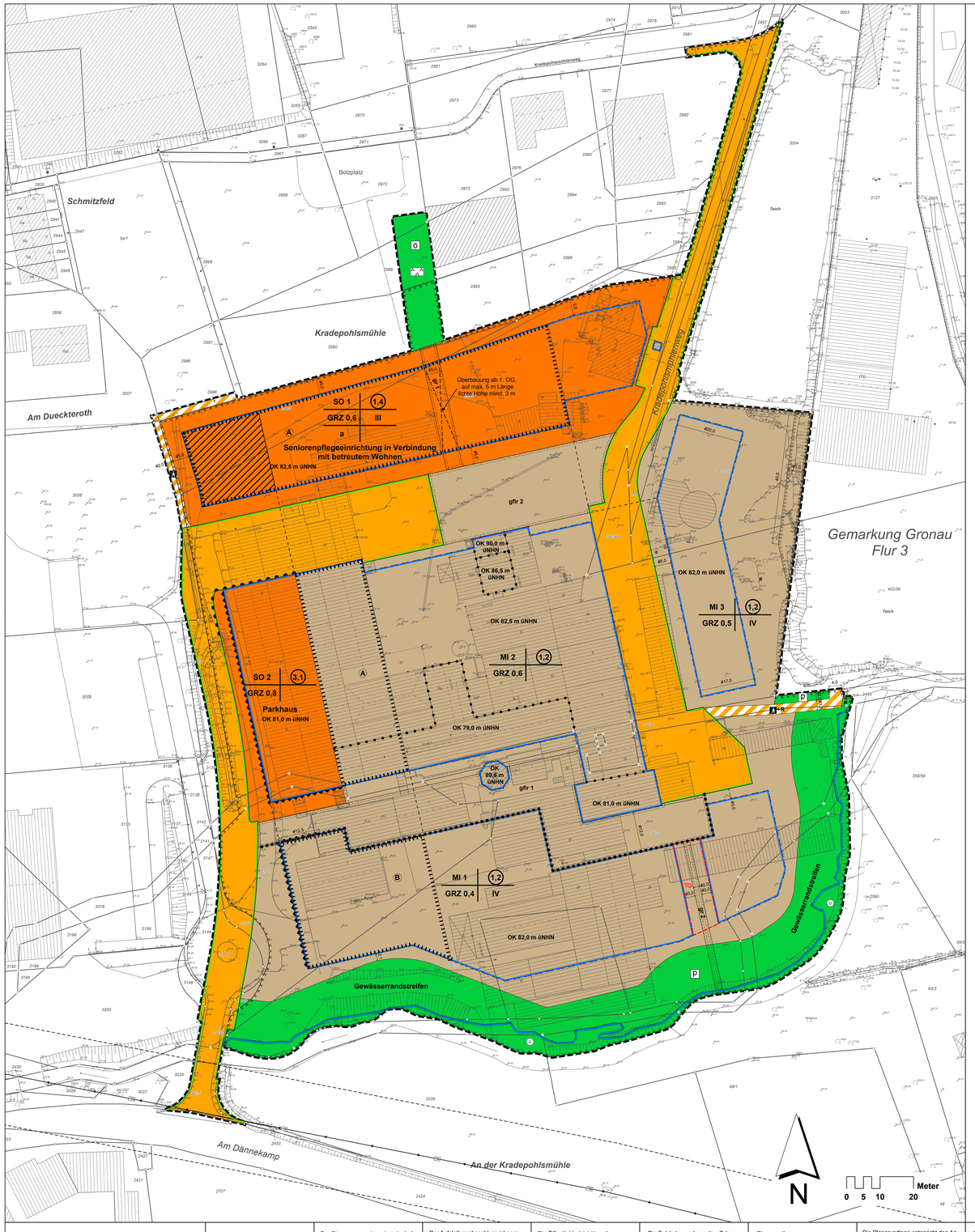


TEXTTEIL

Bebauungsplan Nr. 2449 – Ehemaliges Wachendorff-Gelände –

Stand Offenlage

A Textliche Festsetzungen

1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1, 6 und 11 BauNVO)

1.1 Mischgebiet (§ 6 BauNVO, § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO)
Die nach § 6 Abs. 2 Nr. 6-7 BauNVO allgemein zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind im Mischgebiet **(MI 1, MI 2 und MI 3)** nicht zulässig.

