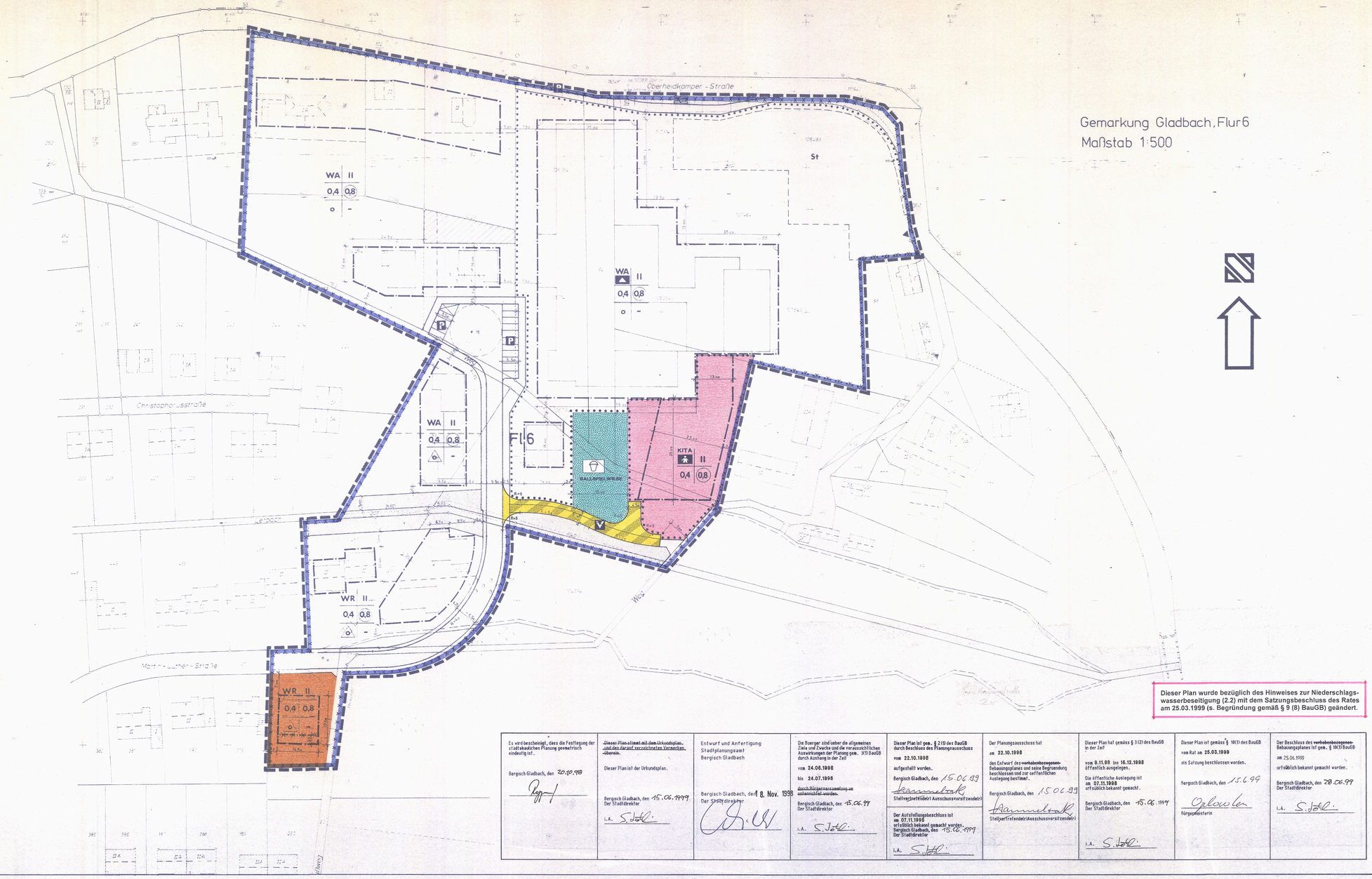
Schrank 4
2352 1.Änd.



Gemarkung Gladbach, Flur 6
Maßstab 1:500

Dieser Plan wurde bezüglich des Hinweises zur Niederschlagswasserbeseitigung (2.2) mit dem Satzungsbeschluss des Rates am 25.03.1999 (s. Begründung gemäß § 9 (8) BauGB) geändert.

