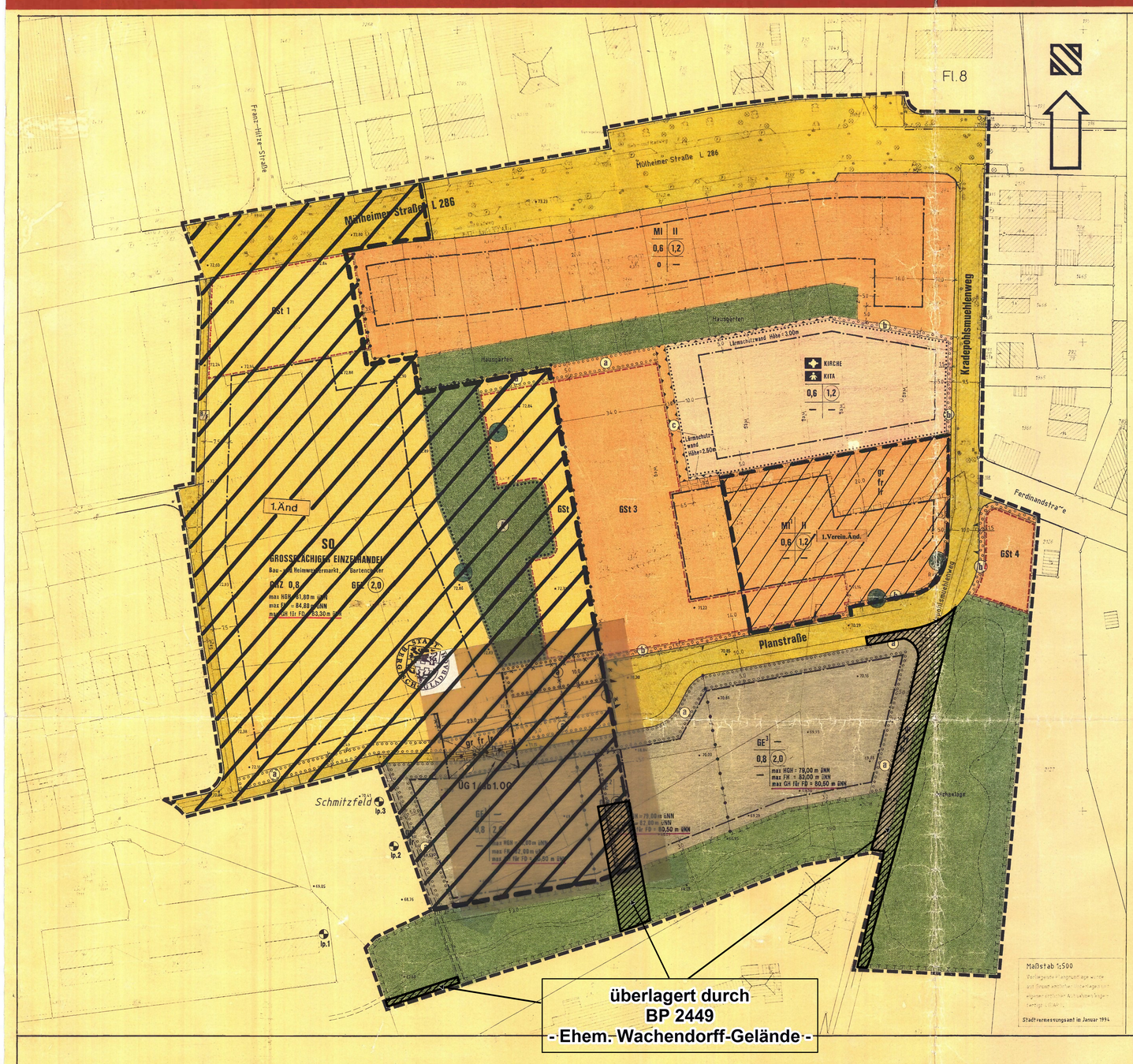
upper edge

Schrank 3

2442.Teil1



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Bebauungsplan Nr. 2442, Teil 1 - Kradepohlswiese -

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

1.1 Im Mischgebiet MI, MI² sind Gartenbaubetriebe gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 6 BauNVO und Vergnügungsstätten gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO).

