überlagert durch
BP 4362
- Am Rothfeld, 1. Änd. -

STADT BERGISCH GLADBACH BP NR. 4362 - AM ROTHFELD - M. = 1 : 500

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

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

1.1 Im allgemeinen Wohngebiet 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 Stellplätze und Garagen sind im allgemeinen Wohngebiet nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und innerhalb der seitlichen Abstandsflächen (Bauwich) zwischen der vorderen und der hinteren Baugrenze zulässig (§12 Abs. 6 BauNVO).

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

Auf den privaten Grundstücken sind Zufahrten und Stellplätze ausschließlich in wasserdurchlässigen Materialien zulässig.

3. Lärmschutz (§9 Abs.1 Nr.24)

Die straßenzugewandten Fassaden der Gebäude entlang der Straße Bärbroich (L 329) liegen im Lärmpegelbereich II gemäß DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau). Entsprechend der "Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen" der DIN 4109 ist der Nachweis für ausreichenden Schallschutz durch passive Schallschutzmaßnahmen zu erbringen.
Für den Lärmpegelbereich II gelten folgende Anforderungen an die Luftschalldämmung:
Schalldämmaß für Wohnbereiche: erforderlich R w,res 35 dB
Schalldämmaß für Bürobereiche: erforderlich R w,res 30 dB

4. Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1Nr. 25a)

Auf der im Plan festgesetzten Fläche zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern ist ein Gehölzstreifen mit standortgemäßen Bäumen und Sträuchern gemäß der beigefügten Pflanzliste A anzulegen und dauerhaft zu erhalten.

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

5.1 Für das Hauptgebäude sind ausschließlich Dächer mit geneigten Dachflächen zwischen 35 Grad und 45 Grad zulässig.
5.2 Bei eingeschossigen Gebäuden sind Drempel bis zu einer max. Höhe von 0,60 m zulässig. Bei zweigeschossigen Gebäuden sind Drempel bis zu einer max. Höhe von 0,30 m zulässig.
5.3 Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind nur in der ersten Dachgeschoßebene zulässig.
5.4 Die Dachhöhe (Definition s. Zeichnung) darf max.5,5 m betragen.

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

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

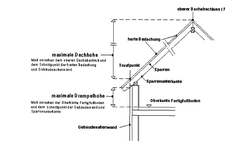
7. Hinweise

7.1 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.
7.2 Die Artenliste in Anhang ist Bestandteil des Textteiles.

Pflanzliste
(Auswahl)

Stieleiche	Quercus robur
Traubeneiche	Quercus petraea
Hainbuche	Carpinus betulus
Esche	Fraxinus excelsior
Vogelbeere	Sorbus aucuparia
Salweide	Salix caprea
Waldhasel	Corylus avellana
Hängebirke	Betula pendula
Gemeiner Schneeball	Viburnum opulus
Hundsrose	Rosa canina

Städtebaulichen Vertrag zu Ausgleichsmaßnahmen beachten.



Wohngebäude mit Hausnummer
Wohngebäude ohne Hausnummer
Öffentliches Gebäude, z.B. Rathaus
Garagen-, Wirtschaftsgebäude
Durchfahrt
II Zahl der Vollgeschoße, z.B. 2 Vollgeschoße
Satteldach
Walmdach
Krüppelwalmdach
IP Pultdach
IF Flachdach

Flurstücksgrenze
Begrenzungsfarben zur Flurstücksgrenze
Kreisgrenze
Gemeindegrenze
Gemarkungsgrenze
Flurgrenze
Straße mit Ortsdurchfahrtsstein
Straße mit Kilometerstein

Leitungsmast, allgem.
Stahlgittermast, einf.
Stahlgittermast, ohne Leitungsseil.
Verkehrsampel
Anschlagsäule
Briefkasten
Bushaltestelle
Drehkran
einzelner Laubbaum
einzelner Nadelbaum
elektr. Laterne
Fahnenmast
Feuermelder
Gasschieber (Kappe)
Hinweiszeichen / -tafel
Höhenpunkt mit -zahl
Hydrant, oberird.
Hydrant, unterird.
Kabelkasten, Schaltkasten
Schacht Fernmeldewesen, Kabelschacht
Einsteigeschacht Abwasserleitung
Merkzeichen für Gasleitung
Hüllbox
Park-/Stellplatz im Grt
Polizeirufsäule
Schacht, eckige Bauart
Schornstein
Sinkkasten
Fernsprechhäuschen
Schieberkappe Wasser
Schranke
Treppe
Böschung
Stützmauer
Hecke
Zaun
Mauer
Hochspannungsleitung
Fernmeldeleitung

Planungsrechtliche Festsetzungen
§ 9 Abs. 1Nr. 1 BauGB

Art der baulichen Nutzung
WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1Nr. 1 BauGB)
0,4 Grundflächenzahl (GRZ),z.B. 0.4
II Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze,z.B.II