Es wird bescheinigt, dass die Festlegung der städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig ist.
Bergisch Gladbach, den 20.10.98

~~Dieser Plan stimmt mit dem Urkundsplan überein.~~
Dieser Plan ist der Urkundsplan.
Bergisch Gladbach, den 15.06.1999
Der Stadtdirektor
i.A.

Entwurf und Anfertigung
Stadtplanungsamt
Bergisch Gladbach
Bergisch Gladbach, den 18. Nov. 1998
Der Stadtdirektor

Die Bürger sind über die allgemeinen Ziele und Zwecke und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung gem. 3(1) BauGB durch Aushang in der Zeit
von 24.06.1998
bis 24.07.1998
durch Bürgerversammlung am unterrichtet worden.
Bergisch Gladbach, den 15.06.99
Der Stadtdirektor
i.A.

Dieser Plan ist gem. § 2(1) des BauGB durch Beschluss des Planungsausschuss
von 22.10.1998
aufgestellt worden.
Bergisch Gladbach, den 15.06.99
Stellv(ertretender) Ausschussvorsitzender)
Der Aufstellungsbeschluss ist am 07.11.1998 ortsüblich bekannt gemacht worden.
Bergisch Gladbach, den 15.06.1999
Der Stadtdirektor
i.A.

Der Planungsausschuss hat am 22.10.1998 den Entwurf des ~~vorhabenbezogenen~~ Bebauungsplanes und seine Begründung beschlossen und zur ~~oeffentlichen~~ Auslegung bestimmt.
Bergisch Gladbach, den 15.06.99
Stellv(ertretender) Ausschussvorsitzender)

Dieser Plan hat gemäss § 3(2) des BauGB in der Zeit
von 9.11.98 bis 16.12.1998
öffentlich ausgelegen.
Die öffentliche Auslegung ist am 07.11.1998 ortsüblich bekannt gemacht.
Bergisch Gladbach, den 15.06.1999
Der Stadtdirektor
i.A.

Dieser Plan ist gemäss § 10(3) des BauGB vom Rat am 25.03.1999 als Satzung beschlossen worden.
Bergisch Gladbach, den 15.6.99
Bürgermeisterin

Der Beschluss des ~~vorhabenbezogenen~~ Bebauungsplanes ist gem. § 10(3) BauGB am 25.06.1999 ortsüblich bekannt gemacht worden.
Bergisch Gladbach, den 28.06.99
Der Stadtdirektor
i.A.

Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Im allgemeinen Wohngebiet (WA) sind Ausnahmen gemäß § 4 (3) Ziffer 1, 2, 4, 5 und 6 nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und daher nicht zulässig (§ 1 (6) Ziffer 1 BauNVO).

2. Garagen

2.1 Tore von Garagen müssen zur öffentlichen Verkehrsfläche einen Abstand von mindestens 5,00 m haben.

3. Private Grünflächen

3.1 Im Bereich der privaten Grünflächen (Bachbett und Ufergrundstücke) müssen die Grundstückseigentümer

1. alle Handlungen unterlassen, die zu einer Einengung des Bachbettes oder zu Behinderungen beim Hochwasserabfluß führen und welche die Durchführung von Unterhaltungsarbeiten erschweren.

2. Die Eigentümer haben die Ufergrundstücke so zu bewirtschaften und zu unterhalten, daß die Erfordernisse des Ufersschutzes erfüllt sind.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Bebauungsplan Nr. 2352 - Bonnschlade - 1. Änderung

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

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

2. Hinweise

2.1 Das gesamte Plangebiet ist nach den Ergebnissen umweltgeologischer Untersuchungen im Oberbodenbereich mit Schwermetallen belastet. Um eine unbedenkliche Nutzung des Geländes zu gewährleisten, ist ein direkter Kontakt mit den belasteten Bodenmaterialien zu vermeiden bzw. durch geeignete Maßnahmen zu unterbinden. Im Rahmen von Bauvorhaben sind daher folgende Voraussetzungen zu erfüllen:

1. Die nicht unmittelbar überbauten oder versiegelten Flächen sind nach Abschluß der Bauarbeiten so zu gestalten, daß eine direkte Aufnahme von belasteten Baumaterialien durch Menschen, insbesondere durch Kleinkinder, nach Möglichkeit ausgeschlossen ist. Die Flächen sind deshalb entweder mit Raseneinsaat einzugrünen oder so dicht zu bepflanzen (keine Nutzpflanzen!), daß ein unmittelbarer Kontakt mit dem Boden weitgehend ausgeschlossen wird.

