

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

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

1.1 In dem Kerngebiet **MK** sind die gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 5 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen sowie die gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen 'sonstige Wohnungen' gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig.

1.2 In dem Kerngebiet **MK** sind die gemäß § 7 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen "Tankstellen", die nicht unter § 7 Abs. 2 Nr. 5 BauNVO fallen sowie die gemäß § 7 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Wohnungen, die nicht unter § 7 Abs. 2 Nr. 8 und 7 fallen, gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und daher nicht zulässig.

1.3 In dem Kerngebiet **MK** sind Wohnungen gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 6 BauNVO im Erdgeschoss gemäß § 1 Abs. 7 Nr. 3 BauNVO nicht zulässig.

1.4 In dem Kerngebiet MK sind entsprechend der "Satzung über den Ausschluss von Vergnügungsstätten und Einzelhandelsbetrieben" folgende Nutzungen gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO nicht zulässig:

1. Vergnügungsstätten, deren überwiegende Zweckbestimmung die kommerzielle Nutzung von Glücksspielen und oder Unterhaltungsgeräten (Spielhallen, Spielcasinos) ist.
2. Vergnügungsstätten, deren überwiegende Zweckbestimmung Sexarbeitungen sind.
3. Einzelhandelsbetriebe, in denen neben dem Verkauf von Sexartikeln (Sexshops) Filme vorgeführt werden, wenn der Umsatz durch Filmvorführungen mehr als 50 % des Gesamtumsatzes beträgt.

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

2.1 Grundflächenzahl
Die Grundflächenzahl (GRZ) wird mit 1,0 als Obergrenze festgesetzt.

2.2 Geschossflächenzahl
Die Geschossflächenzahl (GFZ) wird mit 3,0 als Obergrenze festgesetzt.

2.3 Geschossfläche
Garagengeschosse sowie Garagen und Stellplätze in Vollgeschossen sind bei der Ermittlung der Geschossfläche gemäß § 21a Abs. 4 Nr. 3 BauNVO nicht zu berücksichtigen.

2.4 Höhe der baulichen Anlage
Die im Bebauungsplan für das Kerngebiet **MK** festgesetzten Gebäudehöhen (max. GH) sind als Höchstwerte festgesetzt. Die Höhenangaben beziehen sich auf Meter über Normalnull (müNN).

In dem Kerngebiet **MK** dürfen innerhalb der mit **a** und **b** gekennzeichneten überbaubaren Grundstücksflächen maximal 25 % der Flächen mit gebäudetechnischen Anlagen, wie z.B. Treppenhäuser, Aufzüge und Fahrschulbeherbergen, mit einer maximalen Gebäudehöhe (max. GH) von 107,90 müNN (+22,75 m) bebaut werden; für die übrigen Flächen ist eine maximale Gebäudehöhe (max. GH) von 104,00 müNN (+18,85 m) bindend.

3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Für das im Bebauungsplan ausgewiesene Kerngebiet **MK** wird eine "besondere Bauweise" **(b)** festgesetzt. Gebäude sind ohne die ansonsten nach der Bauordnung NW erforderlichen Grenzabstände (offene Bauweise) zu errichten.

4. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Auf den ausgewiesenen Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung "Busbahnhof (ZOB)" sind Nebenanlagen, die der Nutzung und der Funktion des Busbahnhofes zuzuordnen sind, wie z.B. Bahnsteigüberdachungen, Wartehallen, Sitzbänke, Beschilderung, Werbestellen, Fahrradabstellanlagen o.ä., allgemein zulässig.

5. Flächen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

5.1 Passive Schallschutzmaßnahmen (Lärmimmissionen)

Die zukünftigen Gebäudefassaden innerhalb des ausgewiesenen **Kerngebiets MK**, die der **Hauptstraße** (Fußgängerzone) sowie der **Poststraße** zugewandt sind, liegen im **Lärmpegelbereich IV.**

Die zukünftigen Gebäudefassaden innerhalb des ausgewiesenen **Kerngebiets MK**, die der **Kreisverkehrsplatz "Driescher Kreuz"** zugewandt sind, liegen im **Lärmpegelbereich V.**

