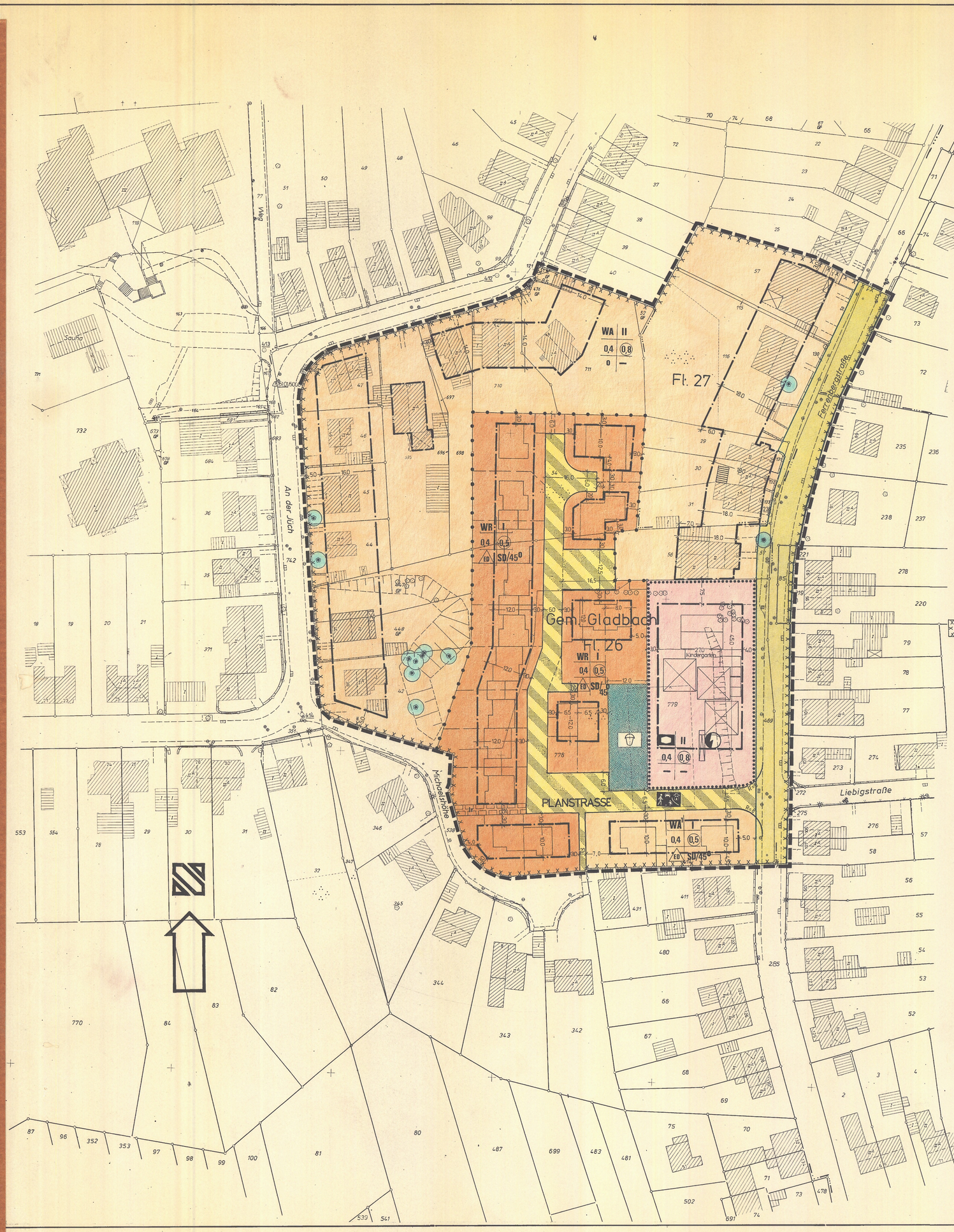


STADT BERGISCH GLADBACH · BEBAUUNGSPLAN NR. 2169
– FERRENBERGSTRASSE –
M. 1:500

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

zum Bebauungsplan Nr. 2169 - Ferrenbergstraße -

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Im allgemeinen Wohngebiet (WA u. WA¹) sind Ausnahmen gem. § 4 Abs. 3 Nr. 5 Baunutzungsverordnung nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 Bau NVO)

1.2 Im reinen Wohngebiet (WR) u. allgemeinen Wohngebiet (WA¹) sind max. 2 Wohneinheiten je Gebäude zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB).