2. a) Die vorstehenden Maßnahmen sind nicht erforderlich, sofern auf den nicht überbauten Grundstücksflächen ein Bodenaustausch bis zu einer Tiefe von mind. 0,30 m mit nachweislich schadstofffreiem Kulturbodenmaterial erfolgt.
b) Alternativ ist auch ein Bodenauftrag möglich, wenn zwischen belastetem Untergrund und neuem Bodenmaterial ein Geogitter eingebaut wird.
Die Schadstofffreiheit des einzubauenden Bodenmaterials ist der Baugenehmigungsbehörde in Form von Analytikdaten vor dem Einbau nachzuweisen.

3. Bei einer gartenbaulichen Nutzung der Außenbereiche (Nutzgärten) ist in jedem Fall ein Bodenaustausch, wie unter 2 a) beschrieben, vorzunehmen.

4. Für den Bereich der Kindertagesstätte und der öffentlichen Spielfläche ist entsprechend des Punktes 2.1.2. zu verfahren. In jedem Fall ist ein Geogitter als Grabsperre einzubauen. Bei den einzubauenden Materialien ist durch geeignete Maßnahmen dafür Sorge zu tragen, daß den entsprechenden Anforderungen im Erlaß des Ministers für Arbeit, Gesundheit und Soziales NW ("Metalle auf Kinderspielplätzen") vom August 1990 entsprochen wird.

5. Anfallende und überschüssige Aushubmaterialien sind, sofern nicht nach KrwAbfG zur Wiederverwertung geeignet und vorgesehen, unter Bezugnahme auf die vorliegenden Bodenguachten abfallwirtschaftlich zu beurteilen und ordnungsgemäß auf in einer dafür zugelassenen Entsorgungseinrichtung zu entsorgen. Entsprechende Nachweise sind dem Oberkreisdirektor des Rheinisch-Bergischen Kreises - Untere Abfallwirtschaftsbehörde - unaufgefordert einzureichen. Im Falle einer Wiederverwertung ist ein Einbau der belasteten Materialien in sensiblen Nutzungsbereichen (z.B. Wohnbebauung, Spielbereiche etc.) nicht möglich.

2.2 Niederschlagswasserbeseitigung - Kindertagesstätteneinrichtung

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

Aufgrund der vorhandenen Bodenbelastung mit Schwermetallen ist unter Bezugnahme auf § 51 a Abs. 4 LWG von einer Versickerung des Niederschlagswassers abgesehen. Das anfallende Niederschlagswasser der KITA-Einrichtung ist an die vorhandene Trennkanalisation anzuschließen.

Um den Bestimmungen bzw. Regelungen des § 51 a Landeswassergesetz (LWG) Rechnung zu tragen, wird der ortsnahen Niederschlagswasserbeseitigung (Versickerung) Vorrang eingeräumt.
Die vorgefundenen Schwermetallbelastungen sind den Ergebnissen der durchgeführten Analysen entsprechend eindeutig anthropogenen Ursprungs. Die ermittelten Belastungswerte nehmen mit zunehmender Tiefe des Bodens ab.
Für das betreffende Grundstück der Kindertagesstätteneinrichtung ist daher eine ortsnahe Niederschlagswasserbeseitigung (z.B. Versickerungsrigole) vorzusehen.

2.3 Sind in der zeichnerischen Darstellung des Bebauungsplanes mehrere unterschiedliche lineare Signaturen der Planzeichenverordnung unmittelbar parallel nebeneinander ohne Vermessung eines zwischenliegenden Abstandes gezeichnet, so fallen sie als Festsetzung in einer Linie zusammen.

