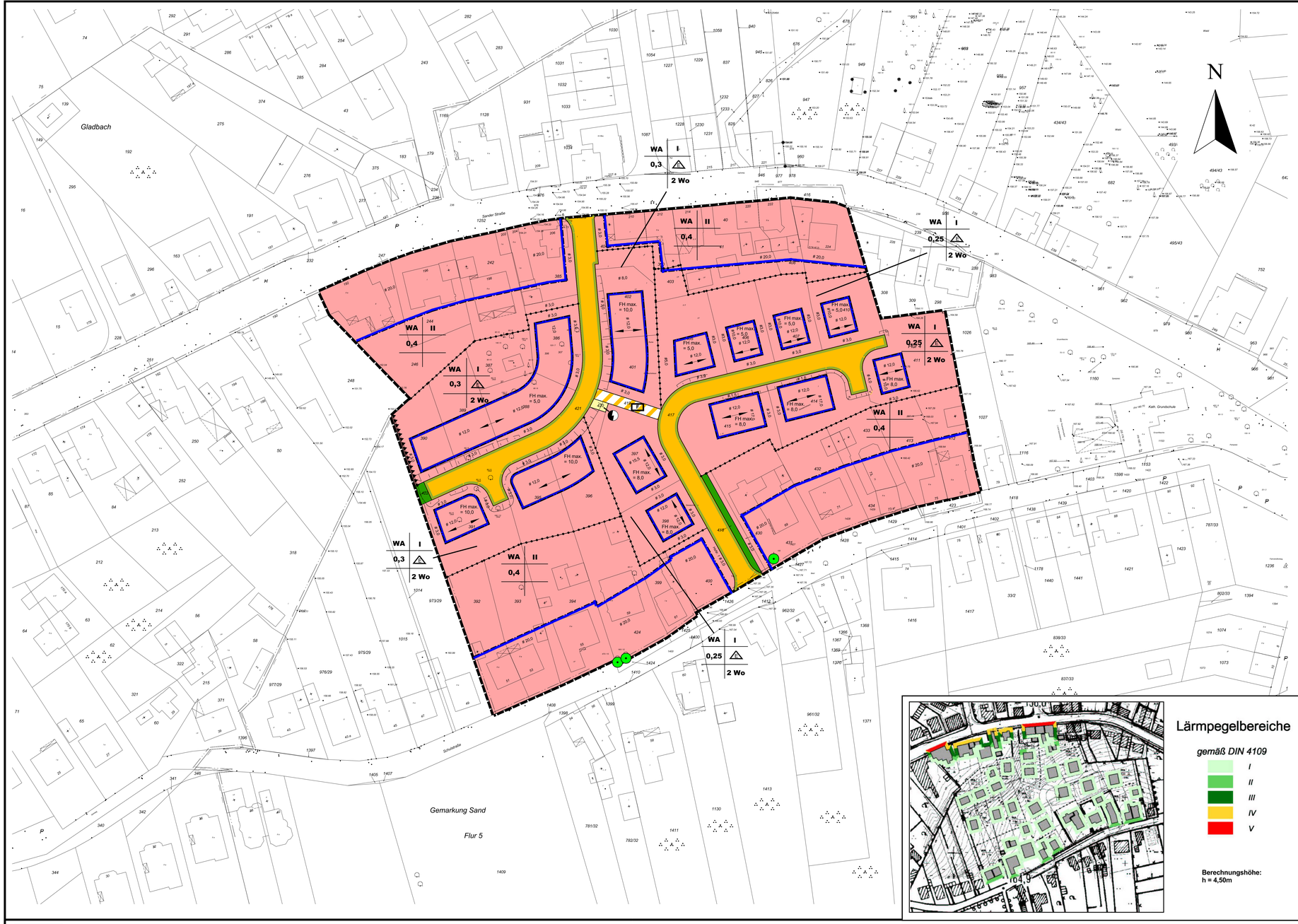


Bebauungsplan Nr. 3342 - Lohhecke -

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

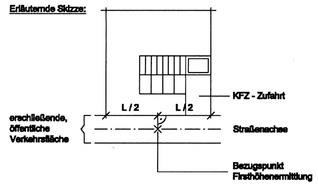
1.1 Allgemeine Wohngebiete (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 1 und 4 BauNVO)

Gemäß § 1 (6) BauGB wird festgesetzt, dass alle gemäß § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sind.