Die zukünftigen Gebäudefassaden innerhalb des ausgewiesenen **Kerngebiets MK**, die der **Stationsstraße** zugewandt sind, liegen im **Lärmpegelbereich VI.**

Gemäß VV Baurodnung (BauO) NRW § 18 Abs. 2 i.V.m. DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) sind zum Schutz gegen Außenlärm für Aufenbaltsräten von Gebäuden innerhalb der vorstehend benannten Lärmpegelbereiche entsprechend des Abschnitts 5 der DIN 4109 die in der nachfolgenden Tabelle angeführten Anforderungen an die Luftschalldämmung einzuhalten:

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel dB(A)	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und ähnliches	Büroräume und ähnliches *
		Erforderliche 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
VI	76 bis 80	50	45

* Aufenthaltsräte von Räumen, bei denen der einstrngende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeiten nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenraumpegel leistet, werden keine Anforderungen gestellt.

Hinweis:
Nachweise zur Schalldämmung sind im Baugenehmigungsverfahren durch die Eignung der gewählten Gebäudekonstruktion nach DIN 4109 zu führen, die Kennwerte der DIN 4109 sind zu berücksichtigen.

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

5.2 Anlagengeräusche (Lärmimmissionen)

Zur Sicherung der Einhaltung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm an den maßgeblichen Immissionsorten außerhalb des Plangebietes werden für die Gewerbeflächen TF1 bis TF4 innerhalb des im Bebauungsplan ausgewiesenen Kerngebietes MK nachstehende Emissionskontingente L_{EK} gemäß E DIN 45691 festgesetzt:

TF Nr.	L_{EK} [dB(A)/m²] tags (06:00 bis 22:00 Uhr)	nachts (22:00 bis 06:00 Uhr)
1	50	35
2	55	40
3	60	45
4	65	50

Ausgehend vom dem in dem Bebauungsplanentwurf gekennzeichneten Mittelpunkt der Windrose sind folgende Zusatzkontingente zulässig:

Sektor	Winkel	Zusatzkontingent $L_{EK,zus,k}$
A	0° bis 26°	8 dB(A)
A	233° bis 360°	8 dB(A)
B	200° bis 233°	4 dB(A)

Nachweis:
Für die Beurteilung der Zulässigkeit von Betrieben oder Anlagen sind je nach der in Anspruch genommenen Teilfläche und der hierfür festgesetzten Emissionskontingente $L_{EK,i}$ die zulässigen Beurteilungspegel der Teilflächen nach folgender Gleichung zu ermitteln.

$$L_{eq,j} = 10 \cdot \lg \sum 10^{0,1 \cdot (L_{EK,i} - AL_{i,j} + \Delta L_{i,j})} \, dB + L_{EK,zus,k}$$

mit $L_{eq,j}$ = Immissionskontingent in dB(A)
$L_{EK,i}$ = Emissionskontingent der Teilfläche i
$L_{EK,zus}$ = Zusatzkontingent
$\Delta L_{i,j}$ = Abstands- / Flächenkorrekturmaß $\quad \Delta L_{i,j} = -10 \cdot \lg\left(\frac{S_i}{(4 \cdot \pi \cdot s_{i,j}^2)}\right) dB$
S_i = Größe der Teilfläche TF_i in m^2
$s_{i,j}$ = Abstand zwischen der Teilflächenmittelpunkt i und dem Immissionsort j in m

Zum Nachweis der Einhaltung des zulässigen anteiligen Immissionskontingents $L_{eq,j}$ ist im jeweiligen bau-, immissionsschutzrechtlichen oder sonst erforderlichen Einzelgenehmigungsverfahren eine betriebsbezogene Immissionsprognose nach den technischen Regeln in Ziffer A.2 des Anhangs zur Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm – TA-Lärm – vom 26.08.1998 durchzuführen. Der Beurteilungspegel Lr gemäß TA-Lärm darf das anteilige Immissionskontingent LIK nicht überschreiten (Lr ≤ $L_{eq,j}$).

Den Festlegungen liegen die Berechnungen der schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan, Bericht F 6131-1 vom 25.09.2006 der Peutz Consult GmbH, Düsseldorf, zu Grunde.

