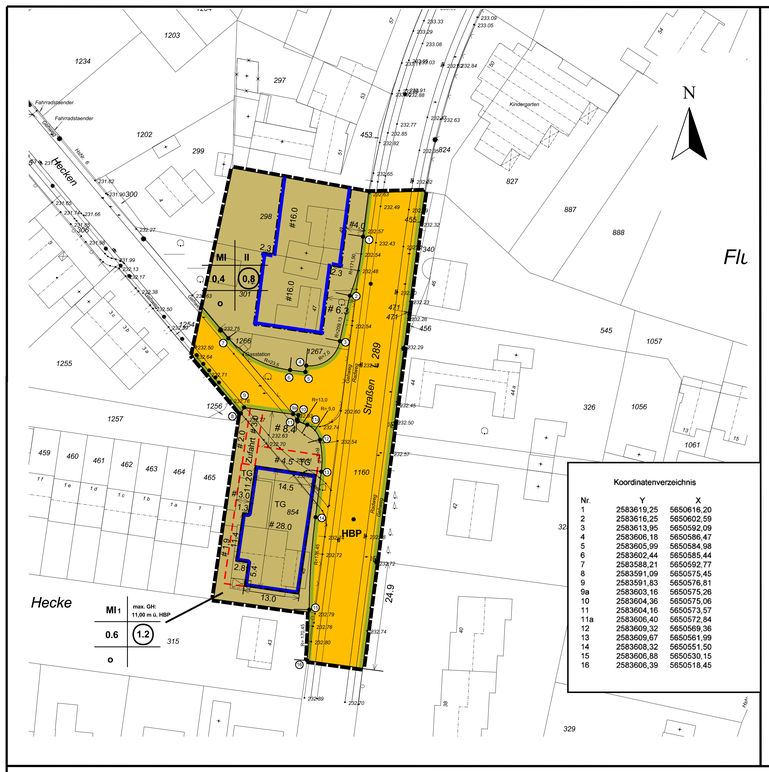


Koordinatenverzeichnis

Nr.	Y	X
1	2583619,25	5650616,20
2	2583616,25	5650602,59
3	2583613,95	5650592,09
4	2583606,18	5650586,47
5	2583605,99	5650584,98
6	2583602,44	5650585,44
7	2583588,21	5650592,77
8	2583591,09	5650575,45
9	2583591,83	5650576,81
9a	2583603,16	5650575,26
10	2583604,36	5650575,06
11	2583604,16	5650573,57
11a	2583606,40	5650572,84
12	2583609,32	5650569,36
13	2583609,67	5650561,99
14	2583608,32	5650551,50
15	2583606,88	5650530,15
16	2583606,39	5650518,45

Textliche Festsetzungen

Bebauungsplan Nr. 4181 - Ball - 3. Änderung

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

In den Mischgebieten (Mischgebiet / MI1) 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 (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Garagengeschosse sowie Garagen und Stellplätze in Vollgeschossen sind bei der Ermittlung der Geschossfläche nicht zu berücksichtigen (§ 21a Abs. 4 BauNVO).

3. Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 9 Abs. 3 BauGB)

In dem Mischgebiet MI 1 ist eine Gebäudehöhe von maximal 11m über Höhenbezugspunkt (HBP) zulässig.

4. Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und Nr. 22 BauGB)

Tiefgaragen sind in den Mischgebieten (MI/ MI1) neben den im Plan festgelegten Flächen für Nebenanlagen (Tiefgaragen) allgemein zulässig.

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

Gemäß VV Bauordnung (BauO) NRW § 18 Abs. 2 i.V.m. DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) sind zum Schutz gegen Außenlärm für Aufenthaltsräume von Gebäuden innerhalb der vorstehend benannten Lärmpegelbereiche entsprechend den Abschnitten 5 der DIN 4109 die in der nachfolgenden Tabelle angeführten Anforderungen an die Luftschalldämmung einzuhalten:

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel dB(A)	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und ähnliches	Büroräume und ähnliches [1])
		Erforderliche 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

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



Hinweis:

1. Nachweise zur Schalldämmung sind im Baugenehmigungsverfahren durch die Eignung der gewählten Gebäudekonstruktion nach DIN 4109 zu führen, die Korrekturwerte der DIN 4109 sind zu berücksichtigen.
2. Ausnahmen von den Festsetzungen sind zulässig, wenn durch einen anerkannten Sachverständigen nachgewiesen wird, dass geringere Maßnahmen ausreichen.
3. Für Gebäude entlang der Straße 'Straßen' wird empfohlen, ruhebedürftige Räume, wie Schlafräume und Kinderzimmer, zur straßen-, lärmabgewandten Seite anzuordnen, bzw. fensterunabhängige Lüftungsanlagen vorzusehen.

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

Im Mischgebiet MI 1 sind zwei Bäume der Pflanzliste A zu pflanzen.