1.2 Sondergebiet Seniorenpflegeeinrichtung in Verbindung mit betreutem Wohnen (SO 1) (§ 11 BauNVO)
Innerhalb des Sondergebietes **(SO 1)** sind eine Seniorenpflegeeinrichtung in Verbindung mit betreutem Wohnen sowie andere dem Hauptzweck „Seniorenpflegeeinrichtung" dienende untergeordnete Nutzungen zulässig (z.B. Einrichtungen der medizinischen Betreuung und Versorgung, Büro- und Verwaltungsflächen für den sozial-medizinischen Bereich, kleingewerbliche Nutzungen wie Cafeteria, Kiosk und ähnliche seniorenorientierte Dienstleistungen).

1.3 Sondergebiet Parkhaus (SO 2) (§ 11 BauNVO)
Innerhalb des Sondergebietes Parkhaus **(SO 2)** sind Gebäude zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs zulässig.

2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 3 BauGB, §§ 16-20 BauNVO)

2.1 Gebäudehöhen (§§ 16 und 18 BauNVO)
Die im Plan festgesetzten maximal zulässigen Gebäudehöhen dürfen im **MI 1, MI 2 und MI 3** auf bis zu 20% der Grundfläche des obersten Geschosses durch technische Aufbauten (wie z.B. Schornsteine, Lüftungsanlagen, Fahrstuhlüberfahrten) um max. 1,0m überschritten werden.

2.2 Grundflächenzahl (GRZ) (§§ 16 und 19 BauNVO)
Im **MI 1** darf die zulässige Grundfläche durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauNVO genannten Anlagen abweichend von § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von 0,7 überschritten werden.
Im **MI 2** darf die zulässige Grundfläche abweichend von § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von 0,95 überschritten werden.

2.3 Vollgeschosse (§§ 16 und 20 BauNVO)
Im **MI 1** und **MI 3** darf die Grundfläche des vierten Vollgeschosses 75% der Grundfläche des darunter liegenden Vollgeschosses nicht überschreiten. Dabei ist das vierte Geschoss auf einer Gesamtlänge von mindestens 30% der Gebäudeseiten mit einem Rücksprung von mindestens 2,0m auszuführen. Die Anzahl der Rücksprünge sowie die Gebäudeseiten können dabei frei gewählt werden. Oberhalb des vierten Vollgeschosses ist die Errichtung von Staffelgeschossen oder sonstigen Geschossen, die nicht als Vollgeschoss im Sinne der Bauordnung gelten, nicht zulässig.

2.4 Geschossfläche (§§ 16 und 21a BauNVO)
Im **MI 3** erhöht sich die zulässige Geschossfläche um die Flächen notwendiger Garagen, die unter der Geländeoberfläche hergestellt werden.

3 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)
Im **SO 1** sind Gebäude im Sinne der offenen Bauweise, jedoch abweichend bis zu einer Länge von max. 60m zulässig. Unter Inanspruchnahme der Überbauungsmöglichkeit des **gr 1** ist ausnahmsweise eine Gebäudelänge von max. 80m zulässig.

4 Überbaubare Grundstücksflächen, nicht-überbaubare Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)
Im **SO 1** darf das in der Planzeichnung eingetragene Gehrecht **gr 1** max. auf einer Länge von 5,0m überbaut werden. Es ist eine lichte Höhe von mindestens 3,0m einzuhalten.
Im **MI 1** darf die Baugrenze durch Terrassen sowie durch bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, um bis zu 2,0m überschritten werden.
Im **MI 3** darf die vordere (straßenseitige) Baugrenze im Erdgeschoss durch Gebäudeteile auf insgesamt einem Drittel ihrer Länge um bis zu 2,0m überschritten werden.

5 Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12 Abs. 6 BauNVO)
Im **MI 2** sind Garagen und Stellplätze nicht zulässig.
Im **MI 1, MI 3 und SO 1** sind Garagen und überdachte Stellplätze ausschließlich innerhalb der Baugrenzen zulässig. Abweichend davon sind bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche (Tiefgaragen) im MI 1 auch in der in der Planzeichnung gekennzeichneten Fläche für Tiefgaragen zulässig.

