2162

Schrank 3

überlagert durch BP 2162, 2. Änd. - Feuerwache -

Hauptstraße

Ferrenbergstraße

Jakob-Kirch-Beer Strasse

Parcaussstraße

Kaulerbusch

Quirlsberg

Flur 27
Gladbach

Flur 1

Textliche Festsetzungen

Bebauungsplan (BP) Nr. 2162 Feuerwache

In Ergänzung der zeichnerischen Darstellung werden folgende textlichen Festsetzungen getroffen:

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

1.1 Hochgebiet - HG - (§ 4 BauNVO)

In HG sind Gartenbaubetriebe nach § 4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO und Tankstellen nach § 4a Abs. 3 Nr. 2 unzulässig. § 4 Abs. 4 BauNVO ist nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und kann nicht entstehen.

1.2 Kerngebiete MK - (§ 7 BauNVO)

In MK sind sonstige Wohnungen nach § 7 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO oberhalb des 1. Geschosses zulässig.

1.3 Entsprechend der Gliederung über den Ausschluß von Vergnügungsstätten und Einzelhandelsbetrieben sind in MI und MK folgende Nutzung nicht zulässig:

1. Vergnügungsstätten, deren überwiegende Geschäftsart eine kommerzielle Nutzung von Glücksspielen und/oder sexbezogenen Dienstleistungen (Sexshops, Sexkinos) ist.

2. Vergnügungsstätten, deren überwiegende Geschäftsart in der Darbietung sexueller Handlungen besteht.

3. Einzelhandelsbetriebe, in denen neben der Vielzahl von Sortimenten (Vollsortimenter) Filme vorrätig gehalten werden, die in Bezug auf Darstellungen nicht weit hinter den Filmvorführungen nach § 184 Abs. 3 StGB zurückbleiben.

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

2.1 In MI darf die zulässige Grundflächenzahl durch die Grundfläche von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten höchstens bis zu einer Zahl von 0,9 überschritten werden (§ 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO).

2.2 Garagengeschosse sowie Garagen und Stellplätze in Verbindung mit ihnen sind bei der Ermittlung der Geschoßfläche nicht zu berücksichtigen (§ 21 a Abs. 4 BauNVO).

3. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

In MK entlang der Hauptstraße ist eine Überschreitung der rückwärtigen, der vorhandenen Verkehrsfläche abgewandten Baugrenze im Erdgeschoß bis zu einer Tiefe von max. 1,5 m zulässig (§ 23 Abs. 3 BauNVO).

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

In MI sind Garagen und Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

5. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Stellplätze sind ausschließlich in wasserdurchlässiger Bauweise, wie z. B. wassergebundene Decke, Rasenfugenpflaster, Rasengittersteine, offenfugige Pflastersteinen herzustellen.

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

Für die in nachfolgenden Übersichtsplan dargestellten Lärmpegelbereiche III bis VI sind zur Abwehr der von schädlichen Umwelteinwirkungen durch Verkehrslärm entsprechend den Abschnitten 5 und 6 der DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) die in der nachfolgenden Tabelle aufgeführten Anforderungen an die Luftschalldämmung einschließlich Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

7.1 Der Bauherr verpflichtet sich, die nicht überbaubare Grundstücksfläche, soweit sie nicht für die Zufahrten unter 7.2 benötigt wird, gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Dies gilt nicht für die Vorgärten unter 7.2 a. Grundsätzlich sind die Anpflanzungen mit einheimischen Gehölzen, Beispiele: Eberesche, Stieleiche, Feldahorn, Hainbuche, Holunder, Robinie.

7.2 Für die an der angelegene Vorgartenfläche ist standortgerechte einheimischer Laubbäume zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Dies gilt nicht für die Vorgärten unter 7.2 a. Grundsätzlich sind und unter 2,50 m Vorgartentiefe. Baumpflanzungen in Vorgärten werden auf die o. g. Pflanzdichte je m² Baumstandort angerechnet.

Die Vorgartenfläche ist als die nicht überbaubare Grundstücksfläche zwischen öffentlichen Verkehrsflächen und der der öffentlichen Verkehrsfläche zugewandten Gebäudeseite definiert.

7.3 Vorhandene Bäume sind auf die o. g. Pflanzdichte je m² Baugrundstück anzurechnen.

7.4 Innerhalb der festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind - in einfacher Anlage mit 1 m x 1,5 m Pflanzabstand - Sträucher der nachstehenden Arten zu pflanzen.

