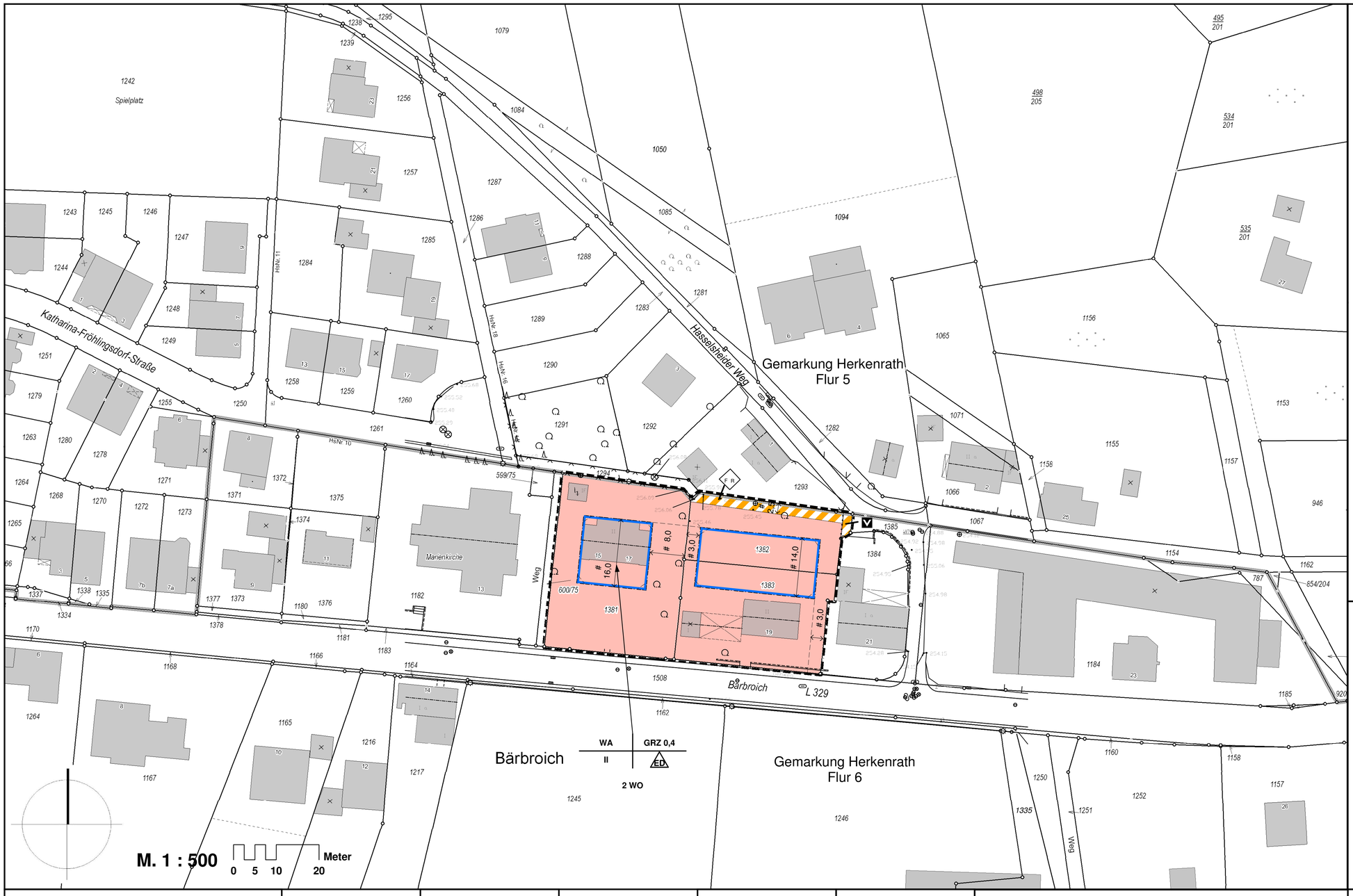



## Textliche Festsetzungen

**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 Bebauungsplans und daher nicht zulässig (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

1.2 Garagen müssen von der Erschließungsstraße einen Abstand von 5m einhalten.

**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 III gemäß DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau). Entsprechend den „Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen" der DIN 4109 ist der Nachweis für ausreichenden Schallschutz durch passive Schallschutzmaßnahmen zu erbringen. Für den Lärmpegelbereich III 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. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 86 Abs. 4 BauO NW)**
**Gestaltung baulicher Anlagen**