2. Versorgungsfläche (Elektrizität)

2.1 Bei der Durchführung des Bebauungsplanes ist der genaue Standort der festgesetzten Umformerstation im Einvernehmen mit der RELKAW noch festzulegen.

3. Äußere Gestaltung

3.1 Dachgauben sind nur in der ersten Dachgeschoßebene zulässig.

3.2 Die Länge der Dachgaube (n) darf insgesamt max. 1/3 der Breite des jeweiligen Hauses betragen.

3.3 Doppelhäuser und Hausgruppen sind mit gleicher Geschoßzahl und gleicher Dachneigung zu errichten.

3.4 Bei einer eingeschossigen Bauweise sind Drempel nur bis zu einer max. Höhe von 0,60 m zulässig.

3.5 Bei einer zweigeschossigen Bauweise sind Drempel nur bis zu einer max. Höhe von 0,30 m zulässig.

Ergänzungen gemäß Ratsbeschluß vom 26.09.1991

Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind.

HINWEISE:

1. Der gesamte Bebauungsplanbereich ist bodenhygienischen Untersuchungen zufolge bis zu einer Tiefe von max. 3 m in erheblichem Umfang mit Schwermetallen belastet. Es ist sicherzustellen, daß kein Kontakt mit bodenbelastenden Materialien in gesundheitsschädlichem Umfang stattfinden kann. Es sind deshlab im Rahmen von Bauvorhaben folgende Voraussetzungen zu erfüllen:

1.1 Der Oberboden im nicht überbauten Grundstücksbereich ist in einer Stärke von mindestens 30 cm abzutragen und durch schadstofffreies Material zu ersetzen. Der anfallende Aushub kann auf dem Grundstück verbleiben, sofern er entsprechend den sonstigen Maßgaben übererdet bzw. gesichert wird.

1.2 Die Überdeckung der nicht überbauten Grundstücksbereiche ist, sofern technisch möglich, im Rahmen der baulichen Vorschriften auch ohne Bodenabtrag zulässig.

1.3 Im Falle der gartenbaulichen Nutzung ist abweichend zu 1.1 der Oberboden in einer Stärke von mindestens 60 cm abzutragen.

1.4 Für den Bereich der Kindertagesstätte/des Kinderspielplatzes ist bei nicht begrünten Flächen vor der Übererdung zusätzlich eine Grabsperre einzubauen.

1.5 Die Verschleppung von Bodenmaterial aus den Bereich des bestehenden Bolzplatzes in die Umgebung ist zwingend zu vermeiden.

2. Die Eigentümer und Nutzer der sonstigen im Planbereich befindlichen Flächen werden darauf hingewiesen, daß flächendeckend Konzentrationen von Schwermetallen (insbesondere Blei, Cadmium, Zink und Arsen) vorliegen, die die von der Landesanstalt für Ökologie, Landschaftsentwicklung und Forstplanung NW (LÖLF) aufgestellten Schwellenwerte für gartenbauliche Nutzung zum Teil erheblich überschreiten. Diese Elemente können sich über die Nahrungskette, insbesondere beim Verzehr von Nutzpflanzen, im menschlichen Körper anreichern und Gesundheitsschäden verursachen. Die im LÖLF-Untersuchungsbericht aufgeführten Pflanzen sind als schwermetallanreichernd bekannt; von einem Anbau ohne vorhergehenden Bodenaustausch (s. unter 1.) wird daher dringend abgeraten.

Zur Verschmutzung neigendes sonstiges Gemüse sollte vor dem Verzehr gründlich gereinigt werden.

