 Abs.1 Nr.11 BauGB)
- Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Ein- bzw. Ausfahrt / Anschluß anderer Flächen an die Verkehrsflächen

Grünflächen (§9 Abs.1 Nr.15 BauGB)
- Öffentliche Grünfläche
- Private Grünfläche
- Dauerkleingärten
- Spielplatz
- Bachbett und Ufergrundstücke

Flächen zum Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern (§9 Abs.1 Nr. 25 BauGB)
- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und Gewässern

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Grenze des baulichen Geltungsbereiches des B-Planes

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§9 Abs.6 BauGB)
- Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts
- L Landschaftsschutzgebiet

Sonstige Planzeichen
- Mit Leitungsrechten zu Gunsten der Stadt Bergisch Gladbach zu belastende Flächen
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten

Hauptversorgungs- uns Hauptabwasserleitungen (§9 Abs.1 Nr.13 BauGB)
- Gasleitungen unterirdisch

Überichtsplan 1:5.000