Pflanzliste A:
Ahornblättrige Platane (Platanus x hispanica)
Echte Mehlbeere (Sorbus aria)
Hainbuche (Carpinus betulus 'Fastigiata')
Robinie (Robinia pseudoacacia)
Rotkastanie (Aesculus hippocastanum)
Roteiche (Quercus rubra)
Schnurbaum (Sophora japonica)
Winter-Linde (Tilia cordata)

Für die Pflanzmaßnahme werden Solitärbäume der Qualität 3 x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 16-18 cm verwendet. Die Pflanzscheibe soll nach Möglichkeit 2 m x 2m groß sein. Die Bäume werden mit Dreiböcken gesichert.
Die Pflanzung ist entsprechend der Anlage der „Satzung zur Erhebung von Kostenerstattungsbeträgen nach §§ 135a - 135c BauGB in der Stadt Bergisch Gladbach" durchzuführen.

7 Festsetzungen nach § 9 Abs.1a BauGB

Die Ausgleichsmaßnahmen;
- Pflanzung von zwei Solitärbäumen festgesetzt als Maßnahme zum 'Anpflanzen von Bäumen ,Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen' innerhalb des Bebauungsplans und
- die Neuanlage, Entwicklung und dauerhafte Pflege von Amphibienhabitaten,extensiven Wiesen und Gehölzen in einer Größenordnung von 146,25 m² auf der im städtischen Ökokonto vorgehaltenen 'Kompensationsflächenkonzept Grube Weiß' Gemarkung Hohkeppel , Flur 4

sind
- dem Mischgebiet 1 (MI 1) als Ausgleichsmaßnahme gem. §9 Abs.1a BauGB zu 66%and
- den Erschließungsanlagen zu 34%

zugeordnet.

Hinweise

1. Niederschlagswasser

Die Niederschlagswasserbeseitigung erfolgt über die vorhandene Regenwasserkanalisation.

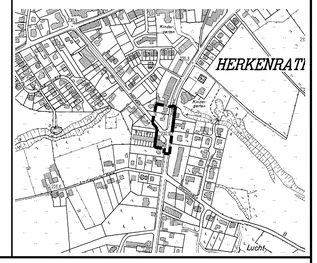
2. Kampfmittelfunde

Bei Kampfmittelfunden während Erd- bzw. Bauarbeiten sind die Arbeiten aus Sicherheitsgründen sofort einzustellen und die nächstgelegene Polizeidienststelle oder der Kampfmittelräumdienst zu verständigen. Sollten Erdarbeiten mit erheblicher mechanischer Belastung durchgeführt werden wird eine Tiefensondierung empfohlen

3. Zeichnerische Darstellung

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.

Übersichtsplan 1:5000



Stadt Bergisch Gladbach BP Nr. 4181 -Ball- 3. Änd. 1:500

Gesetzliche Grundlagen in der jeweils zur Offenlage gültigen Fassung :

BauGB	Baugesetzbuch
BauNVO	Baunuzungsverordnung (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 16.01.2007

gez. Roggendorf

Städtischer Obervermessungsrat

Der Planungsausschuss hat die Aufstellung dieses Planes am 31.01.2007 beschlossen.

Bergisch Gladbach, den 06.02.2007

gez. Albrecht

Stellvertretende(r) Ausschussvorsitzende(r)

Der Aufstellungsbeschluss ist gem. § 2 (1) BauGB am 13.02.2007 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Bergisch Gladbach, den 26.02.2007
Der Bürgermeister

i.A. gez. S. Löhlein

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 20.11.06 bis 15.12.06 ~~sowie durch Bürgerversammlung am~~ unterrichtet worden.

Bergisch Gladbach, den 08.01.2007
Der Bürgermeister

i.A. gez. S. Löhlein

Die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange sind gem § 4 (1) BauGB mit Schreiben vom 06.11.2006 beteiligt worden.

Bergisch Gladbach, den 08.01.2007
Der Bürgermeister

i.A. gez. S. Löhlein

Legende

- Mischgebiet
- Baugrenze
- Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des B-Planes
- TG Tiefgarage
- Begrenzung Tiefgarage
- HBP Höhenbezugspunkt
- GH Gebäudehöhe

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

Bergisch Gladbach, den 16.01.2007

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 ~~Lösungsplan~~ und den darauf verzeichneten Vermerken überein.

Dieser Plan ist der Urkundsplan.

Bergisch Gladbach, den 06.08.2007
Der Bürgermeister

i.A. gez. S. Löhlein

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

Bergisch Gladbach, den 28.02.2007
Der Bürgermeister

i.V. gez. Schmickler

Die öffentliche Auslegung hat gem § 3 (2) des BauGB in der Zeit vom 20.02.2007 bis 20.03.2007 stattgefunden.
Die öffentliche Auslegung wurde am 13.02.2007 ortsüblich bekannt gemacht.

Bergisch Gladbach, den 27.03.2007
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 19.06.2007 als Satzung beschlossen worden.

Bergisch Gladbach, den 02.07.2007
Der Bürgermeister

gez. Orth

Der Beschluss des Bebauungsplanes ist gem. § 10 (3) BauGB am 14.07.2007 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Bergisch Gladbach, den 06.08.2007
Der Bürgermeister

i.A. gez. S. Löhlein