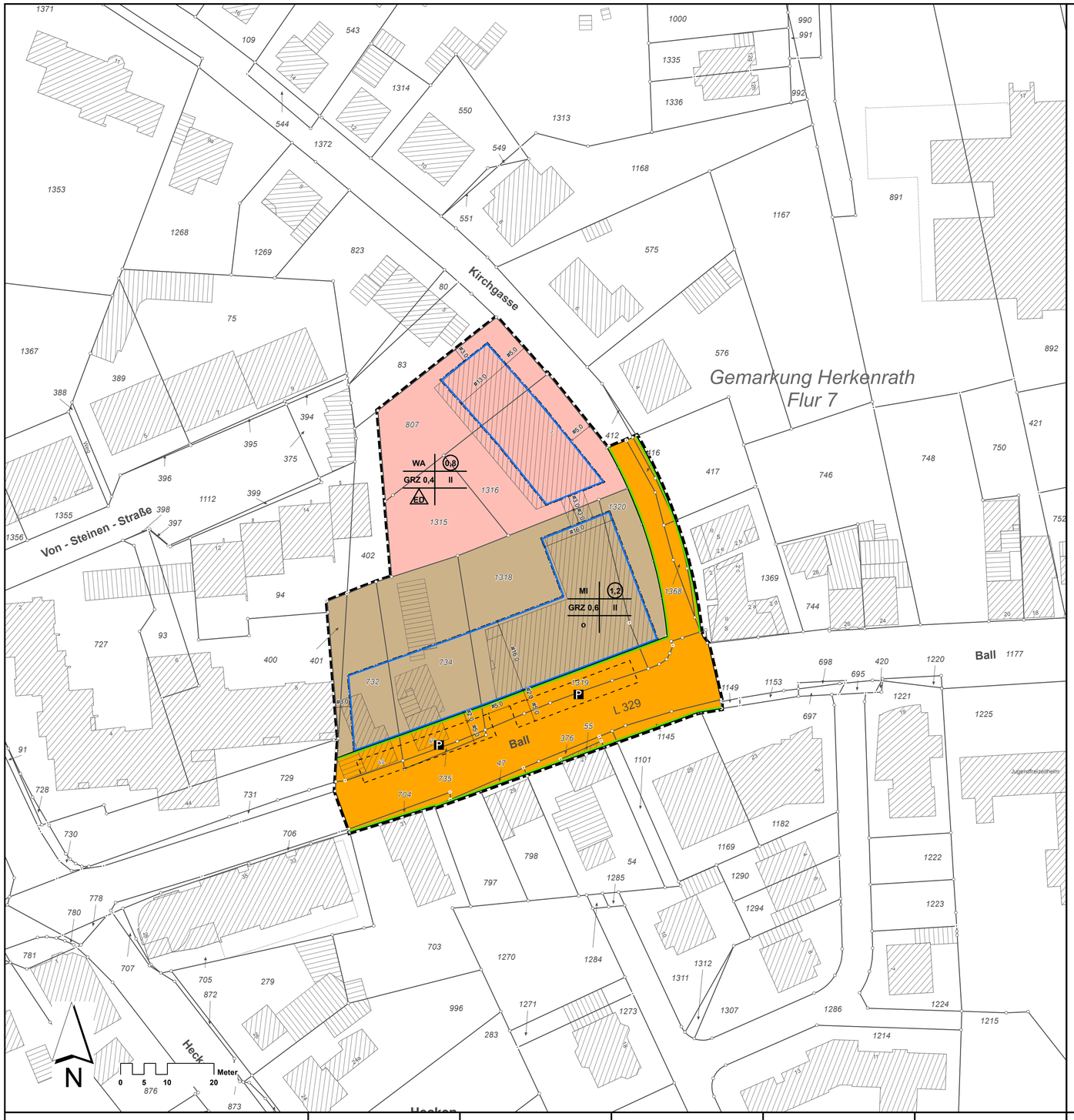


TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Bebauungsplan Nr. 4181 – Ball – 1. Änderung

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

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

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

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

2. Überbaubare Grundstücksfläche/Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

2.1 Im Mischgebiet **MI** ist eine Überschreitung der rückwärtigen Baugrenze durch Garagen, die unter der Geländeoberfläche hergestellt werden, bis zu 10,0 m zulässig (§ 23 Abs. 3 BauNVO).

