STADT BERGISCH GLADBACH · BEBAUUNGSPLAN NR. 2331 – DORFPLATZ HEIDKAMP –

M. 1 : 500

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Bebauungsplan Nr. 2331 – Dorfplatz Heidkamp –

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

1.1 Im allgemeinen Wohngebiet (WA) sind Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 4 (Gartenbaubetriebe) und Nr. 5 (Tankstellen) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und daher nicht zulässig (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

1.2 Im Mischgebiet (MI) sind Gartenbaubetriebe gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 6 BauNVO, Tankstellen gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO und Vergnügungsstätten gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO).

1.3 Im Mischgebiet (MI) sind Ausnahmen gemäß § 6 Abs. 3 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und daher nicht zulässig (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

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

Der Grundflächenanteil im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO können Flächenanteile an außerhalb des Baugrundstücks festgesetzter Gemeinschaftsanlagen im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB hinzugerechnet werden (§ 21a Abs. 2 BauNVO).

3. Anpflanzen von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Auf der in Bebauungsplan festgesetzten Fläche für Gemeinschaftsstellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB) ist je 6 Stellplätze ein heimischer Laubbaum, in den Arten Feldahorn, Rainbuche, Eberesche, Stieleiche, Elbe oder Winterlinde zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten (Stammumfang in 1m – Höhe: mind. 20cm).

4. Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 2 BauGB)

Bezugspunkt für die maximalen Traufhöhen (Schnittpunkt harte Bedachung, Außenhaut - Traufhöhe TH) ist die unmittelbar angrenzende Oberfläche der festgesetzten oder vorhandenen Verkehrsflächen bzw. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung in Gebäudemitte.

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

5.1 Straßenverkehrslärm:

Die in den nachfolgend abgedruckten Übersichtsplan gekennzeichneten Fassaden entlang der "Bensberger Straße" und "Oberheidkamper Straße" liegen in dem LÄRMPEGELBEREICH V.

Für die Fassaden ist - entsprechend den Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen" der DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau; - der Nachweis für ausreichenden Schallschutz durch passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich.

Die erforderlichen Luftschalldämmwerte der Außenbauteile sind für den Lärmpegelbereich V gemäß DIN 4109 - Schallschutz im Hochbau - wie folgt festgelegt:

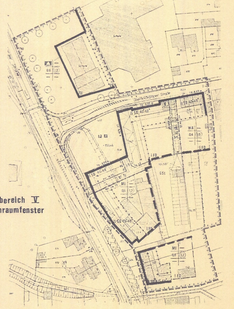
Lärmpegelbereich	Tagesbeurteilungspegel nach RLS 90	Aufenthaltsräume/ Wohnräume	Bürosräume
	dB (A)	erf. $R'_{w,res}$ der Außenbauteile in dB	
V	69 – 73	45	40
		als Mittelwert über die Gesamt-Außenfläche	

5.2 Gemeinschaftsstellplätze (Zufahrten)

Die in den Übersichtsplan gekennzeichneten Fassaden der rückwärtigen, eingeschossigen und der Gemeinschaftsstellplatzfläche zugewandten Bebauung sind aufgrund der von den Stellplätzen ausgehenden Lärmbelastung ohne Wohnraumfenster vorzusehen.

In den betreffenden eingeschossigen Gebäuden sind keine zu Wohnzwecken dienende Räume zulässig.

Um einen ausreichenden Lärmschutz der zweigeschossigen Bebauung (u.a. Wohnnutzung) zu gewährleisten, sind die Durch- bzw. Zufahrten zu den Gemeinschaftsstellplätzen, bis zu einem Abstand von 15m zu Wohnraumfenstern, mit Überdachungen zu versehen.