Füllschema der Nutzungsschablone:

Art der baulichen Nutzung z.B. WA	Zahl der Vollgeschosse z.B. II
Grundflächenzahl z.B. 0,4	Geschoßflächenzahl z.B. 0,8
Bauweise z.B. o	Dachform / Dachneigung SD/Satteldach/45°

Zeichen der Kartenunterlage

- Wohngebäude mit Hausnummer z.B. Nr. 10
- Wohngebäude ohne Hausnummer
- Rathaus — Öffentliches Gebäude z.B. Rathaus
- Garagen-, Wirtschafts-, Industriegebäude
- Durchfahrt, Arkade
- Topographisch nachgetragenes Gebäude (Signatur siehe oben)
- 1 2 3 — Zahl der Vollgeschosse
- Satteldach / Pultdach
- Walmdach / Flachdach
- Krüppelwalmdach
- Gemeindegrenze
- Gemarkungsgrenze
- Flurgrenze
- Flurstücksgrenze
- Straße mit Ortsdurchfahrtsgrenze
- 7.5 — Kilometerstein mit Kilometrierung z.B. 7.5
- Straßensinkkasten
- Straßenlaterne
- KV 110 — Stahlgittermast
- Beton- oder Holzmast
- Telefonleitung
- Kanalschacht
- Gas Kappe (Schieber)
- Wasser " "
- Hydrant
- Höhenlage über NN z.B. 97.75
- 100 — Höhenlinie über NN z.B. 97.75
- Baum
- Postschacht
- Postkasten oberirdisch
- Böschung

Weitere Signaturen siehe DIN 18702 und Katastervorschriften

Planzeichen und Festsetzungen

- WR — Reine Wohngebiete
- WA — Allgemeine Wohngebiete
- 0,8 — Geschoßflächenzahl z.B. 0,8
- 0,4 — Grundflächenzahl z.B. 0,4
- II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze z.B. II Geschosse
- o — Offene Bauweise
- ED — Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- SD 45° — Dachform, z.B. Satteldach, Dachneigung z.B. 45°
- Baugrenze
- Flächen für den Gemeinbedarf (Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen)
- Straßenverkehrsflächen
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (Verkehrsberuhigte Bereiche)
- Straßenbegrenzungslinie, auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Umformerstation
- Öffentliche Grünflächen (Spielplatz)
- Zu erhaltende Bäume
- Mit Leitungsrecht zu belastende Flächen (unterirdisch) zugunsten der Stadt Berg. Gladbach
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets

Inhalt und Vermerke

Die vorliegende Plangrundlage ist – zum Teil – eine – Abzeichnung – Vergrößerung – der Katasterflurkarte. Die Flurkarte ist entstanden im Jahre 1979 im Maßstab 1:500 durch Urauflnahme – vereinfachte – Teil – Neu – Vermessung. Die Plangrundlage enthält außerdem die Ergebnisse von Ergänzungsmessungen, (z.B. Gebäude)

Die vorliegende Plangrundlage wurde – zum Teil – neu kartiert, nach einwandfreien Fortführungs – Vermessungen (Fortf. Erl. 6.15.), ~~nach einer Teilneuvermessung – und unter Verwendung von Fortführungs – Vermessungen (vereinfachte Nauvermessung) – nach einer Neuvermessung gemäß Ergänzungsbestimmung und Vermessungspunkt-Anweisung.~~

Die Darstellung entspricht dem gegenwärtigen Zustand und stimmt mit dem amtlichen Katasternachweis überein.

Bergisch Gladbach, den 2.8.1990

gez. Titz
Stadtvermessungsdirektor

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 81 = Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1981) vom 30.7.1981 (BGBl. I S. 833)

BauONW = Bauordnung für das Land Nordrhein – Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 31.7.1984 (GVNW S. 419)

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. ~~1~~, ~~2~~, ~~3~~, ~~5~~ u. ~~7~~, ~~§ 172 Abs. 1~~

2. BauONW § 81 Abs. 1 Ziff. 1, ~~2~~, ~~3~~, ~~4~~, ~~5~~, u. ~~Abs. 2 Ziff. 1 u. 2~~ als Satzung über örtliche Bauvorschriften.