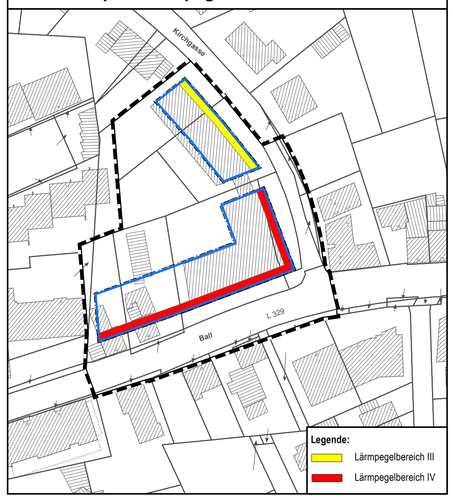
3. Lärmschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Die in dem nachfolgend abgedruckten Übersichtsplan gekennzeichneten Fassaden entlang der Verkehrsstraßen „Ball“ und „Kirchgasse“ liegen in dem Lärmpegelbereich III bzw. IV.
Für Außenbauteile von Gebäuden in den jeweiligen Lärmpegelbereichen sind 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
		Erforderliches R'w, res der Außenbauteile in dB (A)	
III	61 bis 65	35	30
IV	66 bis 70	40	35

Hinweis: Für Gebäude, die sich innerhalb der lärmbelasteten Zonen IV befinden, wird die Anordnung besonders ruhebedürftiger Räume (z.B. Schlaf-, Kinderzimmer) innerhalb lärmabgewandter Gebäudeteile empfohlen.

Übersichtsplan Lärmpegelbereiche



4. Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

4.1 Im Mischgebiet **MI** und im allgemeinen Wohngebiet **WA** 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.

4.2 Im Mischgebiet **MI** und im Allgemeinen Wohngebiet **WA** sind auf den Baugrundstücken je angefangene 80 m² Mindestfreifläche (siehe 4.1) mindestens ein Baum in den Arten Feldahorn (acer campestre), Hainbuche (carpinus betulus), Eberesche (sorbus aucuparia), Stieleiche (quercus robur), Weißdorn (crateagus laevigata), Obstbäume (malus spec., prunus spec., pyrus spec.), Baumhasel (corylus colurna) oder Robinie (Robinia pseudoacacia) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Für die Baumpflanzungen sind Hochstämme, 3x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 12-14 cm, zu verwenden.

4.3 Vorhandene Bäume, sofern es sich um standortgerechte, heimische Arten handelt, sind auf die Mindestbegrünung anzurechnen.

5. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 86 Abs. 4 BauO NW)
Gestaltung baulicher Anlagen

Dachform
Im Mischgebiet **MI** und im Allgemeinen Wohngebiet **WA** sind für Hauptgebäude bzw. Hauptdachflächen ausschließlich Dächer mit geneigten Dachflächen zulässig.
Für Anbauten sowie Nebenanlagen sind Flachdächer zulässig.

Dachaufbauten / Dacheinschnitte
Dachaufbauten / Dacheinschnitte sind nur in der ersten Dachgeschossebene zulässig.

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

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

7. Hinweise

7.1 Abwasserbeseitigung

1. Schmutzwasser

Das im Bebauungsplan anfallende Schmutzwasser wird über die vorhandene Kanalisation zur städtischen Kläranlage Beningsfeld abgeleitet.

2. Niederschlagswasserbeseitigung

Bei der Erschließung neuer Bauflächen gilt aufgrund der Regelung des § 51 a Landeswassergesetz (LWG) seit dem 01.01.1996 der Vorrang der ortsnahen Niederschlagswasserbeseitigung (Versickerung), sofern dies ohne Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit möglich ist. Ausgenommen von der Verpflichtung ist jedoch gemäß § 51a Abs. 4 LWG Niederschlagswasser, welches in eine vorhandene Trennkanalisation abgeleitet wird.

Bei der Dimensionierung der vorhandenen Trennkanalisation wurden die Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 4181 – Ball – zu Grunde gelegt.

Um eine Gleichbehandlung innerhalb des Bebauungsplanes 4181 – Ball – 1. Änderung zu gewährleisten und um zusätzliche, unverhältnismäßige technische und wirtschaftliche Aufwendungen zu vermeiden, erfolgt die Niederschlagswasserbeseitigung auch nach Änderung des Bebauungsplanes in die Trennkanalisation.

Die Möglichkeit einer Versickerung des Niederschlagswassers auf den einzelnen Baugrundstücken ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu prüfen.

7.2 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.

7.3 Geometrische Eindeutigkeit

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

STADT BERGISCH GLADBACH

Bebauungsplan Nr. 4181 - Ball - 1. Änd.