1.2 Im Mischgebiet MI² sind Tankstellen gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO).

1.3 Im Mischgebiet MI, MI² sind Ausnahmen gemäß § 6 Abs. 3 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und daher nicht zulässig (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

1.4 Im Gewerbegebiet GE¹, GE² und GE³ sind Tankstellen gemäß § 8 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO).

1.5 Im Gewerbegebiet GE¹, GE² und GE³ sind Ausnahmen gemäß § 9 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO (Vergnügungsstätten) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und daher nicht zulässig (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

1.6 Im Gewerbegebiet GE sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, deren Schallemissionen einen immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegel von

IFSP = 55 dB(A) tagsüber (06.00 - 22.00 Uhr)
IFSP = 30 dB(A) nachts (22.00 - 06.00 Uhr)

~~in den festgelegten Emissionskontingenten (§ 1 Abs. 4 BauNVO)~~ nicht überschreitet.

1.7 Im Gewerbegebiet GE² sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, deren Schallemissionen einen immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegel von

IFSP = 60 dB(A) tagsüber (06.00 - 22.00 Uhr)
IFSP = 40 dB(A) nachts (22.00 - 06.00 Uhr)

~~in den festgelegten Emissionskontingenten (§ 1 Abs. 4 BauNVO)~~ nicht überschreitet.

1.8 Im Gewerbegebiet GE³ sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, deren Schallemissionen einen immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegel von

IFSP = 55 dB(A) tagsüber (06.00 - 22.00 Uhr)
IFSP = 40 dB(A) nachts (22.00 - 06.00 Uhr)

~~in den festgelegten Emissionskontingenten (§ 1 Abs. 4 BauNVO)~~ nicht überschreitet.

1.9 Im sonstigen Sondergebiet SO mit der Zweckbestimmung "großflächiger Einzelhandel" sind nur Nutzungen der Wirtschaftszweige "Bau- und Heimwerkermarkt" und "Gartencenter" zulässig, deren Warensortimente in der dem Bebauungsplan als Anlage beigefügten "Sortimentsabgrenzung für einen Bau- und Heimwerkermarkt bzw. für ein Gartencenter" enthalten ist (§ 11 BauNVO).

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

2.1 Der Grundflächenzahl im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO sind Flächenanteile an außerhalb des Baugrundstückes festgesetzten Gemeinschaftsanlagen im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB hinzuzurechnen (§ 21 a Abs. 2 BauNVO).

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

3. **Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und Nr. 22 BauGB)**

3.1 Die im Plan ausgewiesenen Gemeinschaftsanlagen GSt 1 und GSt 2 werden dem sonstigen Sondergebiet SO zugeordnet.

3.2 Die im Plan ausgewiesenen Gemeinschaftsanlagen GSt 3 und GSt 4 werden dem Mischgebiet MI² zugeordnet.

3.3 Garagen und überdachte Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

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

Stellplätze sind ausschließlich in wasserdurchlässigem Material, wie z.B. wassergebundene Decke, Rasengittersteine, Kies, Schotterrasen, offenporige bzw. offenfugige Pflasterung, herzustellen.