6 Öffentliche Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
Innerhalb der öffentlichen Grünfläche ist ein mindestens 2,50m breiter Fußweg mit Anschluss an das gr 1 sowie die öffentliche Grünfläche des nördlichen angrenzenden Bebauungsplanes Nr. 2442, Teil 1 – Kradepohlswiese – 1. Änderung anzulegen.

7 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
gr 1 Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit
gr 2 Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit
gflr 1 Geh- und Radfahrrecht zugunsten der Allgemeinheit sowie Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Stadt und der Versorgungsträger
gflr 2 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Allgemeinheit, der Stadt und der Versorgungsträger

8 Lärmschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB, § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB)
1. Aktiver Lärmschutz zum Bereich A (Lärmschutzwand im SO 2)
Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB ist im **SO 2** eine Lärmschutzwand mit einem Schalldämmaß von mindestens 25 dB zu errichten. Die Lage der Lärmschutzwand ist der Planzeichnung zu entnehmen. Die Höhe der Wand wird auf 81,0m NHN festgesetzt.
Ausnahmsweise kann auf die Lärmschutzwand oder Teile davon verzichtet werden, wenn und soweit nachgewiesen wird, dass durch die auf dem Grundstück errichtete Bebauung ein gleichwertiger Lärmschutz für die in der Planzeichnung mit „Bedingte Festsetzung zum Schutz vor Lärm – Bereich A" gekennzeichneten Teile der Baugebiete dauerhaft gewährleistet wird. Von der festgesetzten Lage der Lärmschutzwand kann abgewichen werden, wenn ein gleichwertiger Lärmschutz für die in der Planzeichnung mit „Bedingte Festsetzung zum Schutz vor Lärm – Bereich A" gekennzeichneten Teile der Baugebiete dauerhaft gewährleistet wird.
2. Bedingte Festsetzung zum Schutz vor Lärm – Bereich A
Gemäß § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB wird festgesetzt, dass die Aufnahme einer Wohnnutzung in den in der Planzeichnung mit „Bedingte Festsetzung zum Schutz vor Lärm – Bereich A" gekennzeichneten Teilen der Baugebiete erst zulässig ist, wenn der aktive Lärmschutz gemäß Punkt 8, 1. wirksam ist.
3. Aktiver Lärmschutz zum Bereich B (Lärmschutzwand im MI 1)
Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB ist im **MI 1** eine Lärmschutzwand mit einem Schalldämmaß von mindestens 25 dB zu errichten. Die Lage der Lärmschutzwand ist der Planzeichnung zu entnehmen. Die Höhe der Wand wird auf 82,0m NHN festgesetzt.
Ausnahmsweise kann auf die Lärmschutzwand oder Teile davon verzichtet werden, wenn und soweit nachgewiesen wird, dass durch die auf dem Grundstück errichtete Bebauung ein gleichwertiger Lärmschutz für die in der Planzeichnung mit „Bedingte Festsetzung zum Schutz vor Lärm – Bereich B" gekennzeichneten Teile der Baugebiete dauerhaft gewährleistet wird oder eine Lärmschutzwand aufgrund von Grundrissgestaltungen, der Art der Gebäudenutzung oder anderen schallmindernden Maßnahmen nicht notwendig ist. Von der festgesetzten Lage der Lärmschutzwand kann abgewichen werden, wenn ein gleichwertiger Lärmschutz für die in der Planzeichnung mit „Bedingte Festsetzung zum Schutz vor Lärm – Bereich B" gekennzeichneten Teile der Baugebiete dauerhaft gewährleistet wird.
4. Bedingte Festsetzung zum Schutz vor Lärm – Bereich B
Gemäß § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB wird festgesetzt, dass die Aufnahme einer Wohnnutzung in den in der Planzeichnung mit „Bedingte Festsetzung zum Schutz vor Lärm – Bereich B" gekennzeichneten Teilen der Baugebiete erst zulässig ist, wenn der aktive Lärmschutz gemäß Punkt 8, 3. wirksam ist.