1.2 Ermittlung der Firsthöhe (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 18 BauNVO)

Als Bezugspunkt für die Firsthöhe gilt die Achshöhe der erschließenden, öffentlichen Verkehrsfläche. Die Achshöhe ist in der Mitte der Straßenfront des Grundstücks lotrecht zur erschließenden, öffentlichen Verkehrsfläche zu messen. Als erschließend wird diejenige Straßenfront festgelegt, über die das Grundstück mit dem KFZ erreicht wird.

Erläuternde Skizze:



1.3 Baugrenzen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

Das Vorspringen von untergeordneten Bauteilen wie z.B. Dachvorsprüngen und Vorbauten wie z.B. Balkone, vor die Baugrenzen wird bis zu einer Tiefe von max. 1,50 m zugelassen, soweit die Bauteile keine eigenen Abstandsflächen erfordern.

1.4 Lärmschutz (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)

- Für die im Übersichtsplan „Lärmschutz“ dargestellten Lärmpegelbereiche III bis V 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 Der DIN 4109	Maßgeblicher Außenlärmpegel In dB(A)	Wohnungen / Aufenthaltsräume, erforderliches R´w, res der Außenbauteile in dB	Büroräume, erforderliches R´w, res der Außenbauteile in dB
III	61 bis 65	35	30
IV	66 bis 70	40	35
V	71 bis 75	45	40

- Für Gebäude, die sich innerhalb der Lärmpegelbereiche III bis V befinden, wird festgesetzt, dass die besonders ruhebedürftigen Räume (z.B. Schlaf- und Kinderzimmer) in lärmabgewandten Gebäudeteilen angeordnet werden oder fensterunabhängige Lüftungsanlagen vorzusehen sind.
- Ausnahmen von den o.g. Festsetzungen 1.4 sind zulässig, wenn durch einen anerkannten Sachverständigen nachgewiesen wird, dass geringere Maßnahmen ausreichen.
- Sofern zukünftig Gebäude oder Gebäudeteile innerhalb eines Streifens von 15 m Tiefe entlang der Sander Straße bzgl. Wohnungen, Aufenthaltsräumen oder Büroräumen erweitert oder erneuert werden, so ist ein gesonderter Nachweis über einen anerkannten Sachverständigen zu führen.
- Im Bereich der mit dem entsprechenden Planzeichen versehenen Grundstücksgrenze ist eine mindestens 15 Meter lange Lärmschutzwand mit einer Mindesthöhe von 2 Metern und einem resultierenden Bauschalldämmmaß R´w, res von mindestens 25 dB vorzusehen.

2. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN ALS BESTANDTEIL DES BEBAUUNGSPLANES (§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 86 BauO NW)

Die Festsetzung zur Hauptfirstrichtung in der Planzeichnung ist nicht auf Nebenanlagen, Garagen sowie auf untergeordnete Gebäudeteile wie z.B. Gauben anzuwenden.

3. HINWEISE

- Es sind derzeit keine Bodendenkmale bekannt. Vorsorglich wird jedoch darauf hingewiesen, dass beim Auftreten von archäologischen Bodenfunden oder Befunden die Stadt Bergisch Gladbach als Untere Denkmalbehörde oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege unverzüglich zu informieren ist. Bodendenkmal und Fundstelle sind unverändert zu erhalten. Darüber hinaus ist auf die Bestimmungen der §§ 15 und 16 DSchG NW zu verweisen.
- Die geometrische Eindeutigkeit der öffentlichen Verkehrsflächen wurde mittels Koordinaten festgesetzt. Die Koordinaten können bei Bedarf von Fachbereich 6-620 (Vermessung) bereitgestellt werden.