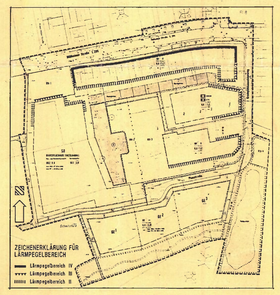
5. **Lärmschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**

5.1 Für die im nachfolgenden Übersichtsplan dargestellten Lärmpegelbereiche II bis IV sind für Außenbauteile von Gebäuden zum Schutz gegen Außenlärm entsprechend des Abschnittes 5 der DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) die in der nachfolgenden Tabelle aufgeführten Anforderungen an die Luftschalldämmung einzuhalten:

Lärmpegelbereich DIN 4109	Maßgeblicher Außenlärmpegel (dB(A))	Wohnungen/Aufenthaltsräume	Büroräume
		erf. R' w res der Außenbauteile in dB(A)	
II	56 bis 69	30	30
III	61 bis 65	35	30
IV	66 bis 70	40	35

Hinweis:

Für Gebäude entlang der Mülheimer Straße wird empfohlen, ruhebedürftige Räume, wie Schlafräume und Kinderzimmer innerhalb straßen-, lärmabgewandter Gebäudeteile anzuordnen, bzw. fensterunabhängige Lüftungsanlagen vorzusehen.



5.2 Zum Schutz der geplanten Gemeinschaftseinrichtungen (KITA) vor Gewerbelärm ist auf den gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB ausgewiesenen Flächen eine schallabsorbierende Lärmschutzwand mit einer Höhe von 3 m auf der nördlichen Fläche sowie mit einer Höhe von 2,50 m auf der westlichen und südlichen Fläche - über Gelände-oberfläche, bezogen auf zukünftiges Parkplatzniveau - und einer Schalldämmung von mindestens 15 dB zu errichten.

Hinweis:

Für die geplante Kindertagesstätte (KITA) wird empfohlen, an der Nordseite des Gebäudes im 1. Obergeschoß auf öffenbare Fenster zu verzichten.

Die Ein-/Ausfahrtsöffnungen der tiefgelegten Anlagen des geplanten Einkaufszentrums (Mischgebiet MI²) sind an der Südseite des Gebäudes zu installieren. Die Gesamtschallleistung dieser stationären Anlagen darf folgende Werte nicht überschreiten:

tagsüber (06.00 - 22.00 Uhr): L_{WA} = 85 dB(A)
nachts (22.00 - 06.00 Uhr): L_{WA} = ~~80 dB(A)~~ 85 dB(A)

6. **Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)**

6.1 Im Plangebiet sind auf den Baugrundstücken 50 % der Mindestfreiflächen zu begrünen.

Als Mindestfreifläche ist die Grundstücksfläche anzusehen, die nach Abzug der höchstzulässig festgesetzten Grundfläche (§ 19 BauNVO) verbleibt.

6.2 Im Plangebiet sind auf den Baugrundstücken je angelangene 20 m² Mindestfreifläche (siehe 6.1) mindestens ein Strauch der beigefügten **Artenliste A** zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

6.3 Im Plangebiet sind auf den Baugrundstücken je angelangene 80 m² Mindestfreifläche (siehe 6.1) mindestens ein Baum der beigefügten **Artenliste A** zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

6.4 Vorhandene Bäume und Sträucher, sofern sie der beigefügten Artenliste entsprechen, und zu erhaltende Bäume gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB sind auf die Mindestbegrünung anzurechnen.

6.5 Die im Plan mit ⓐ gekennzeichneten "Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen" sind bis auf den Anteil der notwendigen Erschließung (Gehweg max. 3 m, Grundstückszufahrten insgesamt max. 5 m Breite je Baugrundstück) mit einer freiwachsenden, mit Laubbäumen durchsetzten Hecke aus standortheimischen Gehölzen der beigefügten **Artenliste B** zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Die Pflanzung der Hecke erfolgt dreireihig; Pflanzreihen sind zueinander zu versetzen.

Der Pflanzabstand beträgt bei Bäumen 8 - 12 m und bei Sträuchern 1,50 - 2,00 m.

6.6 Die im Plan mit ⓑ gekennzeichneten "Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen" sind bis auf den Anteil der notwendigen Erschließung (siehe 6.5) sowie der erforderlichen Zufahrten zu den Gemeinschaftsstellplätzen mit einer mit Laubbäumen durchsetzten Schnitthecke aus standortheimischen Gehölzen der beigefügten **Artenliste C** zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten.