Passiver Lärmschutz SO 1 (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
In dem in der Planzeichnung als mit „Maßnahmen zum passiven Lärmschutz SO 1" gekennzeichneten Bereich sind öffenbare Fenster schutzbedürftiger Räume im Sinne der DIN 4109 unzulässig. Ausnahmsweise sind öffenbare Fenster schutzbedürftiger Räume im Sinne der DIN 4109 in dem gekennzeichneten Bereich zulässig, wenn nach den Vorgaben der TA Lärm nachgewiesen wird, dass die Immissionsrichtwerte von 55 dB(A) tags und 40 dB(A) nachts nicht überschritten werden.

Lärmpegelbereiche (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
Für Außenbauteile von Aufenthaltsräumen sind unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten oder Raumnutzungen die in nachfolgender Tabelle aufgeführten Anforderungen an die Luftschalldämmung gemäß DIN 4109 – Schallschutz im Hochbau – Abschnitt 5 in allen Baugebieten einzuhalten.

Lärmpegel-bereich	*Maßgeblicher Außenlärmpe-gel dB (A)*	*Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien*	*Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und ähnliches*	*Büroräume[1]) und ähnliches*
		erforderliche R'w,res der Außenbauteile in dB		
III	*61 bis 65*	*40*	*35*	*30*

[1]) *An Außenbauteilen von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeiten nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenlärmpegel leisten, werden keine Anforderungen gestellt.*

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

Emissionskontigente (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO)
In der Teilfläche TF 1, welche dem Sondergebiet Parkhaus (SO 2) entspricht, sind ausschließlich Betriebe und Anlagen zulässig, deren Geräusche die in der nachfolgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente weder tags (06:00 Uhr bis 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 Uhr bis 06:00 Uhr) überschreiten.

Teilfläche	Flächengröße in m²	Emissionskontingente L_{EK} in dB	
		tags	nachts
TF 1	1856	65	48

Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit eines Vorhabens erfolgt nach DIN 45691, Abschnitt 5 (Geräuschkontingentierung vom Dezember 2006).

Ergänzende Hinweise im Baugenehmigungsverfahren
Im Baugenehmigungsverfahren ist folgendes zu beachten:
- Die Bestimmungen der TA Lärm (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm – Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz, 26.08.1998) sind einzuhalten (z.B. für den Betrieb Parkhaus, Betrieb Seniorenpflegeeinrichtung und andere Betriebe).
- Wird auf den aktiven Lärmschutz gemäß Punkt 8, 3. ganz oder teilweise verzichtet, sind im in der Planzeichnung mit „Bedingte Festsetzung zum Schutz vor Lärm – Bereich B" gekennzeichneten Bereich ggf. je nach Gebäudenutzung, entlang der West-, Süd- und Nordfassade ausschließlich Nichtaufenthaltsräume wie Küche, WC, Flure zulässig. Aufenthaltsräume* sind nur in Kombination mit Prallscheiben an Fenstern und Giebelwänden oder ähnlichen schallwirksamen Maßnahmen zulässig. Der Nachweis ist durch ein Lärmgutachten zu führen.

* Gemäß TA Lärm Anhang 1.3 sind die Immissionsrichtwerte am „Maßgeblichen Immissionsort" einzuhalten. Der „Maßgebliche Immissionsort" bei bebauten Flächen liegt 0,5 m außerhalb vor der Mitte des geöffneten Fensters des vom Geräusch am stärksten betroffenen schutzbedürftigen Raumes nach DIN 4109. Schutzbedürftige Räume sind Aufenthaltsräume, ausgenommen solche zu schützen sind: Gemäß DIN 4109 sind das
- Wohnräume, einschließlich Kinderzimmer,
- Schlafräume, einschließlich Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten und Bettenräume in Krankenhäusern und Sanatorien,
- Unterrichtsräume in Schulen, Hochschulen und ähnlichen Einrichtungen,
- Büroräume (ausgenommen Großraumbüros), Praxisräume, Sitzungsräume und ähnliche Arbeitsräume.