Lärmpegelbereich V
ohne Wohnraumfenster

6. Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB)

6.1 Der gesamte Bebauungsplanbereich ist bodenhygienischen Untersuchungen zufolge in erheblichem Umfang mit Schwermetallen belastet. Um einen Kontakt oder eine Aufnahme von belasteten Bodenmaterialien weitestgehend auszuschließen, sind im Rahmen von Bauvorhaben folgende Voraussetzungen zu erfüllen bzw. Vorkehrungen erforderlich:

6.1.1 Die geplanten Nutzungsformen WA und MI erlauben auch die Neuanlage/ Umnutzung als Nutzgärten. Im Rahmen genehmigungspflichtiger Bauvorhaben ist der Oberboden daher in nicht bebauten Grundstücksbereichen in einer Stärke von mind. 30cm mit nachweislich unbelastetem Material zu überdecken. Sofern technisch möglich, ist ein vorheriger Bodenaushub nicht erforderlich; sofern jedoch Aushub abgefahren wird, sind Maßnahmen für die Entsorgung unter Pkt. 6.3 zu beachten.

6.1.2 Im Falle der gartenbaulichen Nutzung (Nutzpflanzenanbau) ist abweichend von Pkt. 6.1.1 der Oberboden mit einer mindestens 50 – 100cm starken schadstofffreien Schicht zu versehen.

6.1.3 Spielflächen für Kinder sind ebenfalls 30cm stark zu überdecken und mit einer Grabsperre (Vlies, Kunststoffgitter) zu versehen.

6.1.4 Sofern Flächen mit Teerdecke oder Verbundsteinpflaster versiegelt werden (Durf-/ Parkplätze, Gänge, Einfahrten etc.), sind diese ausreichend gesichert. Ebenso genügen wassergebundene Decken oder Rasengittersteine, wenn die oben aufliegende Bodenschicht schadstofffrei ist.

6.2 Über die o.g. allgemeingültigen Verkehrungen hinaus gilt für den Bereich des Schulgeländes (nördlicher Bereich des Bebauungsplanes) eine Besonderheit. Hier wird durch den Bebauungsplan die bestehende Nutzung festgeschrieben. Insofern sich in einer Detailprüfung entsprechende Belastungen im Bodenaufbau nicht bestätigt haben, ist hier aufgrund der Bodenbelastung mit Schwermetallen zu fordern, die wirksame Versiegelung der Freifläche (Schulhof) beizubehalten.
Sanierungsmaßnahmen oder Teilentsiegelungen sind dadurch nicht grundsätzlich ausgeschlossen, es gilt das unter Pkt. 6.1 und 6.3 genannte entsprechend.

6.3 Bei allen zukünftigen Bauvorhaben im Planbereich ist, sofern Bodenaushub anfällt, dieser entweder auf dem Gelände wieder einzubauen oder auf eine geeignete Deponie zu verbringen. Bei abfallrechtlicher Verschärfen bezüglich Transport und Deponieklasse sind dabei zu beachten; entsprechende Nachweise sind zu erbringen. Für die Überprüfung/ Versiegelung wieder eingebauten Aushubs gelten die unter Pkt. 6.1 genannten Vorschriften.

6.4 Die Eigentümer und Nutzer der bereits bestehenden Wohnbebauung werden darauf hingewiesen, daß mit Bodenbelastungen durch Schwermetalle (insbesondere Arsen, Cadmium und Kupfer) flächendeckend zu rechnen ist. Die Konzentrationen überschreiten die von der Landesanstalt für Ökologie, Landschaftsentwicklung und Forstplanung (ÖLF) aufgestellten Schwellenwerte für gartenbauliche Nutzung zum Teil erheblich. Diese Elemente können über die Nahrungskette, insbesondere beim Verzehr von Nutzpflanzen, aufgenommen werden und sich im menschlichen Körper anreichern sowie Gesundheitsschäden verursachen.
Die im LÖLF - Untersuchungsbericht aufgeführten Pflanzen sind als schwermetallanreicherend zukannt; vor einem Anbau ohne vorherigen Bodenaustausch/ -auftrag (siehe Pkt. 6.3.2) wird daher dringend abgeraten.
Zur Verschnutzung meigendes Gemüse sollte vor dem Verzehr grundlich gereinigt werden.
Nähere Ausführungen hierzu können in den Merkblatt 4/87 "Schadstoffarmes Gemüse und Obst aus Haus- und Kleingärten" des Ministers für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft NW, Postfach 30 06 52, 4000 Düsseldorf, eingesehen werden.