6.7 Innerhalb der mit ⓒ und ⓑ gekennzeichneten "Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen" sind Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO unzulässig.

6.8 Begrünung - Lärmschutzwand:

Innerhalb der gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB festgesetzten Fläche ⓒ ist eine Bepflanzung zur Berankung der Lärmschutzwand anzulegen und dauerhaft zu erhalten.

Anzupflanzen sind selbstklimmende Pflanzen (Rank-, Schling- oder Kletterpflanzen wie z.B. Efeu, Wilder Wein). Für die Berankung sind 3 Pflanzen je lfd. Meter vorzusehen.

Die der Lärmschutzwand vorgelagerten, verbleibenden Freiflächen sind mit Sträuchern der beigefügten Artenliste A in einer Dichte von mindestens 5 Pflanzen je angefangene 10 m² zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten.

6.9 Fassadenbegrünung

Mauern und fensterlose bzw. mit Fenstern wenig unterbrochene (zwischen den einzelnen Fenstern mind. 5 m Abstand) Außenwandflächen sind durch Rank-, Schling- oder Kletterpflanzen zu begrünen.

6.10 Stellplätze, Stellplatzanlagen, Gemeinschaftsstellplatzanlagen

Je 6 Stellplätze ist ein standortheimischer Laubbaum der beigefügten Artenliste A (Stammumfang in 1 m Höhe: mind. 20 cm) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Artenliste einheimischer Sträucher und Bäume

Artenliste A:

Sträucher: Hasel (Corylus avellana)
Ohrweide (Salix aurita)
Roter Hartriegel (Cornus sanguinea)
Liguster (Ligustrum vulgare)
Hundsrose (Rosa canina)
Schlehe (Prunus spinosa)
Holunder (Sambucus nigra)
Pfaffenhütchen (Euonymus europaeus)

Bäume: Winterlinde (Tilia cordata)
Bergahorn (Acer pseudoplatanus)
Hainbuche (Carpinus betulus)
Spitzahorn (Acer platanoides)
Esche (Fraxinus excelsior)
Eberesche (Sorbus aucuparia)
Baumhasel (Corylus colurna)

Artenliste B:

Sträucher: Schneeball (Viburnum opulus)
Hartriegel (Cornus sanguinea)
Hasel (Corylus avellana)
Ohrweide (Salix aurita)
Holunder (Sambucus nigra)
Schlehe (Prunus spinosa)
Pfaffenhütchen (Euonymus europaeus)

Bäume: Bergahorn (Acer pseudoplatanus)
Stieleiche (Quercus robur)
Esche (Fraxinus excelsior)
Feldahorn (Acer campestre)
Wildapfel (Malus sylvestris)
Wildbirne (Pyrus pyraster)

Artenliste C:

Sträucher: Hainbuche (Carpinus betulus)
Weißdorn (Crataegus monogyna laevigata)

Bäume: Winterlinde (Tilia cordata)
Bergahorn (Acer pseudoplatanus)
Hainbuche (Carpinus betulus)
Baumhasel (Corylus colurna)

Für die Baumpflanzungen sind Hochstämme zu verwenden.

Die Mindestpflanzgröße ist bei Bäumen 3 x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 10 - 12 cm und bei Sträuchern 2 x verpflanzt, ohne Ballen, 60 - 100 cm Höhe (alternativ leichte Sträucher, 1 x verpflanzt, ohne Ballen, 80 - 120 cm Höhe).

Für Schnitthecken pflanzen gelten folgende Pflanzgrößen: Hainbuche, 2 x verpflanzt, ohne Ballen, 150 - 175 cm Höhe, und Weißdorn, 2 x verpflanzt, ohne Ballen, 60 - 100 cm Höhe.