1 Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen und Sträuchern (§9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)
Private Grünfläche (Gewässerrandstreifen)
Innerhalb der **privaten Grünfläche** ist der vorhandene Baumbestand in seiner Lage und Anordnung zu erhalten sowie gewässerbegleitende Baum- und Strauchgruppen entsprechend der Pflanzliste 1 zu pflanzen. Zwischen der Bepflanzung ist eine zur Entwicklung einer extensiven Wiese geeignete Saatgutmischung auszubringen.
Pflanzliste 1: auetypische Bäume und Sträucher

Alnus glutinosa	Schwarzerle
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Fraxinus excelsior	Esche
Frangula alnus	Faulbaum
Ribes nigrum	Schwarze Johannisbeere
Rubus caesius	Kratzbeere
Salix caprea	Salweide
Salix cinerea	Grauweide
Salix fragilis	Bruchweide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

Wildgehölzhecke MI 3
Innerhalb der im **MI 3** in der Planzeichnung festgelegten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ist eine ca. 45m lange und 5m breite Wildhecke entsprechend der Pflanzliste 2 anzupflanzen.
Pflanzliste 2: einheimische Heckengehölze

Amelanchier ovalis	Felsenbirne
Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Crataegus monogyna	Weißdorn
Crataegus laevigata	Rotdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Gewöhnlicher Liguster
Lonicera xylosteum	Gewöhnliche Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Heckenrose
Salix purpurea	Purpurweide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

Sowohl für die **private Grünfläche** als auch für die **Wildgehölzhecke im MI 3** sind folgende Pflanzqualitäten zu verwenden:
- Bäume Höhe ca. 200 – 220 cm, Stammumfang ca. 16/18 cm
- zweimal verpflanzte Sträucher 60/80 cm, 80/100 cm oder 100/150 cm hoch

Abgängige Gehölze sind durch Nachpflanzungen zu ersetzen. Die Maßnahmen sind hinsichtlich Planung und Durchführung mit der Stadt abzustimmen.

B Kennzeichnungen (§ 9 Abs. 5 BauGB)

1 Hohe Grundwasserstände (§ 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB)
Das gesamte Plangebiet liegt im Bereich von Böden mit zeitweiligem oder dauerhaftem Einstau von Grundwasser. Gebäudeteile unterhalb der natürlichen Geländeoberfläche sind wasserundurchlässig auszuführen. Gleichzeitig sind entsprechende statische Vorkehrungen gegen Auftrieb zu treffen. Das Anlegen von neuen Drainagen mit der Folge einer dauerhaften Grundwasserabsenkung ist nicht zulässig. Eine kurzzeitige Absenkung während der Bauphase der Kellergeschosse bedarf der wasserrechtlichen Erlaubnis der Unteren Umweltschutzbehörde beim Rheinisch-Bergischen Kreis. Im Rahmen der Bauvorhaben werden entsprechende Baugrunduntersuchungen empfohlen.

2 Altlasten (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB)
Die Bauherren werden darauf hingewiesen, dass sich sämtliche Bauvorhaben im Plangebiet auf einer Altlastfläche befinden. Regressansprüche für Schäden in diesem Zusammenhang werden ausgeschlossen.

Die Ergebnisse der vorliegenden Boden-, Grundwasser- und Gebäudesubstanzuntersuchungen der Büros Laqua, Bergisch Gladbach, und BG Rhein-Ruhr, Düsseldorf, sind bei der Umsetzung der geplanten Nutzungen zu beachten und die daraus resultierenden Maßnahmen zwingend und auf Nachweis umzusetzen.

Sämtliche Tiefbau- und Abbrucharbeiten sowie Umbauarbeiten von Altgebäuden sind unter fachgutachterlicher Aufsicht auszuführen. Dabei sind anfallende Aushub- und Abbruchmaterialien abfallwirtschaftlich zu beurteilen und gemäß Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz vorrangig zu verwerten bzw. ordnungsgemäß auf/in einer dafür zugelassenen Entsorgungseinrichtung zu entsorgen. Der Gutachter hat nach Abschluss der Baumaßnahmen entsprechende Dokumentationen mit allen erforderlichen Nachweisen zu verfassen, die der Stadt Bergisch Gladbach - Fachbereich Umwelt und Technik/Umweltschutz – und dem Landrat des Rheinisch-Bergischen Kreises - Untere Umweltschutzbehörde – unaufgefordert einzureichen sind.

Nach Abschluss von Neubauten bzw. Umbauten vorhandener Bausubstanz sind alle nicht versiegelten Außenbereiche entsprechend den Vorgaben der BBodSchV herzustellen. Im Fall von geplanten Nutzgärten sind die dafür vorgesehenen Flächen mit mind. 0,60 m nachweislich schadstofffreiem Kulturbodenmaterial herzustellen. Nachweise hierüber sind in die Abschlussberichte der Fachgutachter aufzunehmen.

