

Bebauungsplan Nr. 3333 – Kirche Sand – Teil 1

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

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

1.1 Im Sondergebiet **SO** mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel" sind zulässig: ein Lebensmittelmarkt, ein Getränkemarkt, ergänzende Ladeneinheiten. Neben Handelsnutzungen sind auch zentrumstypische Dienstleistungen zulässig (Bank, Post, Frisör o.ä.).

1.2 Im Sondergebiet **SO** darf die Gesamtverkaufsfläche 1.400 qm nicht überschreiten. Die Verkaufsfläche für Lebensmittel- und Getränkemarkt wird auf zusammen 1.100 qm und für die ergänzenden Laden- und Dienstleistungseinheiten auf zusammen 300 qm begrenzt.

1.3 Lärmschutz im Sondergebiet **SO**

Im Sondergebiet **SO** sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, deren je qm Grundfläche abgestrahlte Schallleistung die folgenden immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegel (IFSP) nicht überschreiten.

Sondergebiet	IFSP in dB(A) tagsüber (6 - 22 Uhr)	IFSP in dB(A) nachts (22 - 6 Uhr)
Fläche 1	59	44
Fläche 2	57	42



Ein Austausch der Schallleistungskontingente der einzelnen Flächen untereinander ist zulässig, wenn dadurch die insgesamt resultierenden Immissionsanteile an den betrachteten Immissionsorten nicht relevant verändert werden. Die Unbedenklichkeit ist jeweils durch Einzelnachwes eines Sachverständigen zu belegen.

Zum Nachweis zur Einhaltung der Festsetzungen sind im jeweiligen Baugenehmigungsverfahren oder immissionsschutzrechtlichen Genehmigungsverfahren in Bezug auf die schutzwürdige Bebauung Lärmimmissionsprognosen, wie folgt durchzuführen:

a) Ermittlung der maximal zulässigen Beurteilungspegelanteile
Ableitung der maximal zulässigen Beurteilungspegelanteile der Fläche aus den festgesetzten immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegeln (IFSP) mit Hilfe einer Ausbreitungsberechnung nach DIN/ISO 9613 - 2 (1999). Meteorologische Korrektur Cmet = 0 dB, Faktor für die Bodendämpfung G = 0,0. Berücksichtigung der plangegebenen Topographie gemäß Deutscher Grundkarte DG 5000. Sonstige Abschirmung / Reflexion durch andere Objekte und Hindernisse auf dem Ausbreitungsweg wird nicht berücksichtigt. Die Emissionshöhe beträgt 5,0 m über Geländeniveau.

b) Betriebsbezogene Lärmimmissionsprognose:
Die Prognose ist auf der Grundlage der TA Lärm in Verbindung mit der DIN /ISO 9613 - 2 und der VDI 2571 durchzuführen, mit dem Ziel die unter a) ermittelten maximal zulässigen Beurteilungspegel anteile einzuhalten bzw. unterschreiten

Begrenzung der abstrahlenden Schallleistung für Kühl- bzw. Lüftungsanlagen:

Die direkt nach außen abstrahlende Schallleistung der zu installierenden Kühl- bzw. Lüftungsanlagen wird begrenzt auf jeweils
LWA,tags = 80 dB(A) tags bzw.
LWA,nachts = 75 dB(A) nachts.

Die immissionswirksame Schallleistung darf insgesamt für sämtliche Aggregate die o.g. Werte nicht überschreiten.

1.4 Im Allgemeinen Wohngebiet **WA 1** und **WA 2** sind Ausnahmen gem. § 4 Abs. 3 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans und daher nicht zulässig (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

1.5 Im Allgemeinen Wohngebiet **WA 3** sind Ausnahmen gem. § 4 Abs. 3 Nr. 4 BauNVO (Gartenbaubetriebe) und § 4 Abs. 3 Nr. 5 (Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplans und daher nicht zulässig (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

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

2. Maß der baulichen Nutzung / Bauweise

Gemäß § 19 Abs. 3 BauNVO ist für die Ermittlung der zulässigen Grundfläche die Fläche des Baugrundstücks maßgebend, die im Bauland und hinter der Grenze der Straßenverkehrsfläche liegt. Als Ausnahme von dieser Regel darf im Sondergebiet **SO** dem Baugrundstück östlich der Planstraße die im Bebauungsplan mit a) gekennzeichnete Fläche westlich der Planstraße hinzugerechnet werden.