Stadt Bergisch Gladbach BP Nr. 3342 - Lohhecke - 1 : 500

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

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

Bergisch Gladbach, den 13.11.2007

gez. Roggendorf

Städtischer Obervermessungsrat

Der Planungsausschuss hat die Aufstellung dieses Planes

am 18.10.2007

beschlossen.

Bergisch Gladbach, den 30.10.2007

gez. Albrecht

~~Stellvertretender(r)~~ Ausschussvorsitzende(r)

Der Aufstellungsbeschluss ist gem. § 2 (1) BauGB

am 01.11.2007

ortsüblich bekannt gemacht worden.

Bergisch Gladbach, den 08.11.2007

Der Bürgermeister

i.A. gez. S. Löhlein

Der Öffentlichkeit wurde gemäß §13a Abs. 3 Nr. 2 in der Zeit vom 05.11.2007 bis 16.11.2007 Gelegenheit gegeben, sich über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung zu unterrichten und sich zur Planung zu äußern.

Bergisch Gladbach, den 20.11.2007

Der Bürgermeister

i.A. gez. S. Löhlein

Die vorliegende Plangrundlage entspricht dem gegenwärtigen Zustand und stimmt mit dem Liegenschaftskataster überein.

Bergisch Gladbach, den 13.11.2007

gez. Roggendorf

Städtischer Obervermessungsrat

Die geometrische Eindeutigkeit wurde mittels Koordinaten festgesetzt.

Koordinaten können bei Bedarf von FB 6/611 (Stadtplanung) bereit gestellt werden.

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

~~Dieser Plan ist der Urkundsplan.~~

Bergisch Gladbach, den 13.03.2008

Der Bürgermeister

i.A. gez. S. Löhlein

Entwurf und Anfertigung
Fachbereich 6 - 611
Bauleitplanung, Stadterneuerung, Stadtgestaltung

Bergisch Gladbach, den 29.10. 2007

Der Bürgermeister

i.V. gez. Schmickler

Die öffentliche Auslegung hat gem § 3 (2) des BauGB in der Zeit vom 21.11. 2007 bis 21.12. 2007 stattgefunden.

Die öffentliche Auslegung wurde am 10.11.2007 ortsüblich bekannt gemacht.

Bergisch Gladbach, den 07.01.2008

Der Bürgermeister

i.A. gez. S. Löhlein

Die erneute öffentliche Auslegung hat gem § 3 (2) des 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) des BauGB vom Rat am 28.02.2008 als Satzung beschlossen worden.

Bergisch Gladbach, den 10.03.2008

Der Bürgermeister

gez. Orth

Der Beschluss des Bebauungsplanes ist gem. § 10 (3) BauGB am 19.04.2008 ortsüblich bekannt gemacht worden. Die Bekanntmachung wurde am 10.04.2008 ~~von der~~ vom ~~stellvertr.~~ Bürgermeisterin unterzeichnet.

Bergisch Gladbach, den 24.04.2008

Der Bürgermeister

i.A. gez. S. Löhlein

Legende - Bebauungsplan -

	Allgemeine Wohngebiete		Bereich der Lärmschutzwand, siehe Textteil
0,3	Grundflächenzahl (GRZ)		öffentliche Grünfläche
I	Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze		Bäume zu erhalten
FHmax.	maximale Firsthöhe		Hauptfirstrichtung
2 Wo	maximal 2 Wohnungen pro Gebäude zulässig		Grenze des Geltungsbereiches des B-Planes
E	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten nur Einzelhäuser zulässig		
	Baugrenze		
	Straßenverkehrsflächen		
	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung		
F	Fußweg		
	Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung		
	Flächen für Versorgung		
	Elektrizität		

Übersichtsplan M. = 1 : 5000