Bei Umnutzungen vorhandener Gebäude sowie beim Abbruch von Altbauten sind vorab entsprechende Umbau- und Abbruchkonzepte durch Fachgutachter zu erstellen und im Zuge der Baugenehmigungsverfahren der Stadt Bergisch Gladbach – Fachbereich Umwelt und Technik/Umweltschutz - einzureichen.

Es wird angeraten, für sämtliche Bauvorhaben auf Grund von vielfach im Plangebiet vorhandenen Auffüllungen mit zum Teil erheblichen Belastungen sowie zu erwartendem hoch anstehenden Grund- und Schichtwasser vorab entsprechende Baugrunduntersuchungen durchzuführen.

C Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 BauGB)

1 Wasserschutzgebiet
Das Plangebiet befindet sich vollständig innerhalb der Wasserschutzgebietszone III B der Wassergewinnungsanlage Refrath. Die entsprechenden Schutzbestimmungen sind zu berücksichtigen.

2 Überschwemmungsgebiet
Der südliche Rand des Plangebietes befindet sich innerhalb des vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebietes der Strunde (siehe Planzeichnung). Die entsprechenden Schutzbestimmungen sind zu berücksichtigen.

3 Hochspannungsleitung
Von den westlichen ggf. auch nicht genehmigungspflichtigen Bauvorhaben im Schutzstreifen der 110-kV-Hochspannungsfreileitung bzw. in unmittelbarer Nähe dazu sind der RWE Rheinland Westfalen Netz AG Bauunterlagen (Lagepläne und Schnittzeichnungen mit Höhenangaben in m über NN) zur Prüfung und abschließenden Stellungnahme bzw. dem Abschluss einer Vereinbarung mit dem Grundstückseigentümer/Bauherrn zuzusenden. Alle geplanten Maßnahmen bedürfen der Zustimmung der RWE.

D Hinweise

1 Bodendenkmäler
Konkrete Hinweise auf die Existenz von Bodendenkmälern liegen für das Plangebiet derzeit nicht vor. Vorsorglich wird auf die Meldepflicht bei entdeckten Bodendenkmälern (§ 15 DSchG NW) und auf das Veränderungsverbot bei der Entdeckung von Bodendenkmälern (§16 DSchG NW) hingewiesen. Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde oder Befunde ist die Stadt Bergisch Gladbach als Untere Denkmalbehörde oder das LVR - Amt für Bodendenkmalpflege zu informieren.

2 Niederschlagswasser
Aufgrund des hoch anstehenden Grundwassers im Plangebiet sowie der vorhandenen Altlasten ist eine Versickerung des Niederschlagswassers nicht vorgesehen. Die Ableitung erfolgt im Trennsystem mit Einleitung in das südwestlich des Plangebietes vorhandene Abschlagsbauwerk des rechtsrheinischen Randkanals.

3 Hochwasserschutz
Da das vorhandene bzw. geplante Gelände im Plangebiet in einigen Bereichen nur wenige Zentimeter über der Wasserspiegellage eines 100-jährlichen Hochwassers liegt, werden vor Baubeginn, jedoch spätestens mit Abschluss der Rohbauarbeiten im MI 1 Maßnahmen zum Hochwasserschutz empfohlen. Basierend auf dem „Wasserwirtschaftlichen Fachbeitrag zum Hochwasserschutz und Hochwasserausgleichsmaßnahmen" der Franz Fischer Ingenieurbüro GmbH vom April 2013 sollte entweder eine großflächige Geländeanhöhung auf 69,40mNHN oder eine Hochwasserschutzmauer im Form einer L-Stein-Mauer mit einer Oberkante auf 69,40mNHN bzw. 69,75mNHN inkl. Schrammbord umgesetzt werden. Beide Maßnahmen müssten an der nördlichen bzw. westlichen Grenze der im Plan ausgewiesenen privaten Grünfläche (Randstreifen von 3,0m) angeordnet werden, um den vorhandenen Retentionsraum nicht zu reduzieren.

Die Maßnahme ist mit dem Strunderverband und der Unteren Umweltschutzbehörde des Rheinisch-Bergischen Kreises im Vorfeld abzustimmen. Ggf. ist ein wasserrechtliches Verfahren durchzuführen.