Hinweis - Parkhausnutzung (Lärmimmissionen):
Bei Nutzung des Parkhauses in der Nachtzeit nach TA Lärm (22.00 Uhr bis 6.00 Uhr) ist der Immissionsrichtwert der TA Lärm für Immissionsorte außerhalb von Gebäuden von nachts 45 dB(A) in dem Plangebiet sowie in den umgebenden Misch- und Kerngebieten einzuhalten. Ein entsprechender Nachweis ist im Baugenehmigungsverfahren zu erbringen.

Hinweis - Andienung (Lärmimmissionen):
Bei Andienung der zukünftigen Kerngebietsnutzungen in der Nachtzeit nach TA Lärm (22.00 Uhr bis 6.00 Uhr) ist der Immissionsrichtwert der TA Lärm für Immissionsorte außerhalb von Gebäuden von nachts 45 dB(A) in dem Plangebiet sowie in den umgebenden Misch- und Kerngebieten einzuhalten. Ein entsprechender Nachweis ist im Baugenehmigungsverfahren zu erbringen.

6. Bepflanzung und Naturschutz
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB, § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB und § 9 Abs. 1 a BauGB)

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

Auf den im Bebauungsplan mit **SPE 1** gekennzeichneten "privaten Grünfläche" sind die vorhandenen Vegetationsbestände dauernhaft zu erhalten sowie im Rahmen der Errichtung des Kreisverkehrsplatzes "Driescher Kreuz" zusätzlich **3 Solitärbäume** zu pflanzen, zu pflegen und dauernhaft zu erhalten.

Auf den im Bebauungsplan mit **SPE 2** gekennzeichneten "Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung" (Busbahnhof (ZOB)) sind im Rahmen der Errichtung des "Buswartebereiches" des neuen Busbahnhofes **insgesamt 12 Solitärbäume** zu pflanzen, zu pflegen und dauernhaft zu erhalten.

Hinweis:
Aus stadtökologischen und gestalterischen Gesichtspunkten sind für die Bauplfanzungen Arten der nachstehender Auswahlliste zu verwenden:

- Ahornblättrige Platane. (Platanus x hispanica)
- Heinbuche (Carpinus betulus 'Fastigiata')
- Echte Mehlbeere (Sorbus aria)
- Robinie (Robinia pseudoacacia)
- Roteiche (Quercus rubra)
- Winter-Linde (Tilia cordata)

Für die Pflanzmaßnahme sind Solitärbäume der Qualität 3 x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 16 - 18 cm zu verwenden. Die Pflanzscheibe soll nach Möglichkeit 2 m x 2 m groß sein. Die Bäume sind mit Dreiböcken gesichert.

Der Erhalt der Gehölze ist durch fachgerechte dauerhafte Pflege gemäß DIN 18919 sicher zu stellen. Bei Abgang von Gehölzen sind Ersatzpflanzungen gleicher Art vorzunehmen und durch Pflege entsprechend dauernhaft zu erhalten.

6.2 Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

Die innerhalb des Plangebietes festgesetzten Einzelbäume sind durch entsprechende Pflege dauerhaft zu erhalten: abgängige Bäume sind durch Bäume gleicher Art zu ersetzten.

6.3 Externer Ausgleich (§ 9 Abs. 1 a BauGB)

Zum Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1a BauGB werden landschaftspflegerische Maßnahmen in dem städtischen Ausgleichsobjekt "Tongrube Weiß" vorgesehen. Das im Rahmen der Eingriffsbewertung (Umweltbericht) zu diesem Bebauungsplan ermittelte Ausgleichsdefizit (**1.730 Punkte** gemäß dem Vereinfachten Bewertungsverfahren der Landesregierung NRW) wird in dem o.g. Ausgleichsgebiet nachgewiesen.

Zum Ausgleich des Eingriffes wird hier die Maßnahme "Neuanlage, Erhaltung und Pflege einer extensiven Wiese" durch die Stadt durchgeführt, ihre dauerhafte Durchführung ist über das Ökokonto sichergestellt; Der Nachweis des Ausgleichs wird in einem Städtebaulichen Vertrag geregelt.