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

3.1 Im Sondergebiet **SO** sind Stellplätze nur innerhalb der Baugrenzen und in den dafür festgesetzten Flächen zulässig.

3.2 Entlang der nördlichen Grenze der Fläche für Stellplätze im Sondergebiet **SO** ist die Errichtung einer Lärmschutzwand zulässig.

3.3 Im Wohngebiet **WA 2** sind Stellplätze und Garagen nur innerhalb der Baugrenzen und in den dafür festgesetzten Flächen zulässig.

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

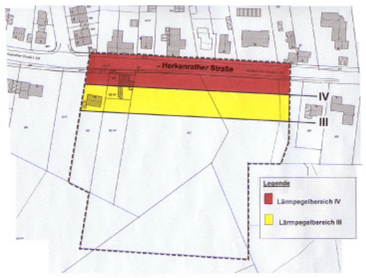
Auf den privaten Grundstücken im Allgemeinen Wohngebiet WA 1, WA 2 und WA 3 sind Zufahrten und Stellplätze ausschließlich in wasserdurchlässigen Materialien zulässig.

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

Für die im Übersichtsplan „Lärmschutz" dargestellten Lärmpegelbereiche III und 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.

Lärmpegel-bereich DIN 4109	Maßgeblicher Außenlärmpegel dB(A)	Wohnungen/ Aufenthaltsräume erforderlich R'w, res der Außen-bauteile in dB	Büroräume erforderlich R'w, res der Außen-bauteile in dB
III	61 bis 65	35	30
IV	66 bis 70	40	35

Hinweis:
Für Gebäude, die sich innerhalb der lärmbelasteten Zonen III bis IV befinden, wird die Anordnung besonders ruhebedürftiger Räume (z.B. Schlaf-, Kinderzimmer) innerhalb lärmabgewandter Gebäudeteile empfohlen. Zusätzlich ist für Gebäude, die in den Lärmpegelbereichen III und IV liegen, baulicher Schallschutz gemäß DIN 4109 Kap. 5 bzw. auch gem. VDI 2719 (Schallschutzfenster) erforderlich.



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

6.1 Die mit a) gekennzeichneten Pflanzflächen sind mit standortgerechten Gehölzen gemäß der beigefügten Pflanzliste A zu bepflanzen; diese sind zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

6.2 Auf der mit b) gekennzeichneten Pflanzfläche sind je 10 laufende Meter 1 Baum und 5 Sträucher der beigefügten Pflanzliste A (Stammumfang in 1 m Höhe, mind. 20 cm) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

6.3 Auf der nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 festgesetzten Fläche für Stellplätze ist je 350 qm mindestens ein Laubbaum (Hochstamm, viermal verpflanzt Stammumfang in 1 m Höhe 20-25 cm) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Pro Baum ist ein Pflanzbeet von mindestens 6 qm vorzusehen.

6.4 Die mit b) gekennzeichnete Fläche darf an maximal zwei Stellen von eine fußläufigen Querung in einer maximalen Breite von jeweils 2,50 m unterbrochen werden.

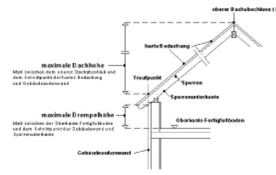
7. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 86 Abs. 4 BauO NW)
Gestaltung baulicher Anlagen im Allgemeinen Wohngebiet WA 1, WA 2 und WA 3

7.1 Dachform / Dachneigung
Für Hauptgebäude sind ausschließlich Dächer mit geneigten Dachflächen von 35° bis 42° zulässig.