4 DIN Normen
Alle in dieser Satzung aufgeführten DIN Normen liegen mit dem Urkundsplan zur Einsichtnahme bereit.

5 Kampfmittelfunde
Im Plangebiet liegen keine Hinweise auf das Vorhandensein von Kampfmitteln vor. Eine Garantie auf Kampfmittelfreiheit kann gleichwohl nicht gewährt werden. Sofern Kampfmittel gefunden werden, sind die Bauarbeiten sofort einzustellen und die zuständige Ordnungsbehörde oder eine Polizeidienststelle unverzüglich zu verständigen.

Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten etc., wird eine Sicherheitsdetektion empfohlen. Hierbei ist das Merkblatt für Baugrundeingriffe zu beachten. Dieses ist bei der Stadt Bergisch Gladbach, im Fachbereich 6 - Stadtplanung zu erhalten.

6 Artenschutz
Hinsichtlich des Artenschutzes ist vor Abbruch bzw. Umnutzung der Gebäude eine erneute Kontrolle durchzuführen und das Ergebnis dem Veterinäramt (Artenschutz) des Rheinisch-Bergischen Kreises vor Maßnahmenbeginn vorzulegen.

Zu diesem Bebauungsplan gehört ein städtebaulicher Vertrag!

Legende:

Zeichnerische Festsetzungen

- Mischgebiete
- Sondergebiete
- MI 1 – Teilbereich 1 des Mischgebietes
- MI 2 – Teilbereich 2 des Mischgebietes
- MI 3 – Teilbereich 3 des Mischgebietes
- SO 1 – Sondergebiet 1, Seniorenpflegeeinrichtung in Verbindung mit betreutem Wohnen
- SO 2 – Sondergebiet 2, Parkhaus
- OK 82,0 m üNHN – Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß, hier Oberkante 82,0 m über Normalhöhennull (NHN)
- GRZ 0,4 – Grundflächenzahl, hier Höchstmaß 0,4
- (1,2) – Geschoßflächenzahl, hier Höchstmaß 1,2
- III – Anzahl der Vollgeschosse, hier Höchstmaß III
- a – abweichende Bauweise, siehe Textliche Festsetzung
- Baugrenze
- Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Fußgängerbereich
- +R – Fuß- und Radweg
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- Ö – Öffentliche Grünflächen
- P – Private Grünflächen
- Parkanlage
- Gewässerrandstreifen – Gewässerrandstreifen
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
- gr – Gehrecht, siehe Textliche Festsetzung
- gflr – Geh-, Fahr- und Leitungsrecht, siehe Textliche Festsetzung
- TG – Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen, hier Tiefgarage
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- Lärmschutzwand, siehe Textliche Festsetzung
- bedingte Festsetzung zum Schutz vor Lärm, hier Bereich A, siehe Textliche Festsetzungen
- Maßnahmen zum passiven Lärmschutz SO 1, siehe Textliche Festsetzung
- Abgrenzung unterschiedlicher Gebäudehöhen
- Abgrenzung unterschiedlicher Teilbereiche des Mischgebietes

Nachrichtliche Übernahme

- vorläufig gesicherte Überschwemmungsgebietsgrenze
- Ü – Überschwemmungsgebiet

Kennzeichnungen

- Für bauliche Nutzungen vorgesehenen Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind

Darstellungen ohne Festsetzungsinhalt

- 110-kV – Hochspannungsleitung 110 KV
- Schutzbereich Hochspannungsleitung
- Hilfslinie
- Überbauung
- Zuordnungspfeil

STADT BERGISCH GLADBACH

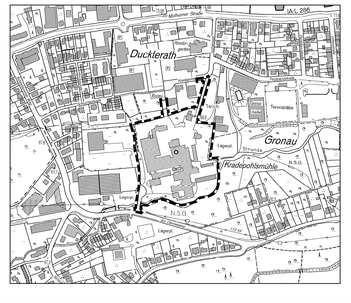
Bebauungsplan Nr. 2449

- Ehem. Wachendorff-Gelände -

M. 1:500

Stand: Satzung

Übersichtsplan M. 1:5.000



Gesetzliche Grundlagen in der jeweils zum Satzungsbeschluss gültigen Fassung :