Für die Pflege der einzelnen Gehölzbestände gilt:

- Die Pflanzungen sind regelmäßig zu kontrollieren. Dort wo die Versicherungspflicht es zuläßt, sind abgestorbene Pflanzen oder Pflanzenteile zu beseitigen, ansonsten sind sie zu entfernen und durch Pflanzen gleicher Art zu ersetzen.
- Schnitthecken sind nach dem Einwachsen einmal jährlich innerhalb der gesetzlich vorgeschriebenen Frist zu schneiden.
- Um eine Überalterung zu vermeiden, ist die freiwachsende Hecke (siehe textliche Festsetzung 6.5) etwa alle 10 Jahre abschnittsweise auf den Stock zu setzen.

7. **Erhaltung von Bäumen, Strä- ern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)**

7.1 Die Vegetationsbestände innerhalb der im Plan mit Ⓐ gekennzeichneten "Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen" (mittelalter bis alter Baumbestand, bestehend aus den Arten Ahorn, Eiche, Vogelkirsche, Esche und Haibuche / Strauchschicht aus dem Arten Holunder, Hasel und Weißdorn / Krautschicht aus flächendeckendem Efeu) und im Plan punktuell festgesetzte, zu erhaltene Bäume sind dauerhaft zu erhalten, abgängige durch Gehölze bzw. Pflanzen derselben bzw. einer vergleichbaren Art zu ersetzen.

7.2 Innerhalb der gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB gekennzeichneten Fläche Ⓐ ist als Verbindungselement zwischen dem vorhandenen großflächigen Einzelhandelsbetrieb und der dem Betrieb zugeordneten Stellplatzanlage GSt 2 ein 3 m breiter Fußweg in wasserdurchlässigem Material wie z.B. wassergebundene Decke, Rasengittersteine, Kies, Schotterrasen, offenporige bzw. offenfugige Pflasterung, zulässig.

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

- Wasserschutzgebietsverordnung, Wasergewinnungsanlage Refrath vom 01.01.1969; beschlossen aufgrund § 19 Wasserhaushaltsgesetz (WHG).
- Das gesamte Plangebiet liegt innerhalb der Wasserschutzzone III B.
- Baumschutzsatzung der Stadt Bergisch Gladbach vom 26.06.1990; beschlossen aufgrund § 45 Landschaftsgesetz NW (LG NW).

9. **Hinweise**

9.1 Im Rahmen von Baumaßnahmen anfallende Aushubmaterialien, insbesondere aus Auffüllhorizonten mit Fremdbeimischungen, die auf dem Gelände nicht wieder verbaut werden, sind abfallwirtschaftlich zu beurteilen (ggf. Bestimmungen der Deponiefähigkeit durch Analysen) und ordnungsgemäß in/auf einer dafür zugelassenen Entsorgungseinrichtung zu entsorgen. * siehe Ergänzung

9.2 Niederschlagswasserbeseitigung

Um dem Grundwasseranreicherungsgebiet kein Regenwasser zu entziehen und das Retentionsvermögen der Plangebietes zu erhalten, ist bei Bauvorhaben eine Versickerung des Niederschlagswassers auf den jeweiligen Baugrundstücken anzustreben.

Der im Plangebiet anstehende Boden ist - zumindest in den geplanten Baugebieten nördlich und westlich der Planstraße - grundsätzlich für eine Flächenversickerung des Regenwassers auf den unbebauten bzw. unversiegelten Grundstücksbereichen geeignet.

Die Art der Versickerungsanlage (Flächen-, Mulden-, Rigolen-, Schachtversickerung o.ä.) ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens - in Abhängigkeit von der Grundstücksgröße, Art der baulichen Nutzung und Baugrundbeschaffenheit - für die jeweiligen Baugrundstücke festzulegen.