Bauweise, Baulinie, Baugrenze
(§ 9 Abs. 1Nr. 2 BauGB)
ED nur Einzel- u. Doppelhäuser zulässig
Baugrenze
WA/2Wo Pro Wohngebäude sind max. zwei Wohneinheiten zulässig

Flächen für den Gemeinbedarf
(§ 9 Abs. 1Nr. 1 BauGB)
Flächen für den Gemeinbedarf
Kirche und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1Nr. 11 BauGB)
Straßenverkehrsflächen

Verkehrsfl. bes. Zweckbestimmung
V verkehrsberuhigter Bereich
FW Rad.- und Fußweg
FR Rad und Fußweg für Anlieger, Ver. und Entsorgungsfahrzeuge befahrbar

Grünanlagen
(§ 9 Abs. 1Nr. 15 BauGB)
Öffentliche Grünfläche
Spielplatz

Flächen zum Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern
(§ 9 Abs.1Nr. 25 BauGB)
Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen,und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, Maßnahmen siehe Textliche Festsetz.
Geltungsbereich des Bebauungsplanes
Abgrenzung unterschiedlicher Maße der baulichen Nutzung

Gesetzliche Grundlagen in der jeweils zur Offenlage gültigen Fassung:
BauGB Baugesetzbuch
BauNVO Baunutzungsverordnung (1990)
PlanzV90 Planzeichenverordnung
BauONW Bauordnung für das Land Nordrhein Westfalen (Landesbauordnung)
BNatSchG Bundesnaturschutzgesetz
GONW Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen
LG Landschaftsgesetz

Die vorliegende Plangrundlage ist — zum Teil — eine Abzeichnung — eine Vergrößerung — eine automatisische 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 Masstab 1: entstanden.

Die Plangrundlage enthält außerdem die Ergebnisse von Ergänzungs — messungen (z.B. Gebäude).

Die vorliegende Plangrundlage wurde — zum Teil — neu kartiert, nach einwandfreien Fortführungs — Vermessungen (Fortf. Erl. Nr. 6, 15) — nach einer Teilneuvermessung und unter Verwendung von Fortführungs — messungen (vereinfachte Neuvermessung) — nach einer Neuver — messung gemäß Ergänzungsbestimmung und Vermessungspunkt — anweisung.

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

Bergisch Gladbach, den 20.10.1998 gez. Roggendorf

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

Bergisch Gladbach, den 20.10.1998

gez. Roggendorf

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

~~Dieser Plan ist der Urkundsplan.~~

Bergisch Gladbach, den 15.06.1999
Der Stadtdirektor

i.A.

Die Bürger sind über die allgemeinen Ziele und Zwecke und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung gem. §1(1) BauGB durch Aushang in der Zeit

von 09.10.1996
bis 06.11.1996

~~durch Bürgerversammlung an~~ unterrichtet worden

Bergisch Gladbach, den 15.06.1999
Der Stadtdirektor

i.A. gez. S. Löhlein

Der Planungsausschuß hat die Aufstellung dieses Planes

am 22.10.1998

beschlossen.
Bergisch Gladbach, den 15.06.1999

gez. Hammelrath
Stellvertretender(r) Ausschussvorsitzender(r)

Der Aufstellungsbeschluß ist gem. § 2(1) BauGB am 07.11.1998

ortsüblich bekannt gemacht worden.
Bergisch Gladbach, den 15.06.1999
Der Stadtdirektor

i.A. gez. S. Löhlein

Die öffentliche Auslegung hat gem. §3(2) des BauGB in der Zeit

von 16.11.1998 bis 16.12.1998

stattgefunden.

Die öffentliche Auslegung ist am 07.011.1998

ortsüblich bekannt gemacht.

Bergisch Gladbach, den 15.06.1999
Der Stadtdirektor

i.A. gez. S Löhlein

Die Träger öffentlicher Belange sind gem. § (1) BauGB mit Schreiben vom 06.03.1997

beteiligt worden.

Bergisch Gladbach, den 15.06.1999
Der Stadtdirektor

i.A. gez. S. Löhlein

Dieser Plan ist gemäß § 10 (1) des BauGB

vom Rat am 25.03.1999

als Satzung beschlossen worden.

Bergisch Gladbach, den 15.06.1999

gez. Opladen
Bürgermeisterin

Entwurf und Anfertigung
Stadtplanungsamt
Bergisch Gladbach

Bergisch Gladbach, den 15.06.99
Der Stadtdirektor

i.V gez. Kotulla

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

am 25.06.1999

ortsüblich bekannt gemacht worden.

Bergisch Gladbach, den 28.06.1998
Der Stadtdirektor

i.A. gez. S. Löhlein

ÜBERSICHTSPLAN
M. = 1 : 5000