STADT BERGISCH GLADBACH BEBAUUNGSPLAN NR. 2352 - BONNSCHLADE - 1. ÄNDERUNG M. 1:500

Zeichen der Kartenunterlage

- Wohngebäude mit Hausnummer (z.B. 14 ½)
- Wohngebäude ohne Hausnummer
- Öffentliches Gebäude (z.B. Rathaus)
- Garagen-, Wirtschafts-, Industriegebäude
- Durchfahrt, Arkade
- Topographisch nachgetragenes Gebäude (Signatur siehe oben)
- 1 2 3 Zahl der Vollgeschosse
- Satteldach
- Walmdach
- Krüppelwalmdach
- Pultdach
- Flachdach
- Gemeindegrenze
- Gemarkungsgrenze
- Flurgrenze
- Flurstücksgrenze
- Straße mit Ortsdurchfahrtsgrenze
- Kilometerstein mit Kilometrierung (z.B. 7,5)
- Bordstein
- Straßenablaufkasten
- Straßenlaterne
- KV 100 Stahlgittermast
- Beton- oder Holzmast
- Telefonleitung
- Kanalschacht
- Gas Kappe (Schieber)
- Wasser –
- Hydrant
- 97,75 Höhenlage über NN (z.B. 97,75 m)
- 100 Höhenlinien über NN (z.B. 100 m)
- Baum
- Postschacht
- PB Postkasten oberirdisch
- Böschung

Weitere Signaturen siehe DIN 18702 und Katastervorschriften

Planzeichen und Festsetzungen

- WR Reines Wohngebiet
- WA Allgemeines Wohngebiet
- II Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
- 0,4 Grundflächenzahl (z.B. 0,4)
- 0,8 Geschossflächenzahl (z.B. 0,8)
- o Offene Bauweise
- Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Baugrenze
- Fläche für den Gemeinbedarf (Schule)
- Straßenverkehrsflächen
- Öffentliche Parkfläche
- Straßenbegrenzungslinie, Begrenzung sonstiger Verkehrsflächen
- Öffentliche Grünflächen
- Spielplatz
- Bolzplatz
- Private Grünflächen
- Zu erhaltender Baumbestand
- St Fläche für Stellplätze
- Einfahrt
- Grenze des Bebauungsplangebietes

- Öffentliche Grünflächen
- Spielplatz / Ballspielwiese
- Fläche für den Gemeinbedarf
- Kindertagesstätte [KITA]
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- V Verkehrsberuhigter Bereich
- Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind

Sonstige Kennzeichnungen

Füllschema der Nutzungsschablone

Art der baul. Nutzung z.B. WR	Zahl der Vollgeschosse z.B. II
Grundflächenzahl z.B. 0,4	Geschossflächenzahl z.B. 0,8
Bauweise z.B. o	

Inhalt und Vermerke

Inhalt nach: § 9 (1) 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26 des Bundesbaugesetzes in der Fassung vom 18.8.1976 (BGBl. I S. 2257) und § 103 (1) Nr. 1, 2 und 4 BauONW in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.1.1970 (GV.NW S. 96), geändert durch Gesetz vom 15.7.1975 (GV. NW S. 264).
Es gilt die Bau NVO in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.9.1977 und die Planzeichenverordnung vom 19.1.1965.

Die vorliegende Plangrundlage ist ~~zum Teil eine Abzeichnung~~ Vergrößerung der Katasterflurkarte. Die Flurkarte ist entstanden im Jahre 1961 im Maßstab 1:1000 durch ~~Grafisches vereinfachte Teil~~ Neu - Vermessung. Die Plangrundlage enthält außerdem die Ergebnisse von Ergänzungsvermessungen (z.B. Gebäude).
~~Die vorliegende Plangrundlage wurde zum Teil neu kartiert; nach einwandfreien Fortführungs-Vermessungen (Nr. 55 FA II) nach einer Teilneuvermessung und unter Verwendung von Fortführungs-Vermessungen (vereinfachte Neuvermessung) nach einer Neuvermessung gemäß Ergänzungsbestimmung und Vermessungserlaß Anweisung.~~
Die Darstellung entspricht dem prognostizierten Zustand und stimmt mit dem amtlichen Katasternachweis überein.
Bergisch Gladbach, den 15.2.1978
gez. Titz
Städt. Obervermessungsrat

Es wird bescheinigt, daß die Festlegung der städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig ist.
Bergisch Gladbach, den 15.2.1978
gez. Titz
Städt. Obervermessungsrat

Dieser Plan wurde bezüglich des Hinweises zur Niederschlagswasserbeseitigung (2.2) mit dem Satzungsbeschluss des Rates am 25.03.1999 (s. Begründung gemäß § 9 (8) BauGB) geändert.