Dürfen hinaus ist vorgesehen, daß Regenwasser von Dachflächen über einen Regenwasserkanal in die vorhandene Teichanlage (ggf. Regenwasservorbehandlung), und von dort aus in ein offenes Gewässer zu leiten.

Zur Aufnahme des Regenwassers wird die "zu renaturierende" Teichanlage in Teilbereichen als Wasserspeicher (Wasserstandsregulierung bei Niederschlagsspitzen), und ein naturnaher Zufluß - unter Beachtung der Richtlinien für den naturnahen Ausbau von Fließgewässern - innerhalb des ausgewiesenen Grünzuges angelegt.

Für den Gewässerausbau ist ein Planfeststellungsverfahren nach § 31 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) erforderlich.

9.3 Höhe baulicher Anlagen

Die im Bebauungsplan für das sonstige Sondergebiet SO und das Gewerbegebiet GE festgesetzten First- und Hauptgesimshöhen sind als Höchstwerte festgesetzt.

Die Höhenangaben beziehen sich auf Meter über Normalnull (müNN).

Zur Ermittlung der maßgeblichen Höhen ist das Hauptgesims eines Gebäudes (Traufpunkt) als der Schnittpunkt der hinten Bedachung und Gebäudeaußenwand sowie der First eines Daches als der obere Dachabschluß definiert.

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

Ergänzung zu Hinweis 9.1

Für die Außen-/ Spielbereiche der geplanten Kindertagesstättenerrichtung ist durchgeführte Maßnahmen sicherzustellen, daß den geltenden Richtwerten und Anforderungen, die bei der Errichtung von Kinderspielplätzen zugrunde gelegt werden (derzeit Erlaß des Ministers für Arbeit, Gesundheit und Soziales NW von August 1990/ Ministerialblatt NW 1990, S. 1252)[MAGS - Erlaß], entsprochen wird.

Ergänzung der Textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan Nr. 2442, Teil 1 - Kradepohlswiese - gemäß Ratsbeschluß vom 27.06.1996

1. **Art der baulichen Nutzung**

1.10 Im Gewerbegebiet GE 1, GE 2 und GE 3 sind Betriebe und Anlagen der Abstandsklasse VII der Abstandsliste 1990 (Anhang 1 zum Runderlaß des Ministers für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft vom 21.03.1990 - VB 3 - 8804.25.1 (V Nr. 27 90)) ausnahmsweise zulässig, wenn von ihnen keine Luftverunreinigungen in Form von Gerüchen ausgehen.

2. **Maß der baulichen Nutzung**

2.3 Im Bereich des Sondergebietes SO und des Gewerbegebietes GE 1 ist innerhalb der gekennzeichneten Überbaubaren Grundstücksfläche (GG 1 ein transparenter Verbindungsbaukörper bis zu einer Gesamtbreite von max. 10,00 m und einer Höhe von * ~~max. 3,75 m~~ zulässig, wenn eine lichte Höhe von mind. 3,00 m - bezogen auf den zu überwindenden Fuß- und Radweg - sowie die zulässige Grund- und Geschoßflächenzahl eingehalten werden.
Bei der Berechnung von Grund- und Geschoßfläche ist die Fläche des Verbindungsbaukörpers jeweils zur Hälfte dem SO und dem GE 1 anzurechnen.

(1) Änderung der Textlichen Festsetzung 2.3 gemäß Ratsbeschluß vom 27.06.1996 aufgrund stattgegebener Bedenken und Anregungen

* max. 4,50 m (lichte Höhe - innenmaß)

Änderungen gemäß Ratsbeschluß vom 27.6.1996 - siehe Deckblatt (Folie).
Stand: 17.6.1996

Änderungen und Ergänzungen sind in violetter Farbe gekennzeichnet.
(geändert und ergänzt am 4.9.1995)

STADT BERGISCH GLADBACH · BEBAUUNGSPLAN NR. 2442, TEIL 1 — KRADEPOHLS WIESE — M. 1 : 500

Zeichen der Kartenunterlage

Leitungsmast, allgem.