4.1 Für das Hauptgebäude sind ausschließlich Dächer mit geneigten Dachflächen zwischen 35° und 45° zulässig.

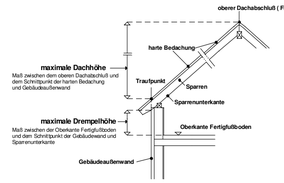
4.2 Bei eingeschossigen Gebäuden sind Drempel bis zu einer maximalen Höhe von 0,60 m zulässig.
Bei zweigeschossigen Gebäuden sind Drempel bis zu einer maximalen Höhe von 0,30 m zulässig.

4.3 Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind nur in der ersten Dachgeschoßebene zulässig.

4.4 Die Dachhöhe (Definition s. Zeichnung) darf max. 5,5 m betragen.

**5. Hinweise**

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.




# STADT BERGISCH GLADBACH

# Bebauungsplan Nr. 4362 - Am Rothfeld - 1. Änd.

### Gesetzliche Grundlagen in der jeweils zur Offenlage gültigen Fassung :

| | |
|---|---|
| BauGB | Baugesetzbuch |
| BauNVO | Baunutzungsverordnung |
| 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 entspricht dem gegenwärtigen Zustand und stimmt mit dem Liegenschaftskataster überein

Bergisch Gladbach, den 12.01.09

gez. Düßdorf
Städtischer Obervermessungsrat

Die geometrische Eindeutigkeit wurde mittels Koordinaten festgesetzt.

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

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

Bergisch Gladbach, den 12.01.2009

gez. Düßdorf
Städtischer Obervermessungsrat

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

~~Dieser Plan ist der Urkundsplan.~~

Bergisch Gladbach, den 13.05.2009
Der Bürgermeister

i. A. gez. S. Löhlein

Der Planungsausschuss hat die Aufstellung dieses Planes

am 02.12.2008

beschlossen.

Bergisch Gladbach, den 14.01.09

gez. Albrecht
~~Stellvertretende (r)~~
Ausschussvorsitzende (r)

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

Bergisch Gladbach, den 15.01.2009
Der Bürgermeister

i. V. gez. Schmickler

Der Aufstellungsbeschluss ist gem. § 2 (1) BauGB

am 13.12. 2008

ortsüblich bekannt gemacht worden.

Bergisch Gladbach, den 13.01.2009
Der Bürgermeister

i. A. gez. S. Löhlein

Die öffentliche Auslegung hat gem. § 3 (2) BauGB in der Zeit
vom 26.01.2009
bis 26.02.2009
stattgefunden.

Die öffentliche Auslegung wurde am 17.01. 2009
ortsüblich bekannt gemacht.

Bergisch Gladbach, den 05. 03. 2009
Der Bürgermeister

i. A. gez. S. Löhlein

Der Öffentlichkeit wurde gemäß § 13a Abs. 3 Nr. 2 in der Zeit
vom 15.12.2008
bis 02.01.2009
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 13.01.2009
Der Bürgermeister

i. A. gez. S. Löhlein

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

am 28.04. 2009

als Satzung beschlossen worden.

Bergisch Gladbach, den 07.05. 09
Der Bürgermeister

gez. Orth

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

vom

beteiligt worden.

Bergisch Gladbach, den
Der Bürgermeister

i. A.

Der Beschluss des Bebauungsplanes ist gem. § 10 (3) BauGB
am 07.05.2009
ortsüblich bekannt gemacht worden.
Die Bekanntmachung wurde
am 29.04.2009
vom ~~stellvertr.~~ Bürgermeister unterzeichnet.

Bergisch Gladbach, den 13.05. 09
Der Bürgermeister

i. A. gez. S. Löhlein

### Zeichnerische Festsetzungen

- Allgemeine Wohngebiete ( WA )
- GRZ = 0,4 — Grundflächenzahl
- 2 Wo — max. zwei Wohneinheiten pro Gebäude zulässig
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- F R — Fuß - und Radweg
- Grenze des Geltungsbereichs des Bebauungsplans
- II — Zwei Vollgeschosse
- ED — Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Baugrenze
- Verkehrsberuhigter Bereich
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

### Übersichtsplan M. 1 : 2.500

