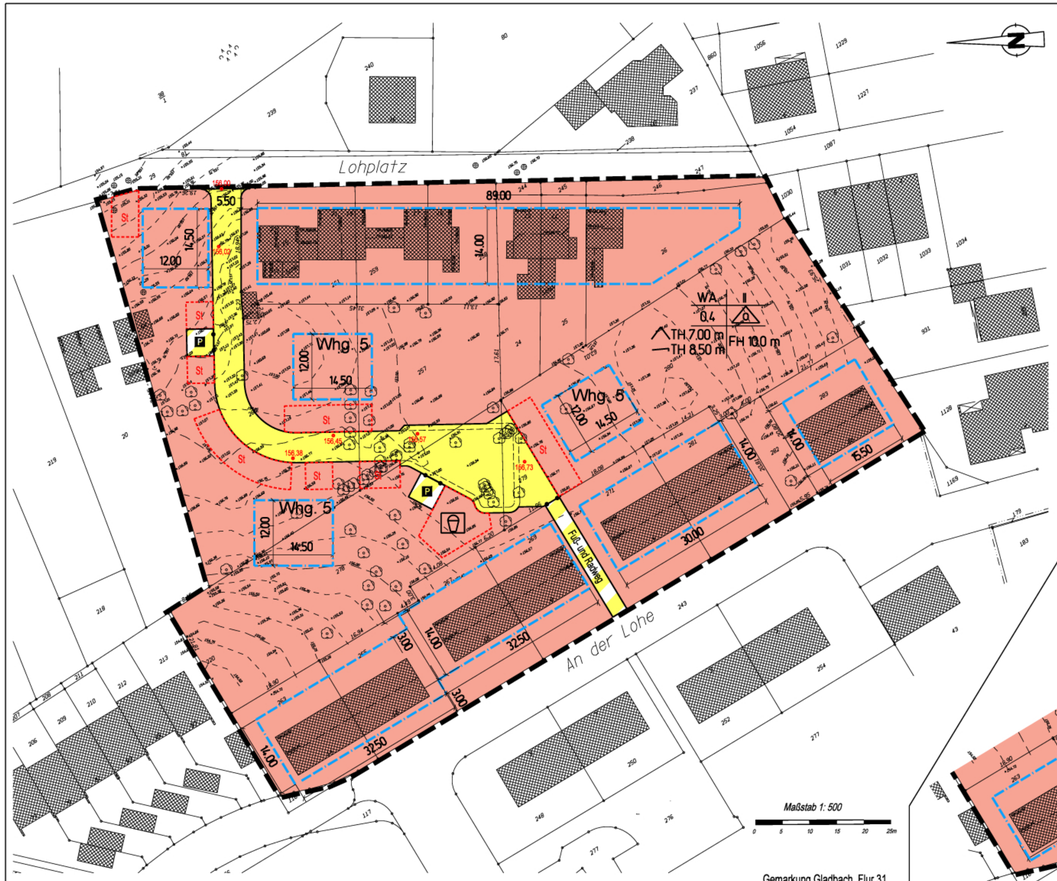
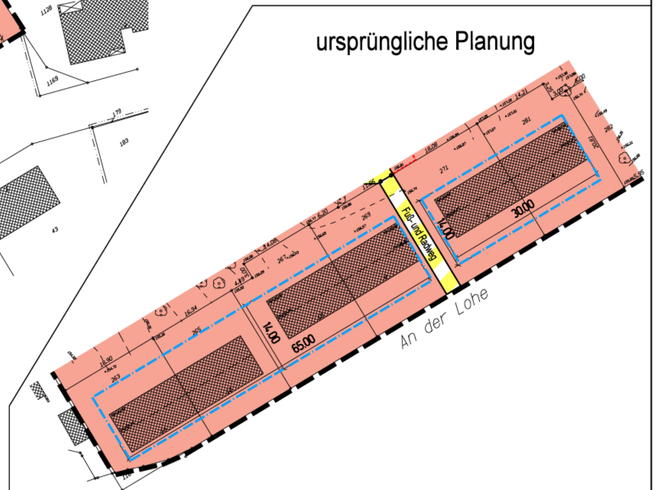


Gemarkung Gladbach, Flur 31

Änderung nach der 2. Öffentlichen Auslegung gemäß Ratsbeschluss vom .....



Textliche Festsetzungen und Erläuterungen der verwendeten Planzeichen

Gesetzliche Grundlagen in der jeweils zur Offenlage gültigen Fassung:

BauGB	Baugesetzbuch
BauNVO	Baunutzungsverordnung (1990)
PlanzV	Planzeichenverordnung
BauO NRW	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

Zu diesem Bebauungsplan gehört eine Begründung.

A. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, Abschnitt 1 BauNVO)

WA — 1.1 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Gemäß § 1 (6) BauNVO sind die in § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungsarten "Gartenbaubetriebe und Tankstellen" nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes.

Whg. 5 — Gemäß § 9 (1) Nr. 6 BauGB wird in den gesondert gekennzeichneten Bereichen die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden auf 5 festgesetzt.

1.2 Nebenanlagen (§ 9 (1) Nrn.13, 21 und 22 BauGB sowie § 14 BauNVO)

Die der Versorgung der Baugebiete mit Elektrizität, Telekommunikation, Gas, Wasser sowie zur Ableitung von Ab- und Niederschlagswasser dienenden Nebenanlagen des § 14 (2) BauNVO in Verbindung mit § 1 (6) Nr. 2 BauNVO sind unbeschadet einer zeichnerischen Festsetzung allgemein zulässig.

St — Flächen für Stellplätze

Fläche für Spielplatz

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, Abschnitt 2 BauNVO)

2.1 Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)

0,4 — Die Grundflächenzahl von 0,4 wird als Obergrenze festgesetzt.

2.2 Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)

II — Die Zahl der Vollgeschosse wird auf zwei Vollgeschosse festgesetzt.

2.3 Höhe baulicher Anlagen (§ 16 (2) BauNVO)

Traufhöhe in Metern für mehrschenklige Dachformen für Pultdächer

TH 7.00 m
TH 8.50 m

FH 10.00 m — Firsthöhe in Metern

Die Traufhöhe TH wird bei mehrschenkligen Dachformen (z.B. Sattel-, Walm- oder Zeltdach) auf 7.00 m als Höchstmaß festgesetzt.
Die Traufhöhe TH wird bei Pultdächern auf das Höchstmaß von 8.50 m festgesetzt.
Die Firsthöhe FH wird auf 10.00 m als Höchstmaß festgesetzt.



Bei mehrschenkligen Dachformen gilt als Oberkante der Traufe der Schnittpunkt der Innenseite einer Außenwand mit der Unterkante der Dachsparren oder der Dachdeckung. Als Oberkante des Firstes gilt die Oberkante der Schnittlinie Dachhaut der Dachflächen.



Für Pultdächer gilt die Traufhöhe als Höchstmaß für die Wandhöhe der niedrigsten Wand, die Firsthöhe als Höchstmaß für die Wandhöhe der höheren Wand.

156.20 — Bezugspunkt ist die geplante Straßenkrone mittig vor dem Gebäude und die Oberkante der Traufe und des Firstes. Die Bezugspunkte sind in Metern über NN angegeben.

3. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, Abschnitt 3 BauNVO)

3.1 Bauweise (§ 22 BauNVO)

o — In dem Allgemeinen Wohgebiet WA ist gemäß § 22 (2) BauNVO die offene Bauweise zulässig.

3.2 Baugrenze (§ 23 BauNVO)

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen festgelegt.

4. Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)

Straßenverkehrsfläche

P — Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung öffentliche Parkfläche

Fuß- und Radweg — Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung Fuß- und Radweg

5. Festsetzung für Maßnahmen zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft (§ 9 (1 a) in Verbindung mit § 135 a (2) BauGB)

5.1 Bodenschutz
Der Oberboden (Mutterboden) ist zu sichern, ordentlich zwischenzulagern und innerhalb des Geltungsbereiches wiederzuverwenden. Der Bodenaushub ist vorrangig innerhalb des Geltungsbereiches wiederzuverwenden; überschüssiger Bodenaushub ist ordnungsgemäß auf einer hierfür genehmigten Deponie zu entsorgen.

5.2 Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes
Als Ausgleich für den Eingriff in Natur und Landschaft ist dem Bebauungsplan die folgende externe Maßnahme aus dem Ökokonto der Stadt Bergisch Gladbach zugeordnet: Anteil von 7.820 Ökopunkten an der Maßnahme Tongrube Weiß, Bensberg-Honschaft, Flur 4, Flurstücknummer 3233.
Näheres regelt der städtebauliche Vertrag.

6. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 (7) BauGB)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (BauO NRW)

Für die Allgemeinen Wohngebiete wird die Dachneigung auf 10° bis 45° festgesetzt. Pultdächer mit einer Dachneigung von 5° bis 15° sind zulässig.

C. Nachrichtliche Hinweise

Kampfmittelbelastung
Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gibt es Hinweise auf das Vorhandensein von Bombenblindgängern/ Kampfmitteln. Zwecks Kampfmittelüberprüfung ist mindestens drei Monate vor Baubeginn die Bezirksregierung Köln zu informieren.

Denkmalschutz
Sollten bei der Planrealisierung archäologische Bodenfunde oder Befunde auftreten ist die Stadt als Untere Denkmalbehörde oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege gem. §§ 15 und 16 DSchG NW umgehend zu informieren.