Zeichen der Kartenunterlage

- Wohngebäude mit Hausnummer
- Wohngebäude ohne Hausnummer
- Öffentliches Gebäude
- Garagen-, Wirtschafts-, Industriegebäude
- Durchfahrt, Arkade
- Topographisch nachgetragenes Gebäude
- Zahl der Vollgeschosse, z.B. II
- Satteldach
- Walmdach
- Krüppelwalmdach
- Pultdach
- Flachdach
- Gemeindegrenze
- Gemarkungsgrenze
- Flurgrenze
- Flurstücksgrenze
- Straße mit Ortsdurchfahrtsgrenze
- Kilometerstein mit Kilometrierung
- Bordstein
- Straßeneinkasten
- Straßenlaterne
- Stahlgittermast
- Beton- oder Holzmast
- Telefonleitung
- Kanalschacht
- Gas Kappe (Schieber)
- Wasser
- Hydrant
- Höhenlage über NN
- Höhenlinien über NN
- Baum
- Postschacht
- Postkasten oberirdisch
- Böschung

Weitere Signaturen siehe DIN 18702 und Katastervorschriften.

Planzeichen und Festsetzungen

- WA – Allgemeine Wohngebiete
- MI – Mischgebiete
- (12) – Geschoßflächenzahl z.B. (12)
- 0,6 – Grundflächenzahl z.B. 0,6
- II – Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze z.B. II Geschosse
- FD – Flachdach
- SD – Satteldach
- 40-48° – Dachneigung
- Hauptfirstrichtung
- Baugrenze
- Flächen für den Gemeinbedarf
- Schule
- Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Verkehrsflächen besonderer Zweck – bestimmung
- P – Öffentliche Parkflächen
- Fußgängerbereich
- Einfahrt
- Flächen für Versorgungsanlagen
- Elektrizität
- zu erhaltende Bäume
- Umgrenzung von Flächen für Neben – anlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen
- GSt – Gemeinschaftsstellplätze
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
- gr – Gebrecht zugunsten der Anlieger einschl. der Benutzer von Stellpl. (GSt u. Öffentliche Parkfläche)
- fr – Fahrrecht zugunsten der Anlieger einschl. der Benutzer von Stellpl. (GSt u. Öffentliche Parkfläche)
- Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets

Sonstige Kennzeichnungen

- geplante Gebäude

Füllschema der Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung z.B. MI	Zahl der Vollgeschosse z.B. II
Grundflächenzahl z.B. 0,6	Geschossflächenzahl z.B. (12)
Bauweise z.B. –	Dachform/ Dachneigung z.B. SD / z.B. 40-48°

8

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., 7., 8., 9., 10., 11., 12., 13., 14., 15., 16., 17., 18., 19., 20., 21., 22., 23., 24., 25., 26. Abs. 1, 2, 3, 4., 5., 6., 7., 8. und Abs. 2
2. BauONW § 81 Abs. 1 Ziff. 1, 2, 3, 4., 5., 6., 7. und Abs. 2 Ziff. 1, 2, 3 u. Abs. 2 Ziff. 1, 2, 3 der Satzung über örtliche Bauvorschriften.

Die vorliegende Plangrundlage ist ~~zum Teil~~ eine Abzeichnung ~~Vervielfältigung~~ der Katasterflurkarte. Die Flurkarte ist entstanden im Jahre 1988 im Maßstab 1: 500 durch Draufnahme - vereinfachte - Teil - Neu - Vermessung. Die Plangrundlage enthält außerdem die Ergebnisse von Ergänzungsvermessungen. (z. B. Gebäude).
~~Die vorliegende Plangrundlage wurde zum Teil neu kartiert, nach einwand freier Fortführung Vermessungsriß (fortl. Nr. NKFN.) nachweis: Teilvermessung und unter Verwendung von Fortführungs Vermessungen (vereinfachte - Neuvermessung) - nach einer Neuvermessung gemäß Ergänzungsbestimmung und Vermessungsschrift Anweisung~~