BBauG = Bundesbaugesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.8.1976 (BGBl. I S. 2256, ber. BGBl. I S. 3617) zul. geänd. durch Gesetz vom 24.6.1985 (BGBl I S. 1144)

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

~~Dieser Plan ist der Urkundsplan.~~

Bergisch Gladbach, den 11.6.1992

i.A. Stadtvermessungsamtsrat

Die öffentliche Darlegung und Anhörung hat gemäß § 2a (2) des BBauG am 28.1.1986 stattgefunden.

i.A. gez. Schweter
Stadtvermessungsamtsrat

Dieser Plan ist gemäß § 2 (1) des BauGB durch Beschluß des Rates vom 30.8.1990 aufgestellt worden.
Bergisch Gladbach, den 31.8.1990

gez. Pfleger
Bürgermeister

Es wird bescheinigt, daß die Festlegung der städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig ist.
Bergisch Gladbach, den 2.8.1990

gez. Titz
Stadtvermessungsdirektor

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

Bürgermeister

Der Aufstellungsbeschluß ist am 12.9.1990 ortsüblich bekannt gemacht worden
Bergisch Gladbach, den 13.9.1990

i.A. gez. Schweter
Stadtvermessungsamtsrat

Entwurf und Anfertigung Stadtplanungsamt Bergisch Gladbach

den 2.8.1990

gez. Daubendiek
Stadtbaurat

Dieser Plan hat gemäß § 3 (2) des BauGB in der Zeit vom 24.9.1990 bis 24.10.1990 öffentlich ausgelegen
Die Offenlegung wurde am 12.9.1990 ortsüblich bekannt gemacht.
Bergisch Gladbach, den 25.10.1990

i.A. gez. Schweter
Stadtvermessungsamtsrat

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.
Bergisch Gladbach, den 19

i.A. Stadtvermessungsamtsrat

○ bis ○ Stattgegeben Anregungen sind Bedenken gemäß Beschluß des Rates vom 19

Dieser Plan ist gemäß § 10 des BauGB vom Rat am 26.9.1991 als Satzung beschlossen worden.
Bergisch Gladbach, den 27.9.1991

gez. Pfleger
Bürgermeister

Die örtlichen Bauvorschriften wurden gem. § 81 Abs. 4 Bau ONW in diesen Plan als Festsetzungen aufgenommen. Sie wurden gem. § 81 Abs. 1 Bau ONW am 26.9.1991 vom Rat als Satzung beschlossen.

Bergisch Gladbach, den 27.9.1990

gez. Pfleger
Bürgermeister

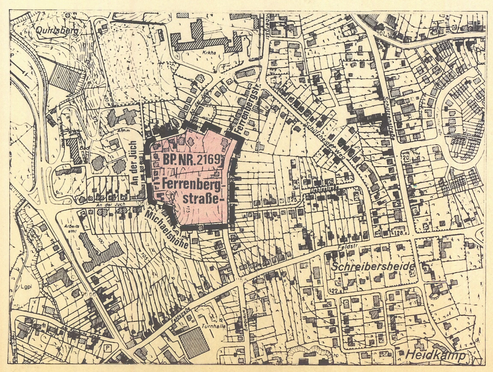
Dieser Plan wurde gemäß § 11 BauGB am 20.2.1992 angezeigt.
Zu diesem Plan gehört die Verfügung vom 7.5.1992
Az.: 35.2.12-7201-26.92
Köln, den 7.5.1992

Der Regierungspräsident
Im Auftrag
gez. Krippers

Der Abschluß des Anzeigeverfahrens gem. § 11 (1) BauGB wurde am 28.5.1992 ortsüblich gem. § 12 BauGB bekanntgemacht.
Die Bekanntmachung wurde am 19.5.1992 vom ~~stellvertr.~~ Bürgermeister unterzeichnet.
Bergisch Gladbach, den 11.6.1992

i.A. gez. Schweter
Stadtvermessungsamtsrat

Übersichtsplan M. 1:5000



4. Ausfertigung

2169

Schrank 3