Planzeichen und Festsetzungen

MI Mischgebiete
GE Gewerbegebiete
SO Sonstige Sondergebiete z.B. Großflächiger Einzelhandel - Bau - und Heimwerkermarkt, Gartencenter
(1,2) Geschoßflächenzahl z.B. (1,2)
0,6 Grundflächenzahl z.B. 0,6
II Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze z. B. zwei Geschosse
Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß
max HGH = 79,00müNN — Maximale Hauptgesimshöhe, bezogen auf z.B. 79,00m über Normalnull
max FH = 82,00müNN — Maximale Firsthöhe, bezogen auf z.B. 82,00m über Normalnull
o Offene Bauweise
Baugrenze
Flächen für den Gemeinbedarf
Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen (KITA) Kindertagesstätte
Straßenverkehrsflächen
Straßenbegrenzungslinie
R/F Rad - und Fußweg
Ein - bzw Ausfahrtsbereich
Private Grünflächen

Hausgärten — Zweckbestimmung, z.B. Hausgärten
Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (vorhandene Teichanlage und geplanter Bachlauf vorbehaltlich der Planfeststellung gemäß § 31 Wasserhaushaltsgesetz)
Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
a - c siehe textliche Festsetzungen 6.5 - 6.8
Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
A siehe textliche Festsetzungen 7.1 und 7.2
Zu erhaltende Bäume
Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen
GSt Gemeinschaftsstellplätze
Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
gr Gerecht zugunsten der Allgemeinheit
gr¹ Gerecht zugunsten der Anlieger
fr Fahrrecht zugunsten der Anlieger
lr Leitungsrecht zugunsten der Ver - und Entsorgung
Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes - Immissionsschutzgesetzes

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets
lp Immissionspunkt

max GH — Maximale Gebäudehöhe für Flachdächer, bezogen auf z.B. 80,50m über Normalnull für FD = 80,50müNN

Füllschema der Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung z. B. MI	Zahl der Vollgeschosse z. B. II
Grundflächenzahl z. B. 0,6	Geschossflächenzahl z. B. (1,2)
Bauweise z. B. o	Höhe baulicher Anlagen z.B. max HGH=79,00m üNN

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)
BNatSchG - Bundesnaturschutzgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 12.3.1990 (BGBl. I S. 205)

Dieser Plan ist gemäß § 2 (1) des BauGB durch Beschluß des Rates
vom 28.3.1995
aufgestellt worden
Bergisch Gladbach, den 29.3.1995
gez. Opladen
Bürgermeisterin

Der Aufstellungsbeschluß ist am 8.4.1995 ortsüblich bekannt gemacht worden
Bergisch Gladbach, den 13.4.1995
i.A. gez. Schweter
Stadtvermessungsamtsrat

Dieser Plan hat gemäß § 3 (2) des BauGB in der Zeit
vom 18.4.1995 bis 18.5.1995
öffentlich ausgelegen.
Die Offenlegung wurde am 8.4.1995 ortsüblich bekannt gemacht.
Bergisch Gladbach, den 27.10.1995
i.A. gez. Schweter
Stadtvermessungsamtsrat