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

- Planfestgestellte, gewidmete Bahnflächen nach den Bestimmungen des Allgemeinen Eisenbahngesetz (AEG)

8. Hinweise

8.1 Rechtsgrundlage
Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (Bundesgesetzblatt I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22.04.1993 (Bundesgesetzblatt I S. 466).

8.2 Bisheriges Planungsrecht
Durch den Bebauungsplan Nr. 2198 - Am Driescher Kreuz - werden die rechtskräftigen Bebauungspläne Nr. 2193 - Westlicher Verlängerung Stationsstraße - und Nr. 2195 - Poststraße - 1. Vereinfachte Änderung vollständig sowie die Bebauungspläne Nr. 28, Teil 2 - Stationsstraße - und Nr. 2171 - An der Gohrsmühle - teilweise überplant und ersetzt.

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

Busbahnhof Buswartebereich
Das anfallende Niederschlagswasser aus dem Bereich des neuen Busbahnhofes einschließlich des Buswartebereiches wird nach Abzuffeyung durch eine Rückhaltung und Behandlung der städtischen Regenwasserkanalisation in den angrenzenden Straßen zugeleitet. Die Rückhaltung und Behandlung wird im Bereich der "Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung" (Busbahnhof - ZOB) erfolgen.

Baugebiet - Kerngebiet MK
Das anfallende Niederschlagswasser aus dem ausgewiesenen Kerngebiets **MK** Plangebietes wird nach Abzuffeyung durch eine Rückhaltung der städtischen Regenwasserkanalisation in den angrenzenden Straßen zugeleitet. Die Rückhaltung wird innerhalb des ausgewiesenen Kerngebietes erfolgen.

8.4 Bodenbelastungen
Kennzeichnung gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB
Für den Bereich des ausgewiesenen Busbahnhofes und Teilbereiche des geplanten Kreisverkehrsplatzes "Driescher Kreuz" wurden aufgrund der Vornutzung des Geländes als Gewerbestandort, Bahnhofsgelände, Parkplatz etc. vorsorglich umweltgeologische Bodenuntersuchungen durch die Firma ECOS, Umwelt GmbH, Aachen sowie der Firma GEOS, Bergisch Gladbach durchgeführt.

Die Ergebnisse der Untersuchungen weisen für den gesamten Untersuchungsbereich Auffüllungen des Geländes mit Bodenmaterialien sowie Beimengungen aus Schlacken, Bauschutt und ähnlichem aus. Die Auffüllungsmaterialien sind in großen Teilen auf Grund der durchgeführten Analytik als belastet anzusehen. Die betroffenden Flächen sind daher im Bebauungsplanentwurf als erheblich im Sinne von § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB gekennzeichnet. Entsprechende Auflagen werden in die jeweiligen (Bau-) Genehmigungsverfahren aufgenommen.

Altlastverdachtsfläche Nr. 208
Im Plangebiet befindet sich des Weiteren innerhalb des ausgewiesenen Kerngebietes **MK** die registrierte Altlastverdachtsfläche Nr. 208 - "Ehem. Reinigung Sauberland/Haustraße-Nord". Den Ergebnissen einer Erstuntersuchung durch das Büro Laqua, Bergisch Gladbach, entsprechend ergaben sich durch die Vornutzung als chemischer Reinigung keine signifikanten Befunde hinsichtlich möglicher Bodenbelastungen. Innerhalb des ehemals gewerblich genutzten Gebäudes fanden sich hingegen Kontaminationen durch Mineralölkohlenwasserstoffe, die bei einer Umnutzungsmaßnahme oder Abbruch des Gebäudes altlastwirtschaftlich zu beurteilen sind und ordnungsgemäß auszubauen bzw. zu entsorgen sind.

