1527

STADT BERGISCH GLADBACH BP NR. 1527 - BRESLAUER STRASSE -

M. = 1 : 500

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

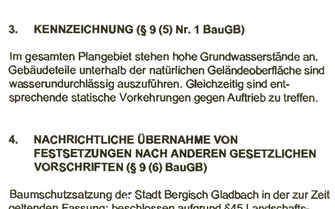
1.1 Allgemeine Wohngebiete (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 1 und 4 BauNVO)

Gemäß § 1 (6) BauGB wird festgesetzt, dass alle gemäß § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sind.

1.2 Firsthöhe (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 18 BauNVO)

- Die maximale Firsthöhe beträgt für eingeschossige Gebäude 8,00m, für zweigeschossige Gebäude 11,00m.
- Als Bezugspunkt für die Firsthöhe gilt die Achshöhe der erschließenden, öffentlichen Verkehrsfläche. Die Achshöhe ist in der Mitte der Straßenfront des Grundstücks lotrecht zur erschließenden, öffentlichen Verkehrsfläche zu messen. Als erschließend wird diejenige Straßenfront festgelegt, über die das Grundstück mit dem KFZ erreicht wird.

Erläuternde Skizze:



1.3 Baugrenzen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

Das Vorspringen von untergeordneten Bauteilen wie z.B. Dachvorsprüngen und Vorbauten wie z.B. Balkone, vor die Baugrenzen wird bis zu einer Tiefe von max. 1,50 m zugelassen, soweit die Bauteile keine eigenen Abstandsflächen erfordern.

1.4 Garagen, Carports und Nebenanlagen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB, §§ 12, 14 und 23 BauNVO)

- Garagen und Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche nur innerhalb der Abstandsflächen der Gebäude zulässig.
- Außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sind Nebenanlagen, die Gebäude im Sinne des § 2 BauO NW sind und mehr als 30 cbm umbauten Raum umfassen, nicht zulässig.

1.5 Grünordnungsplanerische Festsetzungen (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

- Die mit Textfestsetzung a) bezeichneten Flächen sind mit standortgerechten Gehölzen gemäß der beigefügten Pflanzliste A zu bepflanzen. Die Flächen sind zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.
- Die mit Textfestsetzung b) bezeichneten Flächen sind mit standortgerechten Gehölzen gemäß der beigefügten Pflanzliste B zu bepflanzen. Die Bodenflächen, einschließlich der Regenwassermulden sind als extensive Wiesenflächen auszubilden. Die Flächen sind zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

1.6 Festsetzungen nach § 9 Abs. 1a BauGB

Die im Plan als Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzten Grünflächen sowie die darauf auszuführenden, textlich näher bestimmten Maßnahmen sind
- den Eingriffsgrundstücken im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans als Sammelausgleichsmaßnahme gem. §9 Abs. 1a BauGB zu 84%
- den Eingriffserschließungsanlagen zu 16%

zugeordnet

2. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN ALS BESTANDTEIL DES BEBAUUNGSPLANES (§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 86 BauONW)

Wandflächen
Außenwandflächen der Gebäude sind als Putzflächen auszubilden. Verkleidungen aus Holz, Ziegel, o.ä. sind bis zur Hälfte der Außenwandflächen zulässig.

Dächer
- Gauben sind bis zu einer Gesamtlänge von einem Drittel je Fassadenlänge pro Gebäude zulässig.
- Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind ausschließlich in der ersten Dachgeschossebene zulässig.
- Als Dacheindeckungsmaterial sind Dachsteine in braunen und schwarzen Farbtönen sowie Dachbegrünung zulässig.
- Die Festsetzung zur Hauptfirstrichtung ist nicht auf Nebenanlagen, Garagen sowie auf untergeordnete Gebäudeteile wie z.B. Gauben anzuwenden.

3. KENNZEICHNUNG (§ 9 (5) Nr. 1 BauGB)

Im gesamten Plangebiet stehen hohe Grundwasserstände an. Gebäudeteile unterhalb der natürlichen Geländeoberfläche sind wasserundurchlässig auszuführen. Gleichzeitig sind entsprechende statische Vorkehrungen gegen Auftrieb zu treffen.

4. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME VON FESTSETZUNGEN NACH ANDEREN GESETZLICHEN VORSCHRIFTEN (§ 9 (6) BauGB)

Baumschutzsatzung der Stadt Bergisch Gladbach in der zur Zeit geltenden Fassung; beschlossen aufgrund §45 Landschaftsgesetz Nordrhein-Westfalen (LG NW)