Dieser Plan stimmt mit dem Urkundsplan und den darauf verzeichneten Vermerken überein.
~~Dieser Plan ist der Urkundsplan.~~
Bergisch Gladbach, den 19
i.A.
Städt. Vermessungsamtsrat

Die öffentliche Darlegung und Anhörung hat gemäß § 2a(2) des § BauG in der Fassung vom 18.8.1976 (BGBl. I S. 2257) am 7.9.1977 stattgefunden.
Der Rat hat gemäß Beschluß vom 197 von der Darlegung und Anhörung gemäß § 2a(5) des BauG in der Fassung vom 18.8.1976 (BGBl. I S. 2257) Kenntnis genommen.
Bergisch Gladbach, den 2.3.1978
gez. Burgmer
Bürgermeister

Dieser Plan ist gemäß § 2(1) des Bundesbaugesetzes in der Fassung vom 18.8.1976 (BGBl. I S. 2257) durch Beschluß des Rates vom 2.3.1978 aufgestellt worden.
Bergisch Gladbach, den 2.3.1978
gez. Burgmer
Bürgermeister

Der Aufstellungsbeschluß ist am 9.3.1978 ortsüblich bekannt gemacht worden.
Bergisch Gladbach, den 9.3.1978
i.A. gez. Schweter
Städt. Vermessungsamtmann

Dieser Plan hat gemäß § 2a(6) des Bundesbaugesetzes in der Fassung vom 18.8.1976 (BGBl. I S. 2257) in der Zeit vom 20.3.1978 bis 24.4.1978 öffentlich ausgelegen.
Die Offenlegung wurde am 9.3.1978 gemäß § 2a(6) BBauG ortsüblich bekannt gemacht.
Bergisch Gladbach, den 25.4.1978
i.A. gez. Schweter
Städt. Vermessungsamtmann

Der Planist, soweit er gestaltende Festsetzungen beinhaltet, gemäß § 103 BauONW in d. Fassung d. Bekanntmachung vom 27.1.1970 (GV.NW. S. 96) des Zweiten Gesetzes z. Änd. der Bau ONW v. 15.7.1975 (GV.NW. S. 264) u. des Ersten Funktionalreformgesetzes v. 11.7.78 (GV. NW. S. 290) mit Verfügung vom heutigen Tage genehmigt bzw. aufgehoben worden.
Bergisch Gladbach, den 25.7.1978
Der Oberkreisdirektor als untere staatl. Verwaltungsbehörde
Im Auftrage
gez. Wolf

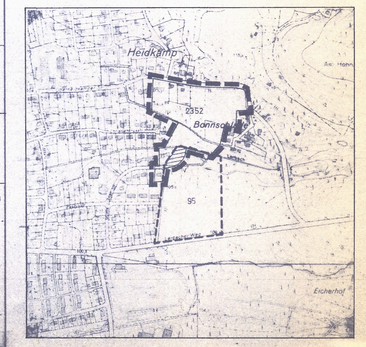
bis Stattgegebene Anregungen und Bedenken gemäß Beschluß des Rates vom 197
Bergisch Gladbach, den 197
Bürgermeister

Dieser Plan ist gemäß § 10 des Bundesbaugesetzes in der Fassung vom 18.8.1976 (BGBl. I S. 2257) vom
Rat am 27.6.1978
als Satzung beschlossen worden.
Bergisch Gladbach, den 27.6.1978
gez. Burgmer
Bürgermeister

Dieser Plan ist gemäß § 11 des Bundesbaugesetzes in der Fassung vom 18.8.1976 (BGBl. I S. 2257) mit Verfügung
vom heutigen Tag genehmigt worden.
Köln, den 18.1.1979
Der Regierungspräsident
Im Auftrage
gez. Precht

Die Bekanntmachung der Genehmigungen des Regierungspräsidenten sowie Ort und Zeit der Auslegung gemäß § 12 des Bundesbaugesetzes in der Fassung vom 18.8.1976 (BGBl. I S. 2256) sind am 10.5.u.20.5. 1980 erfolgt.
Die Bekanntmachung wurde am 2.5.80 vom stellvertr. Bürgermeister unterzeichnet.
Bergisch Gladbach, den 2.5.80
i.A. gez. Schweter
Städt. Vermessungsamtrat
~~geändert durch § 1 Nr. 1 Vereinfachungsnovelle vom 3.12.1976 (BGBl. I S. 3281)~~

Übersichtsplan zum BP 2352 - Bonnschlade - M. 1:5000



* und des Oberkreisdirektors

Ausfertigung