Zusätzliche Planzeichen

(nicht Bestandteil der PlanzVO)

1	2
3	4
5	6

1 Baugebiet
2 Zahl der Vollgeschosse
3 Grundflächenzahl
4 Bauweise
5 Traufhöhe
6 Firsthöhe

Übersicht

ohne Maßstab



Der Planungsausschuss hat die Aufstellung dieses Planes am 01.07.04 beschlossen.

Bergisch Gladbach, den 16.12. 2005

gez. Albrecht

Stellvertretende(r) Ausschussvorsitzende(r)

Der Aufstellungsbeschluss ist gem. § 2 (1) BauGB am 11./12. 09. 04 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Bergisch Gladbach, den 29.12. 05
Die Bürgermeisterin

I.A. gez. S. Löhlein

Die Bürger sind über die allgemeinen Ziele und Zwecke und die vorraussichtlichen Auswirkungen der Planung gem. § 3 (1) BauGB durch Aushang in der Zeit vom 28.02. bis 27.03.01 unterrichtet worden.

Bergisch Gladbach, den 29.12.05
Die Bürgermeisterin

I.A. gez. S. Löhlein

Entwurf und Anfertigung Ingenieurbüro LAQUA

Bergisch Gladbach, den 21.11. 2005

gez. i. A. Bernardi

Die Träger öffentlicher Belange sind gem. § 4 (1) BauGB mit Schreiben vom 23.02. 01 beteiligt worden.

Bergisch Gladbach, den 29.12. 05
Die Bürgermeisterin
Der

I.A. gez. S. Löhlein

Die öffentliche Auslegung hat gem. § 3 (2) BauGB in der Zeit vom bis stattgefunden. Die öffentliche Auslegung ist am ortsüblich bekannt gemacht.

Bergisch Gladbach, den
Die Bürgermeisterin

I.A.

Dieser Plan ist gemäß § 10 (1) des BauGB vom Rat am 13.12. 05 als Satzung beschlossen worden.

Bergisch Gladbach, den 29.12. 05

gez. Orth

Bürgermeisterin

Der Beschluss des Bebauungsplanes ist gem. § 10 (3) BauGB am 22.06.06 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Bergisch Gladbach, den 17.07.06
Die Bürgermeisterin
Der

I.A. gez. S. Löhlein

Die 1. Öffentliche Auslegung hat gem. § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 20.09 bis 20.10. 04 stattgefunden. Die 1. Öffentliche Auslegung ist am 11./12.09. 04 ortsüblich bekannt gemacht.

Bergisch Gladbach, den 29.12. 05
Die Bürgermeisterin
Der

I.A. gez. S. Löhlein

Die 2. Öffentliche Auslegung hat gem. § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 05.09. bis 05.10. 05 stattgefunden. Die 2. Öffentliche Auslegung ist am 22.08. 05 ortsüblich bekannt gemacht.

Bergisch Gladbach, den 29.12. 05
Die Bürgermeisterin
Der

I.A. gez. S. Löhlein

Die vorliegende Plangrundlage ist - zum Teil - eine Abzeichnung - eine Vergößerung - 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 Katasteremeuerung - durch vereinfachte Teil- Neu- Vermessung - durch Urauflnahme - im Jahre..... im Maßstab..... entstanden.

Die Plangrundlagen enthält außerdem die Ergebnisse von Ergänzungsmessungen (z.B. Gebäude).

Die vorliegende Plangrundlage wurde -zum Teil- neu kartiert, nach einwandfreien Fortführungs-Vermessungen (Fortf. Erl. Nr. 6.15) - nach einer Teil-neuvermessung und unter Verwendung von Fortführungsmessungen (vereinfachte Neuvermessung) - nach einer Neuvermessung gemäß - Ergänzungs-bestimmung und Vermessungspunktanweisung.

Die Darstellung entspricht dem gegenwärtigen Zustand und stimmt mit dem amtlichen Katasternachweis überein.

Bergisch Gladbach, den 22.11. 2005

gez. Botta-Flock

ÖbVI

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

Bergisch Gladbach, den 22.11.2005

gez. Botta-flock

ÖbVI

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

Bergisch Gladbach, den 17.07. 06
Die Bürgermeisterin

I.A. gez. S. Löhlein

Maßstab 1 : 500

	Datum	Name
gez.	Oktober 2005	Dünner
gepr.	Oktober 2005	BSB

Bauherrengemeinschaft Strünker/Schmitt

INGENIEURBÜRO LAQUA
Telefon (0 22 02) 94 11-0 Telefax (0 22 02) 94 11-11

Bebauungsplan Nr. 3351 - Lohplatz - der Stadt Bergisch Gladbach

CAD Datei: plot_planfassung.dgn | Plot-Datum: 26.10.2005 | Auftr.-Nr.: 20013003/20045007