5. HINWEISE

- Im unmittelbaren Planbereich ergeben sich keine Hinweise auf das Vorhandensein von Kampfmitteln. Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass bei Kampfmittelfunden während der Erd- bzw. Bauarbeiten die Arbeiten aus Sicherheitsgründen sofort einzustellen sind und die nächstgelegene Polizeidienststelle oder der Kampfmittelräumdienst zu verständigen ist. Sollten im Planbereich Erdarbeiten mit erheblicher mechanischer Belastung (z.B. Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten oder vergleichbare Arbeiten) durchgeführt werden, wird in Abstimmung mit dem Kampfmittelräumdienst eine Tiefensondierung empfohlen.
- Es sind derzeit keine Bodendenkmale bekannt. Vorsorglich wird jedoch darauf hingewiesen, dass beim Auftreten von archäologischen Bodenfunden oder Befunden die Stadt Bergisch Gladbach als Untere Denkmalbehörde oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege unverzüglich zu informieren ist. Bodendenkmal und Fundstelle sind unverändert zu erhalten. Darüber hinaus ist auf die Bestimmungen der §§ 15 und 16 DSchG NW zu verweisen.
- Die Regenwasserbeseitigung im Plangebiet muss über die öffentliche Regenrinne in den Straßenräumen erfolgen, da laut Bodengutachten in diesem Gebiet keine Versickerung möglich ist.
- Das Anlegen von neuen Drainagen mit der Folge einer dauerhaften Grundwasserabsenkung ist nicht zulässig. Eine kurzzeitige Absenkung während der Bauphase der Kellergeschosse bedarf der wasserrechtlichen Erlaubnis der Unteren Wasserbehörde beim Rheinisch- Bergischen- Kreis.
- Der Plangeltungsbereich liegt innerhalb des künftigen Geltungsbereichs der in Aufstellung befindlichen Verordnung zur Wasserschutzzone IIIb des Wasserwerkes Köln- Höhenhaus.
- Die geometrische Eindeutigkeit der öffentlichen Verkehrsflächen wurde mittels Koordinaten festgelegt. Die Koordinaten können bei Bedarf von FB 6-620 (Vermessung) bereit gestellt werden.
- Die nachfolgenden Pflanzlisten A und B sind Bestandteil des Textteiles:

Pflanzliste A

Acer campestre	Feldahorn
Fagus silvatica	Rotbuche
Fraxinus excelsior	Esche
Ilex aquifolium	Stechpalme
Quercus robur	Stieleiche
Salix caprea	Salweide
Salix purpurea	Purpurweide
Sorbus aucuparia	Eberesche
Carpinus betulus	Hainbuche
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Corylus avellana	Haselnuss
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

Für die Pflanzung sind Pflanzqualitäten in Anlehnung an die Satzung zur Erhebung von Kostenerstattungsbeiträgen der Stadt Bergisch Gladbach zu verwenden:
- 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 in 1,0 m Höhe

Pflanzliste B

Acer campestre	Feldahorn
Sorbus aucuparia	Eberesche

Für die Pflanzung sind folgende Pflanzqualitäten zu verwenden: Anpflanzen von Hochstämmen aus extra weitem Stand, 5 x verpflanzt, mit Drahtballierung, Stammumfang 20 - 25 cm in 1,0 m Höhe.

Ergänzung zu Bebauungsplan Nr. 1527
Koordinaten zu den Angaben in der Planzeichnung
(ohne Höhenangaben)
rechts: 257-Tabelle / hoch: 565-Tabelle

Punkt Nr.	rechts = x	hoch = y
KP01	-entfällt-	
KP02	6045,1747	1459,7366
KP03	6028,4968	1439,2927
KP04	6075,1634	1369,8508
KP05	6043,7819	1352,8239
KP06	6106,5481	1357,9369
KP07	6085,7229	1352,1761
KP08	6027,6834	1336,5108
KP09	6132,3914	1243,1409
KP10	6107,3289	1240,6144
KP11	6100,8033	1239,8492
KP12	6029,6548	1231,2949
KP13	6107,9805	1220,2393
KP14	6140,5419	1220,7395
KP15	6073,7204	1453,0892
KP16	6107,5425	1381,7225
KP17	6098,0519	1373,1649

Wohngebäude mit Hausnummer
Wohngebäude ohne Hausnummer
Öffentliches Gebäude, z.B. Rathaus
Garagen-, Wirtschaftsgebäude
Durchfahrt
Zahl der Vollgeschosse, z.B. 2 Vollgeschosse
Satteldach
Walmdach
Krüppelwalmdach
Pultdach
Flachdach
Flurstücksgrenze
Begleitsignaturen zur Flurstücksgrenze:
Kreisgrenze
Gemeindegrenze
Gemarkungsgrenze
Flurgrenze
Straße mit Ortsdurchfahrtsstein
Straße mit Kilometerstein

Leitungsmast, allgem.
Stahlgittermast, einf.
Stahlgittermast, ohne
Leitungsdarst.
Verkehrsampel
Anschlagsäule
Briefkasten
Bushaltestelle
Drehkran
einzelner Laubbaum
einzelner Nadelbaum
elektr. Laterne
Fahnenmast
Feuermelder
Gasschieber (Kappe)
Hinweiszeichen/ -tafel
Höhenpunkt mit -zahl
Hydrant, oberirdisch
Hydrant, unterirdisch
Kabelkasten, Schaltkasten
Schacht Fernmeldevesen, Kabelschacht
Einsteigeschacht Abwasserleitg.
Merkzeichen für Gasleitung
Müllbox
Park-/ Stellplatz im Ort
Polizeirufsäule
Schacht, eckige Bauart
Schornstein
Sinkkasten
Fernsprechhäuschen
Schieberkappe Wasser
Schranke
Böschung
Treppe
Stützmauer
Hecke
Zaun
Mauer
Hochspannungsleitung
Fernmeldeleitung