Für die derzeitig als provisorischer, großenteils unbefestigter Parkplatz genutzte Fläche im Anschluss an die bestehende Bebauung entlang der Haustraße bestehen gemäß Stellungnahme des Büros Kühn Geoconsulting, Bonn, keinerlei Anhaltpunkte für mögliche Bodenbelastungen.
Im Zuge der Entsorgung der verwendeten Auffüllmaterialien sind nachstehende altlastrechtliche Maßgaben zu beachten:

Abfallrechtliche Maßgaben für das gesamte Plangebiet
Zur Umsetzung der geplanten Nutzungen innerhalb des Plangebietes sind Geländungen von Mensch und Umwelt durch Bodenbelastungen auszuschließen und nachstehende Maßnahmen durchzuführen:

- Anfallende Aushub- und Abbruchmaterialien, insbesondere nachgewiesene kontaminierte Materialien, sind gemäß geltenden Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz (Krw./ AbfG) zu bewerten und nach abfallrechtlicher Beurteilung entsprechend zu verwerten bzw. ordnungsgemäß auf/in einer dafür zugelassenen Entsorgungseinrichtung zu entsorgen. Nachweise über den Verbleib der Materialien sind dem Landrat des Rheinisch-Bergischen Kreises - Untere Abfallwirtschaftsbehörde - unaufgefordert einzureichen.
- Sämtliche Aushub- und Erdarbeiten sind unter fachgutachterlicher Aufsicht auszuführen und nach Abschluss entsprechend durch den Gutachter zu dokumentieren. Die Nachweise sind der Stadt Bergisch Gladbach sowie dem Rheinisch-Bergischen Kreis nach Vorlage unaufgefordert einzureichen.
- Nach Abschluss von Bauarbeiten sind die verbliebenden Außenbereiche vorsorglich weitestgehend zu versiegeln, um einen Kontakt mit verbliebenen belasteten Bodenmaterialien auszuschließen. Dies gilt nicht für im Plangebiet festgesetzte "private Grünfläche."

8.5 Baugrundverhältnisse/ Grundwasserverhältnisse
Aufgrund der kleinräumig wechselnden und komplexen Untergrundsituation ist mit Unwägbarkeiten bezüglich der Baugrundverhältnisse sowie der Grundwassersituation zu rechnen. Hier sind im Rahmen der Bauphase entsprechende Maßnahmen zu treffen.

Unterirdische Gebäudeteile der Busvorhaben ragen künftig voraussichtlich in das Grundwasser hinein sind zur Trockenhaltung der Baugruben einfache Wasserhaltungsmaßnahmen sowie Abdichtungsmaßnahmen des Baukörpers gegen drückendes Wasser erforderlich.

8.6 Lichtimmissionen
Aufgrund der Nähe vorhandener bzw. zulässiger Wohnbebauung an der Hauptstraße und Poststraße zum Plangebiet und der geplanten Nutzungen (Parkhaus / Fassaden ggf. mit Werbetafeln etc.) sind Lichtimmissionen, die Störungen oder Belästigungen hervorrufen, nicht grundsätzlich auszuschließen.

Für das Parkhaus und für die Werbeanlagen ist daher eine entsprechende Planung erforderlich. Am Parkhaus sollten bauliche Vorkehrungen getroffen werden, durch die übermäßige Lichtimmissionen an der umgebenden Wohnbebauung vermieden werden. Dazu sollten die Wände der Parkdecks mit umlaufend opaken, d.h. nicht lichtdurchlässigen Brüstungen versehen werden (Höhe mindestens 1 m über Niveau Parkdeck). Die Wände im Bereich der Rampen sollten komplett opak ausgeführt werden.

Die Vereinbarkeit des Parkhauses bzw. von Werbeanlagen mit den Interessen der Nachbarschaft ist im Rahmen von Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

Beurteilungsgrundlage hierbei ist der gemeinsame Runderlass des Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz, des Ministeriums für Wirtschaft und Mittelstand, Energie und Verkehr und des Ministeriums für Städtebau und Wohnen, Kultur und Sport vom 13.09.2000 (SMBl. NRW 712a) „Lichtimmissionen: Messung, Beurteilung und Verminderung".

8.7 Darstellungen in der Planzeichnung
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. 2198 - Am Driescher Kreuz - Maßstab 1 : 500

Gesetzliche Grundlagen in der jeweils zur Offenlage gültigen Fassung :

BauGB Baugesetzbuch
BauNVO Baunzungsverordnung (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 27.11.2006
gez. Späker
Städtischer Vermessungsdirektor

Der Planungsausschuss hat die Aufstellung dieses Planes
am 31.10.2006
beschlossen.