7.2 Drempel
Drempel sind bis zu einer maximalen Höhe von 0,30 m zulässig.
Das Maß des Drempels ist als Differenz zwischen Oberkante des Dachgeschossfußbodens (Fertigfußboden) und dem Schnittpunkt der Gebäudeaußenwand mit der Sparrenunterkante definiert (siehe Zeichnung).

7.3 Dachhöhe
Die Dachhöhe darf maximal 5,50 m betragen.
Die Dachhöhe ist als Höhendifferenz zwischen dem Schnittpunkt von harter Bedachung mit der Gebäudeaußenwand und dem oberen Dachabschluss / oberen Firstpunkt definiert (siehe Zeichnung).

7.4 Dachaufbauten / Dacheinschnitte
Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind ausschließlich in der ersten Dachgeschossebene zulässig.



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

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

9. Hinweise

9.1 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.

9.2 Die Regenwasserbeseitigung im Plangebiet muss über die öffentliche Regenwasserkanalisation erfolgen, da laut Bodengutachten in diesem Gebiet keine Versickerung möglich ist. Die weitere Ableitung erfolgt dann in die vorhandene Trennkanalisation der Herkenrather Straße.

9.3 Die Pflanzliste im Anhang ist Bestandteil des Textteiles.

Pflanzliste A

Je 1,5-2,0 m² ist eine der nachfolgend aufgeführten Pflanzen zu setzen

Cornus sanguinea	Hartriegel	Str. 2xv. 100/150	
Corylus avellana	Hasel	Str. 2xv. 100/150	
Crataegus monogyna	Weißdorn	Str. 2xv. 100/150	
Prunus spinosa	Schlehe	Str. 2xv. 100/150	
Rosa arvensis	Kriechrose	Str. 2xv. 60/100	
Rosa canina	Hundsrose	Str. 2xv. 100/150	
Salix caprea	Salweide	Str. 2xv. 100/150	
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder	Str. 2xv. 100/150	
Acer platanoides	Spitzahorn	Hei. 2xv. 150/175 oder H. 3xv. STU 16-18 cm	
Acer pseudoplatanus	Bergahorn	Hei. 2xv. 175/200 oder H. 3xv. STU 16-18 cm	
Carpinus betulus	Hainbuche	Hei. 2xv. 175/200 oder H. 3xv. STU 16-18 cm	
Corylus colurna	Baumhasel	H. 3xv. STU 16-18 cm	
Fraxinus excelsior	Esche	Hei. 2xv. 175/200 oder H. 3xv. STU 16-18 cm	
Sorbus aucuparia	Eberesche	Hei. 2xv. 175/200 oder H. 3xv. STU 16-18 cm	
Tilia cordata	Winterlinde	Hei. 2xv. 175/200 oder H. 3xv. STU 16-18 cm	

Str. = Strauch

9.4 Die geometrische Eindeutigkeit wurde mittels Koordinaten festgesetzt. Die Koordinaten können bei Bedarf von FB 6/612 (Vermessung) bereitgestellt werden.

Zu diesem Bebauungsplan gehört ein Städtebaulicher Vertrag

STADT BERGISCH GLADBACH BP NR.3333 – KIRCHE SAND – TEIL 1, M. = 1 : 500

WA Allgemeines Wohngebiet
MI Mischgebiete
SO Sondergebiete
(1,2) Geschossflächenzahl z.B. 0.8
0,6 Grundflächenzahl (GRZ), z.B. 0.6
II Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze, z.B. II
max.GH max.Gebäudehöhe in Metern über Normalnull
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (§1 Abs.4 u.§16 Abs.5 BauNVO)
o offene Bauweise
ED nur Einzel.- u. Doppelhäuser zulässig
2WO max. 2 WO/Wohngebäude
Baulinie
Baugrenze
Verkehrsfläche
Straßenbegrenzungslinie