WA Allgemeine Wohngebiete
0,3 Grundflächenzahl (GRZ), z.B. 0,3
II Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze, z.B. 2
2 Wo maximal 2 Wohnungen pro Gebäude zulässig
Abgrenzung des Maßes der baulichen Nutzung
E nur Einzelhäuser zulässig
D nur Doppelhäuser zulässig
ED nur Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig
Baugrenze
Straßenverkehrsfläche
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
F+R Fuß- und Radweg
Straßenbegrenzungslinie
GF Geh- und Fahrrecht zugunsten der Stadt Bergisch Gladbach und der Anlieger
Fläche für die Versorgung
Elektrizität

p private Grünfläche (p)
ö öffentliche Grünfläche (ö)
Parkanlage
Spielplatz
Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Maßnahmen siehe Textl. Festsetzungen)
Firstrichtung
Abgrenzung unterschiedlicher Firstrichtungen
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
Fuß- und Radweg (ohne Normencharakter)

GESETZLICHE GRUNDLAGEN IN DER JEWEILS ZUR OFFENLAGE GÜLTIGEN FASSUNG:

BauGB	Baugesetzbuch
BauNVO	Baunutzungsverordnung (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

Die vorliegende Plangrundlage ist ~~- zum Teil - eine Abzeichnung - Vergrößerung -~~ eine automatische Zeichnung - der - digitalen - Katasterflurkarte ~~in digitaler Form~~.
~~Teilweise handelt es sich um eine Vergrößerung der Katasterflurkarte. Die digitale Katasterkarte ist - im Zuge der Katasterneuerung - durch vereinfachte Teil - Neu - Vermessung - durch Uraufnahme - im Jahre ..... im Maßstab ..... entstanden.~~
Die Plangrundlage enthält außerdem die Ergebnisse von Ergänzungsmessungen (z.B. Gebäude).
~~Die vorliegende Plangrundlage wurde - zum Teil - neu kartiert, nach einwandfreier Fortführung - Vermessungen (Fortf. Erl. Nr. 8.15) - nach einer Neuvermessung gemäß - Ergänzungsbestimmung und Vermessungspunktanweisung.~~
Die Darstellung entspricht dem gegenwärtigen Zustand und stimmt mit dem amtlichen Katasternachweis überein.
Bergisch Gladbach, den 28.05.2004
Städtischer Obervermessungsrat

Es wird bescheinigt, dass die Festlegung der städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig ist.
Bergisch Gladbach, den 28.05.2004
Städtischer Obervermessungsrat

~~Dieser~~ Plan stimmt mit dem~~r~~ Urkundsplan und den~~ darauf verzeichneten Vermerken~~ überein.
Dieser Plan ist der Urkundsplan.
Bergisch Gladbach, den
i.A. S. Hohl
Die Bürgermeisterin

Der Planungsausschuss hat die Aufstellung dieses Planes am 05.08.1999 beschlossen.
Bergisch Gladbach, den 18.08.1999
i.A.
Stellvertret. Ausschussvorsitzende(r)

Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 (1) BauGB am 08.09.99 ortsüblich bekannt gemacht worden.
Bergisch Gladbach, den 10.09.1999
i.A. S. Hohl
Die Bürgermeisterin

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 08.03.01 bis 04.04.2001 sowie durch Bürgerversammlung am 20.03.2001 unterrichtet worden.
Bergisch Gladbach, den 17.04.2001
i.A. S. Hohl
Die Bürgermeisterin

Die Träger öffentlicher Belange sind gem. § 4 (1) BauGB mit Schreiben vom 30.04.02 beteiligt worden.
Bergisch Gladbach, den 16.05.2002
i.A. S. Hohl
Die Bürgermeisterin

Entwurf und Anfertigung Fachbereich 6 - 611 Stadtentwicklung und Stadtplanung
Bergisch Gladbach, den 07.05.2002
i.V. Winter

Dieser Plan hat gem. § 3 (2) des BauGB in der Zeit vom 24.05.02 bis 21.06.02 öffentlich ausgelegen.
Die öffentliche Auslegung wurde am 04.06.2002 ortsüblich bekannt gemacht.
Bergisch Gladbach, den 27.06.2002
i.A. S. Hohl
Die Bürgermeisterin

Dieser Plan ist gem. § 10 (1) des BauGB vom Rat am 10.04.03 als Satzung beschlossen worden.
Bergisch Gladbach, den 06.05.2003
i.V. Gloeckner
Die Bürgermeisterin

Der Beschluss des Bebauungsplanes ist gem. § 10 (3) BauGB am 07.06.2004 ortsüblich bekannt gemacht worden.
Bergisch Gladbach, den 16.06.2004
i.A. S. Hohl
Die Bürgermeisterin

ÜBERSICHTSPLAN M. = 1 : 5000