Bergisch Gladbach, den 14.11.2006
gez. Albrecht
Stellvertretende(r) Ausschussvorsitzende(r)

Der Aufstellungsbeschluss ist gem. § 2 (1) BauGB
am 11.11.2006
ortsüblich bekannt gemacht worden.

Bergisch Gladbach, den 15.11.2006
Der Bürgermeister
i.A. gez. S. 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 12.06.2006 bis 07.07.2006 sowie durch Bürgerversammlung am 21.06.2006 unterrichtet worden.

Bergisch Gladbach, den 15.11.2006
Der Bürgermeister
i.A. gez. S. Löhlein

Die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange sind gem. § 4 (1) BauGB mit Schreiben
vom 22.06.2006
beteiligt worden.

Bergisch Gladbach, den 15.11.2006
Der Bürgermeister
i.A. gez. S. Löhlein

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

Bergisch Gladbach, den 27.11.2006
gez. Späker
Städtischer Vermessungsdirektor

Die geometrische Eindeutigkeit wurde mittels Koordinaten festgesetzt.

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

Stand der Plangrundlage:

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

~~Dieser Plan ist der Urkundsplan.~~

Bergisch Gladbach, den 20.03.2007
Der Bürgermeister
i.A. gez. S. Löhlein

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

Bergisch Gladbach, den 30.10.2006
Der Bürgermeister
i.V. gez. Schmickler

Die öffentliche Auslegung hat gem § 3 (2) des BauGB in der Zeit
vom 20.11. 2006
bis 20.12.2006
stattgefunden.

Die öffentliche Auslegung wurde
am 11.11.2006
ortsüblich bekannt gemacht.

Bergisch Gladbach, den 15.01.2007
Der Bürgermeister
i.A. gez. S. Löhlein

Die erneute öffentliche Auslegung hat gem § 3 (2) des BauGB in der Zeit
vom
bis
stattgefunden.

Die erneute öffentliche Auslegung wurde
am
ortsüblich bekannt gemacht.

Bergisch Gladbach, den
Der Bürgermeister
i.A.

Dieser Plan ist gem. § 10 (1) des BauGB vom Rat
am 01.03.2007
als Satzung beschlossen worden.

Bergisch Gladbach, den 05.03.2007
Der Bürgermeister
gez. Orth

Der Beschluss des Bebauungsplanes ist gem. § 10 (3) BauGB
am 17.03.2007
ortsüblich bekannt gemacht worden.
Die Bekanntmachung wurde
am 12.03.2007
~~von der~~ vom ~~stellvert.~~ Bürgermeister unterzeichnet.

Bergisch Gladbach, den 20.03.2007
Der Bürgermeister
i.A. gez. S. Löhlein

Legende - Bebauungsplan -

Planungsrechtliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung
MK Kerngebiete

Höhe baulicher Anlagen
max. GH maximale Gebäudehöhe z.B. 99,50m ü. NN
▲ 86.00 Geplantes Höhenniveau in m ü.NN

Bauweise, Baulinien,Baugrenzen
b besondere Bauweise (siehe textl. Festsetzungen 3.)
Baulinie
Baugrenze

Verkehrsflächen
Straßenverkehrsflächen
Straßenbegrenzungslinie
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
Fußgängerbereich
ZOB Zentraler Omnibusbahnhof / Busbahnhof

Grünflächen
Private Grünfläche
Zu erhaltende Bäume

Flächen für Maßnahmen zum Schutz,zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
SPE Ausgleichsflächen SPE 1 u. 2 (AusgleichsMassnahmen siehe textl. Festsetzungen 6.1)
Umgrenzung der für bauliche Nutzungen vorgesehenen Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten

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

Nachrichtliche Übernahme
Bahnanlagen :
Planfestgestellte,gewidmete Bahnflächen, die der Planungshoheit des Eisenbahnbundesamtes (EBA) nach den Bestimmungen des allgemeinen Eisenbahngesetzes (AEG) unterliegen

Sonstige Kennzeichnungen
● 86.53 Geländehöhe in m ü.NN z.B. 86,53m ü. NN

Art der baulichen Nutzung hier MK = Kerngebiet
Grundflächenzahl hier 1,0
Geschossflächenzahl hier 3,0
besondere Bauweise

Übersichtsplan M. = 1 : 5000