Artenliste:

Sträucher, 3 - 7 m Höhe: Hasel (Corylus avellana)
Roter Hartriegel (Cornus sanguinea)
Schwarzer Holunder (Sambucus nigra)
Salweide (Salix caprea)

Sträucher, 1,5 - 3 m Höhe: Heckenkirsche (Lonicera xylosteum)
Heckenrose, hundsrose (Rosa canina)
Kreuzdorn (Rhamnus catharticus)
Pfaffenhütchen (Europäus europaeus)
Schlehe (Prunus spinosa)
Wasserschneeball (Viburnum opulus)
Weißdorn (Crataegus laevigata, C. monogyna)

Sträucher, 1 - 1,5 m Höhe: Berberitze (Berberis vulgaris)
Faulbaum (Rhamnus frangula)

8. Nachrichtliche Übernahme von Festsetzungen nach anderen gesetzlichen Vorschriften (§ 9 Abs. 6 BauGB)

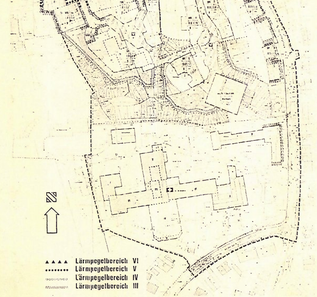
Unterschutzstellung vom 26.06.1990; Veröffentlichung im Amtsblatt 4/45 Landschaftsgesetz NW (LG NW)

9. Hinweise

9.1 Bei allen Baumaßnahmen im südlichen Teilbereich des Bebauungsplangebietes anfallende Aushubmaterialien sind schadstoffgutachterlich zu beurteilen (gem. Bestimmung der Bodenschutzbehörde Anlagen- und ordnungsgemäß zu entsorgen).

9.2 Bei der Anlage von Kinderspielbereichen ist durch geeignete Maßnahmen sicherzustellen, daß den spielenden Kindern keine Gefahren drohen. Bei der Einrichtung von Kinderspielplätzen (Bereich) ist der Ministerium für Arbeit, Gesundheit und Soziales NW vom [illegible] Ministerialblatt NW 1990, [illegible] entsprechend.

9.3 Sind in der zeichnerischen Darstellung des Bebauungsplanes sicherheitshalber linienare Signaturen der Immissionsverursachenden unterschiedlicher parallel gekennzeichnet, ohne Berücksichtigung der zwischen ihnen liegenden Abstände spezielle, so fallen sie als Festsetzung in einer Linie zusammen.



Lärmpegelbereich nach DIN 4109	Maßgeblicher Außen-Lärmpegel dB(A)	Büroräume und ähnliches	Betträume in Krankenhäusern	Aufenthaltsräume in Wohnungen	Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterkünften und ähnlichen
III	61 bis 65	30	30	30	30
IV	66 bis 70	35	35	40	35
V	71 bis 75	40	50	45	40
VI	76 bis 80	45	55	50	45

Hinweis:
Für Gebäude entlang der Hauptstraße und der Ferrenbergstraße wird empfohlen, ruhebedürftige Räume, wie Schlafräume und Kinderzimmer zur straßen-, lärmabgewandten Seite anzuordnen, bzw. fensterunabhängige Lüftungsanlagen vorzusehen.

Städtebaulichen Vertrag beachten (Siehe Beiblatt)

STADT BERGISCH GLADBACH · BEBAUUNGSPLAN NR. 2162 – FEUERWACHE –

M. 1 : 500

Zeichen der Kartenunterlage

Wohngebäude mit Hausnummer
Wohngebäude ohne Hausnummer
Öffentliches Gebäude
Garagen-, Wirtschaftsgebäude
Durchfahrt, Arkade
Zahl der Vollgeschosse
Satteldach
Walmdach
Krüppelwalmdach
Pultdach
Flachdach
Flurstücksgrenze
Kreisgrenze
Gemeindegrenze
Leitungsmast, Pylone
Straßenbeleuchtung
Verkehrszeichen
Ausschlagsäule
Briefkasten
Bushaltestelle
Drehkran
Einzelner Laubbaum
Einzelner Nadelbaum
elektr. Leitung
Fahnenmast
Feuermelder
Gasschieber
Hinweiszeichen - Kabel
Hydrant, oberirdisch
Hydrant, unterirdisch
Kabelkasten, Schaltkasten
Schacht Fernmeldewesen, Kabelschacht
Einsteigeschacht Abwasserleitung
Merkzeichen für Gasleitung
Müllbox

Planzeichen und Festsetzungen

MI Mischgebiete
MK Kerngebiete
1.6 / 1.6 Geschoßflächenzahl z.B.
0.8 Grundflächenzahl z.B. 0.8
II Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze z.B. zwei Geschosse
max H maximale Gebäudehöhe über NN z.B. 111.0m
o Offene Bauweise
g Geschlossene Bauweise
Baulinie
Baugrenze
Flächen für Gemeinbedarf
Gesundheitlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
Straßenverkehrsflächen
Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
Parkanlage
Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
D Umgrenzung von Gesamtanlagen (Ensembles), die dem Denkmalschutz unterliegen
Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen
St Stellplätze
GGa Gemeinschaftsgaragen
Besonderer Nutzungszweck von Flächen, der durch besondere städtebauliche Gründe erforderlich wird
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z. B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets

Inhalt und Vermerke

Gesetzliche Grundlage:
BauGB = Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 8.12.1986 (BGBl. I S. 2253)
BauNVO = Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.1.1990 (BGBl. I S. 132)

PlanzV 90 = Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58)
BauONW = Bauordnung für das Land Nordrhein – Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 31.7.1984 (GVNW S. 419, 532)

Inhalt nach:
1. BauGB § 9 Abs.1 Ziff. 1, 2, ~~3~~, 4, 5, ~~6~~, ~~7~~, ~~8~~, 9, ~~10~~, 11, ~~12~~, ~~13~~, ~~14~~, 15, ~~16~~, ~~17~~, ~~18~~, ~~19~~, 20, ~~21~~, 22, ~~23~~, 24, 25, ~~26~~, Abs. 2, ~~3, 4, 5 u. 6~~ u.7, ~~§ 172 Abs. 4, 2 BauGNW 581 Abs. 1 Ziff. 1, 2, 3, 4, 5, u. Abs. 2 Ziff. 1u. 2 als Satzung über örtliche Bauvorschriften.~~

BNatSchG = Bundesnaturschutzgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 12.2.1990 (BGBl.I S. 205)

Die vorliegende Plangrundlage ist ~~zum Teil eine Abzeichnung eine Vergrößerung eine~~ automatisierte 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 Urvollnahme im Jahre~~ im Maßstab 1:500 entstanden.
Die Plangrundlage enthält außerdem die Ergebnisse von Ergänzungsmessungen (z.B. Gebäude).
Die vorliegende Plangrundlage wurde zum Teil neu kartiert, nach eingeführten Fortführungs-Vermessungen (Fortf. Erl. Nr. 6.15) ~~nach einer Teilneuvermessung~~ und unter Verwendung von Fortführungs-Vermessungen (vereinfachte Neuvermessung) ~~nach einer Neuvermessung gemäß~~ Ergänzungsbestimmung und Vermessungspunkt-Anweisung.
Die Darstellung entspricht dem gegenwärtigen Zustand und stimmt mit dem amtlichen Katasternachweis überein.
Bergisch Gladbach, den 22.8.1994
gez. Titz
Stadtvermessungsdirektor

Es wird bescheinigt, daß die Festlegung der städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig ist.
Bergisch Gladbach, den 22.8.1994
gez. Titz
Stadtvermessungsdirektor

Dieser Plan stimmt mit dem Urkundplan und den darauf verzeichneten Vermerken überein.
Dieser Plan ist der Urkundplan
Bergisch Gladbach, den 6.11.95 22.9.1994
i.A. Stadtvermessungsamtsrat

Die Öffentliche Unterrichtung und Erörterung hat gemäß § 3 (1) BauGB am .19 stattgefunden.
vom 28.6.1993 bis 23.7.1993 durch Aushang stattgefunden.
i.A. gez. Schweter
Stadtvermessungsamtsrat

Der Rat hat gemäß Beschluß vom .19 von der Unterrichtung und Erörterung abgesehen.
Bergisch Gladbach, den .19
Bürgermeister

Dieser Plan hat gemäß § 2 (1) des BauGB durch Beschluß des Rates
vom 30.8.1994
aufgestellt worden.
Bergisch Gladbach, den 31.8.1994
gez. Pfleger
Bürgermeister

Dieser Plan hat gemäß § 3 (2) des BauGB in der Zeit
vom 20.9.1994 bis 20.10.1994
öffentlich ausgelegen.
Die Offenlegung wurde am 9. u. 10.9.1994 ortsüblich bekannt gemacht.

Dieser Plan hat gemäß § 3 (3) BauGB in der Zeit
vom .19 bis .19
erneut öffentlich ausgelegen.
Die erneute Offenlegung wurde am .19 ortsüblich bekannt gemacht.

bis Stattgegeben Anregungen und Bedenken gemäß Beschluß des Rates vom .19

Dieser Plan ist gemäß § 10 des BauGB vom Rat am 28.3.1995 als Satzung beschlossen worden.

Die örtlichen Bauvorschriften wurden gem. § 81 Abs.4 BauONW in diesen Plan als Festsetzungen aufgenommen. Sie wurden gem. § 81 Abs.1 BauONW am .19 vom Rat als Satzung beschlossen.

Dieser Plan wurde gemäß § 11 BauGB am 12.05. .19 95 angezeigt.
Zu diesem Plan gehört die Verfügung vom 25.07. .19 95 Az.: 35.2.12-7201-31.95

Der Abschluß des Anzeigeverfahrens gem. § 11 (1) BauGB wurde am 18 und 20.10. .1995 ortsüblich gem. § 12 BauGB bekanntgemacht.
Die Bekanntmachung wurde am 12.10. .19 95

Übersichtsplan

M. 1 : 5000