M. 1:500

Stand: Satzung

Gesetzliche Grundlagen in der jeweils zum Satzungsbeschluss gültigen Fassung :

BauGB	Baugesetzbuch
BauNVO	Baunutzungsverordnung (1990)
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

Die vorliegende Plangrundlage des Rechtsplanes ist eine automatische Zeichnung der Katasterflurkarte in digitaler Form.
Die damalige Plangrundlage enthält die Ergebnisse von Ergänzungsmessungen. (Z. B: Gebäuden).
Die Darstellung entsprich dem damaligen Zustand und stimmte mit dem amtlichen Katasternachweis (2002) überein.

Bergisch Gladbach, den 13.05.2002

gez. Roggendorf
Städtischer Obervermessungsrat

Vorliegende Plangrundlage (Stand März 2018):

© Geobasisdaten, Rheinisch Bergischer Kreis, Amt für Liegenschaftskataster und Geoinformation
Lagebezugssystem: ETRS89 / UTM, Meridianstreifensystem: UTM-Zone 32

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

Dieser Plan ist eine digital überarbeitete Version des Urkundsplanes.
Die digitale Planfassung dieses Planes ist 2018 auf der Grundlage eines 2018 aktuellen Katasters entstanden.

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

Bergisch Gladbach, den 13.05.2002

gez. Roggendorf
Städtischer Obervermessungsrat

Der Planungsausschuss hat die Aufstellung dieses Planes

am 15.11.2001

beschlossen.

Bergisch Gladbach, den 24.06.2002

gez. Buchholz
Ausschussvorsitzender

Entwurf und Anfertigung
Fachbereich 6-610
Stadtentwicklung und Stadtplanung

Bergisch Gladbach, den 15.05.2002

i. V. gez. Schmickler
Die Bürgermeisterin

Der Aufstellungsbeschluss ist gem. § 2 (1) BauGB

am 01.12.2001

ortsüblich bekannt gemacht worden.

Bergisch Gladbach, den 10.06.2002

i. A. gez. Löhlein
Die Bürgermeisterin

Die öffentliche Auslegung hat gem. § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 10.12.2001 bis 18.01.2002 stattgefunden.

Die öffentliche Auslegung wurde am 01.12.2001 ortsüblich bekannt gemacht.

Bergisch Gladbach, den 10.06.2002

i. A. gez. 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 06.08.2001 bis 31.08.2001 ~~sowie durch Bürgerversammlung am~~ unterrichtet worden.

Bergisch Gladbach, den 10.06.2002

i. A. gez. Löhlein
Die Bürgermeisterin

Dieser Plan ist gem. § 10 (1) BauGB vom Rat

am 16.05.2002

als Satzung beschlossen worden.

Bergisch Gladbach, den 24.06.2002

gez. Opladen
Die Bürgermeisterin

DieTräger öffentlicher Belange sind gem. § 4 (1) BauGB mit Schreiben

vom 30.07.2001

beteiligt worden.

Bergisch Gladbach, den 10.06.2002

i. A. gez. Löhlein
Die Bürgermeisterin

Der Beschluss des Bebauungsplanes ist gem. § 10 (3) BauGB

am 29.05.2002

ortsüblich bekannt gemacht worden.

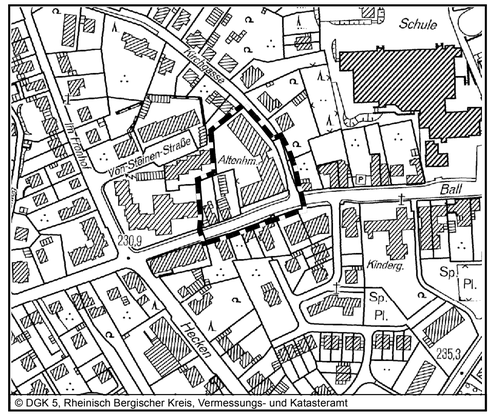
Bergisch Gladbach, den 10.06.2002

i. A. gez. Löhlein
Die Bürgermeisterin

Legende:

WA	Allgemeine Wohngebiete
MI	Mischgebiete
GRZ 0,4	Grundflächenzahl, hier 0,4
0,8	Geschossflächenzahl (GFZ), hier 0,8
II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze, z.B. II
ED	nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
o	offene Bauweise
	Baugrenze
	Verkehrsflächen
	Straßenbegrenzungslinie
P	Öffentliche Parkfläche
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Übersichtsplan M.1:2.500



© DGK 5, Rheinisch Bergischer Kreis, Vermessungs- und Katasteramt