BauGB Baugesetzbuch
BauNVO Baunutzungsverordnung
PlanzV Planzeichenverordnung
BauO NW Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung)
GO NW Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen
LG NW Landschaftsgesetz für das Land Nordrhein-Westfalen
LWG NW Landeswassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen
DSchG NW Denkmalschutzgesetz für das Land Nordrhein-Westfalen

Zeichenvorschrift für Katasterkarten und Vermessungsrisse in Nordrhein-Westfalen

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

~~Dieser Plan ist der Urkundsplan.~~

Bergisch Gladbach, den 18.10.13
Der Bürgermeister

i. A. gez. S. Löhlein

Der Planungsausschuss hat die Aufstellung dieses Planes

am 31.05.2007

beschlossen.

Bergisch Gladbach, den 17.10.13

gez. M. Sprenger
Stellvertretende (r)
Ausschussvorsitzende (r)

Der Aufstellungsbeschluss ist gem. § 2 (1) BauGB

am 09.06.2007

ortsüblich bekannt gemacht worden.

Bergisch Gladbach, den 18.10.13
Der Bürgermeister

i. A. gez. S. Löhlein

Die Öffentlichkeit ist über die allgemeinen Ziele und Zwecke und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung gem. § 3 (1) BauGB durch Aushang in der Zeit vom 30.11.2010 bis 28.12.2010 sowie durch Bürgerversammlung ~~am~~ unterrichtet worden.

Bergisch Gladbach, den 18.10.13
Der Bürgermeister

i. A. gez. S. Löhlein

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

vom 26.11.2010

beteiligt worden.

Bergisch Gladbach, den 18.10.13
Der Bürgermeister

i. A. gez. S. Löhlein

Plangrundlage

Lagebezugssystem:
Europäisches Terrestrisches Referenzsystem 1989 (ETRS89)
Ellipsoid: GRS80;
Abbildungssystem: Universale Transversale Mercatorprojektion (UTM)

Höhenbezugssystem: Deutsches Haupthöhennetz 1992 (DHHN92)
Höhenart: Normalhöhen (NHN-Höhen)
Benennung der Höhen: Höhen über Normalhöhennull
Höhenbezugsfläche: Quasigeoid

Die Plangrundlage entspricht den Anforderungen des § 1 (2) der PlanzV90. Die Flurstücke mit ihren Grenzen und Bezeichnungen stimmen mit dem Liegenschaftskataster überein.
Stand: März 2013
Die vorhandenen baulichen Anlagen, die Straßen, Wege, Plätze sowie die Geländehöhen wurden durch Ortsvergleich visuell überprüft bzw. durch örtliches Aufmaß ermittelt/aktualisiert.
Stand: März 2013

Bergisch Gladbach, den 16.10.13

gez. Dolenga
Stadtvermessungsrat

Es wird bescheinigt, dass die Festlegung der städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig ist.

Die geometrische Eindeutigkeit wurde mittels Koordinaten festgesetzt.

Koordinaten können bei Bedarf von FB 6-61 Stadtplanung bereit gestellt werden.

Bergisch Gladbach, den 16.10.13

gez. Dolenga
Stadtvermessungsrat

Entwurf und Anfertigung
Fachbereich 6-61 Stadtplanung

Bergisch Gladbach, den 16.10.13
Der Bürgermeister

i. V. gez. Stephan Schmickler

Die öffentliche Auslegung hat gem. § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 05.06.2013 bis 05.07.2013 stattgefunden.

Die öffentliche Auslegung wurde am 27.05.2013 ortsüblich bekannt gemacht.

Bergisch Gladbach, den 18.10.13
Der Bürgermeister

i. A. gez. S. Löhlein

Die erneute öffentliche Auslegung hat gem. § 4a (3) 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) BauGB vom Rat

am 15.10.2013

als Satzung beschlossen worden.

Bergisch Gladbach, den 21.10.13
Der Bürgermeister

gez. Lutz Urbach

Der Beschluss des Bebauungsplanes ist gem. § 10 (3) BauGB am 12.02.14 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Die Bekanntmachung wurde am 07.02.14 vom ~~stellvertr.~~ Bürgermeister unterzeichnet.

Bergisch Gladbach, den 12.02.14
Der Bürgermeister

i. A. gez. S. Löhlein