Die vorliegende Planunterlage wurde zum Zwecke der Abzeichnung der Grundstücke und der Gebäude aus der digitalen Katasterkarte im Maßstab 1:500 entnommen.
Die digitale Katasterkarte ist im Zuge der Katasterneuerung durch vereinfachte Erneuerung, durch Umgrenzung, durch Übernahme aus der Katasterkarte nach erfolgter Neuvermessung gemäß § 14 Abs. 1 Nr. 1 - 3 - nach alter Feldvermessung und alter Verfahren der Fortführung - Vermessungsriß - grundrißtreue Katasterkarte nach Koordinatenmessung gemäß § 14 Abs. 1 Nr. 4 - nach Luftbildauswertung - Luftbildkarte - ~~(§ 14 Abs. 1 Nr. 1 - 4 des Gesetzes über die Landesvermessung und das Liegenschaftskataster)~~ entstanden
Die Plangrundlage enthält außerdem die Ergebnisse von Ergänzungsmessungen (z.B. Gebäude-)
~~Die vorliegende Plangrundlage wurde zum Teil durch nach erneuter Fortführungs-Vermessung (Fortf. Erl. Nr. 6.15 - nach alter Feldvermessung und alter Verfahren der Fortführung - Vermessungsriß - grundrißtreue Katasterkarte nach Koordinatenmessung gemäß § 14 Abs. 1 Nr. 4 - nach Luftbildauswertung - Luftbildkarte - (§ 14 Abs. 1 Nr. 1 - 4 des Gesetzes über die Landesvermessung und das Liegenschaftskataster)~~ entstanden
Die Darstellung entspricht dem gegenwärtigen Zustand und stimmt mit dem amtlichen Katasternachweis überein.
Bergisch Gladbach, den 6.2.1995
gez. Tilz
Stadtvermessungsdirektor

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

Es wird bescheinigt, daß die Festlegung der städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig ist
Bergisch Gladbach, den 6.2.1995
gez. Tilz
Stadtvermessungsdirektor

Entwurf und Anfertigung
Stadtplanungsamt
Bergisch Gladbach
den 6.2.1995 gez. Daubenbek
Stadtbaurat

Dieser Plan stimmt mit dem Urkundsplan und den darauf verzeichneten Vermerken überein.
~~Dieser Plan ist der Urkundsplan.~~
Bergisch Gladbach, den 13.4.1995
i.A. gez. Schweter
Stadtvermessungsamtsrat

Die Öffentliche Unterrichtung und Erörterung hat gemäß § 2(1) BauGB am 2.10.1991 stattgefunden.
i.A. gez. Schweter
Stadtvermessungsamtsrat
Der Rat hat gemäß Beschluß vom ..19.. von der Unterrichtung und Erörterung abgesehen.
Bergisch Gladbach, den ..19..
Bürgermeister

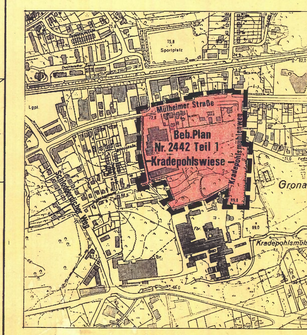
Dieser Plan wurde gemäß § 11 BauGB am 22.07.1996 angezeigt.
Zu diesem Plan gehört die Verfügung vom 03.09.1996 Az.: 35.2.12 -7201 - 62.96
Köln, den 03.09.1996
Bezirksregierung Köln
Der Regierungspräsident
Im Auftrag
gez. Wagner

(1) Stattgegebene Anregungen und Bedenken gemäß Beschluß des Rates vom 27.6.1996
Dieser Plan ist gemäß § 10 des BauGB vom Rat am 27.6.1996 erneut als Satzung beschlossen worden.
Bergisch Gladbach, den 13.08.1996
gez. Opladen
Bürgermeisterin

Dieser Plan ist gemäß § 10 des BauGB vom Rat am 26.10.1995 als Satzung beschlossen worden.
Bergisch Gladbach, den 27.10.1995
gez. Opladen
Bürgermeisterin

Der Abschluß des Anzeigeverfahrens gem. § 11 (1) BauGB wurde am 17.u.18.09. 1996 ortsüblich gem. § 12 BauGB bekanntgemacht.
Die Bekanntmachung wurde am 09.09. 1996 von der ~~vom~~ stellvertret. Bürgermeisterin unterzeichnet.
Bergisch Gladbach, den 01.10.1996
i.A. gez. Schweter
Stadtvermessungsamtsrat

Übersichtsplan M. 1 : 5000



4. Ausfertigung