Die Darstellung entspricht dem gegenwartigen Zustand und stimmt mit dem amtlichen Katasternachweis überein
Bergisch Gladbach, den 18.5.1992
Stadtvermessungsdirektor

Es wird bescheinigt, daß die Festlegung der städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig ist.
Bergisch Gladbach, den 18.5.1992
Stadtvermessungsdirektor

Entwurf und Anfertigung
Stadtplanungsamt
Bergisch Gladbach
den 18.5.1992
Stadtbaurat

Dieser Plan ist gemäß § 2 (1) des BauGB durch Beschluß des Rates
vom 21.5.1992
aufgestellt worden.
Bergisch Gladbach, den 22.5.1992
Bürgermeister

Der Aufstellungsbeschluß ist am 4.6 u. 5.6.1992 ortsüblich bekannt gemacht worden.
Bergisch Gladbach, den 9.6.1992
i.A. Stadtvermessungsamtsrat

Dieser Plan hat gemäß § 3 (2) des BauGB in der Zeit
vom 16.6.1992 bis 16.7.1992
öffentlich ausgelegen
Die Offenlegung wurde am 4.6 u. 5.6.1992 ortsüblich bekannt gemacht.
Bergisch Gladbach, den 21.7.1992
i.A. Stadtvermessungsamtsrat

Dieser Plan hat gemäß § 3 (3) BauGB in der Zeit
vom 15. bis 19
erneut öffentlich ausgelegen
Die erneute Offenlegung wurde am 15.
ortsüblich bekannt gemacht.
Bergisch Gladbach, den 19
i.A. Stadtvermessungsamtsrat

bis Stattgegeben Anregungen und Bedenken gemäß Beschluß des Rates
vom 19
Dieser Plan ist gemäß § 10 des BauGB vom Rat am 26.10.1993 als Satzung beschlossen worden.
Bergisch Gladbach, den 27.10.1993
Bürgermeister

Die örtlichen Bauvorschriften wurden gem. § 81 Abs. 4 BauONW in diesen Plan als Festsetzungen aufgenommen.
Sie werden gem. § 81 Abs. 1 BauONW
am 26.10.1993
vom Rat als Satzung beschlossen.
Bergisch Gladbach, den 27.10.1993
Bürgermeister

Dieser Plan wurde gemäß § 11 BauGB am 31.01.1994 angezeigt.
Zu diesem Plan gehört die Verfügung vom 27.04.1994
Az.: 35.2.12 – 7201 – 14.94
Köln, den 27.04.1994
Der Regierungspräsident
Im Auftrag
Unterschrift

Dieser Plan stimmt mit dem Urkundsplan und den darauf verzeichneten Vermerken überein.
Dieser Plan ist der Urkundsplan
Bergisch Gladbach, den 17.1.1994
i.A. Stadtvermessungsamtsrat

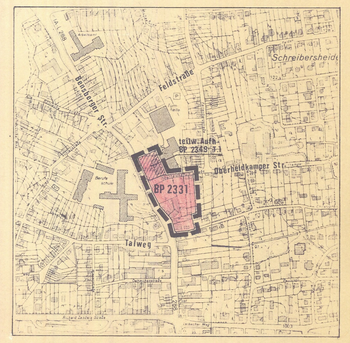
Die Öffentliche Unterrichtung und Erörterung hat gemäß § 3 (1) BauGB ~~am~~ 19~~.~~~~.~~ stattgefunden.
~~Rahmenplan "Heidkamp"~~
i.A. Stadtvermessungsamtsrat

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

Der Abschluß des Anzeigeverfahrens gem. § 11 (1) BauGB wurde am 12.5. u. 13.5. 1994 ortsüblich gem. § 12 BauGB bekanntgemacht.
Die Bekanntmachung wurde am 4.5. 1994 vom ~~stellvertr.~~ Bürgermeister unterzeichnet.
Bergisch Gladbach, den 16.5.1994
i.A. Stadtvermessungsamtsrat

Übersichtsplan

M. 1 : 5000



Ausfertigung