Flächen für die Landwirtschaft
Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen,und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
Fläche für Stellplätze u. Garagen
Ga Garagen
St Stellplätze
m.Geh-,Fahr-und Leitungsrechten zu belastende Flächen
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

GESETZLICHE GRUNDLAGEN IN DER JEWEILS ZUR OFFENLAGE GÜLTIGEN FASSUNG:

BauGB	Baugesetzbuch
BauNVO	Baunutzungsverordnung (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

Die vorliegende Plangrundlage ist ~~– zum Teil – eine Abzeichnung – eine Vergrösserung –~~ eine automatische Zeichnung – der – ~~digitalen~~ – Katasterflurkarte in digitaler Form.
~~Teilweise handelt es sich um eine Vergrösserung der Katasterflurkarte.~~ Die digitale Katasterkarte ist – im Zuge der Katastererneuerung – ~~durch vereinfachte Teil – Neu – Vermessung – durch Uraufnahme – im Jahre – im Maßstab 1: – entstanden.~~
Die Plangrundlage enthält außerdem die Ergebnisse von Ergänzungsmessungen (z.B. Gebäude).
~~Die vorliegende Plangrundlage wurde – zum Teil – neu kartiert, nachreinwandfreien Fortführungs – Vermessungen (GeoIf. Erl. Nr. 6.15) – nach einer Neuvermessung gemäß – Ergänzungsbestimmung und Vermessungspunktanweisung. Die Darstellung entspricht dem gegenwärtigen Zustand und stimmt mit dem amtlichen Katasternachweis überein.~~

Bergisch Gladbach, den 07.01.2003
gez. Roggendorf
Städtischer Obervermessungsrat

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

Bergisch Gladbach, den 07.01.2003
gez. Roggendorf
Städtischer Obervermessungsrat

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

Bergisch Gladbach, den 07.01.2003
i. A. gez. Löhlein
Die Bürgermeisterin

Der Planungsausschuss hat die Aufstellung dieses Planes am 26.10.2000 beschlossen.
Bergisch Gladbach, den
gez. Hammelrath
Stellvertret. Ausschussvorsitzender

Der Aufstellungsbeschluss ist gem. §2(1) BauGB am 08.11.2000 ortsüblich bekannt gemacht worden.
Bergisch Gladbach, den 07.01.2003
i. A. gez. S. Löhlein
Die Bürgermeisterin

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 08.11.2000
bis 06.12.2000
~~sowie durch Bürgerversammlung am~~
unterrichtet worden.
Bergisch Gladbach, den 07.01.2003
i. A. gez. S. Löhlein
Die Bürgermeisterin

Die Träger öffentlicher Belange sind gem. §4(1) BauGB mit Schreiben vom 22.11.2000 beteiligt worden.
Bergisch Gladbach, den 07.01.2003
i. A. gez. S. Löhlein
Die Bürgermeisterin

Entwurf und Anfertigung
Fachbereich 6–610
Stadtentwicklung und Stadtplanung
Bergisch Gladbach, den 27.11.2001
i. V. gez. Schmickler
Die Bürgermeisterin

Dieser Plan hat gem. §3(2) des BauGB in der Zeit vom 03.12.01 bis 11.01.02 öffentlich ausgelegen.
Die öffentliche Auslegung wurde am 20.11.01 ortsüblich bekannt gemacht.
Bergisch Gladbach, den 07.01.2003
i. A. gez. S. Löhlein
Die Bürgermeisterin

Dieser Plan ist gem. §10(1) des BauGB vom Rat am 10.10.2002 als Satzung beschlossen worden.
Bergisch Gladbach, den 28.04.2003
gez. M. Th. Opladen
Die Bürgermeisterin

Der Beschluss des Bebauungsplanes ist gem. §10(3) BauGB am 06.12.2002 ortsüblich bekannt gemacht worden.
Bergisch Gladbach, den 07.01.2003
i. A. gez. S. Löhlein
Die Bürgermeisterin

ÜBERSICHTSPLAN M. 1 : 5000

