

Textliche Festsetzungen

Bebauungsplan Nr. 5121 - Berzeliusstraße -, 1. Änderung

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

1.1 WA - 'Allgemeines Wohngebiet' (§ 4 BauNVO)
In dem 'Allgemeinen Wohngebiet' sind Ausnahmen gem. § 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 MI – ‚Mischgebiet' (§ 6 BauNVO)
Im Mischgebiet MI 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. Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und Nr. 22 BauGB)

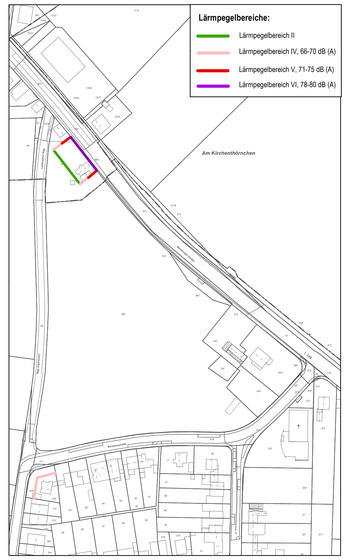
2.1 In dem 'Allgemeinen Wohngebiet' sind Garagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und innerhalb der seitlichen Grenzabstände zwischen der vorderen und hinterer Baugrenze zulässig.

2.2 In dem 'Mischgebiet' sind Garagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und innerhalb der seitlichen Grenzabstände zwischen der vorderen und hinterer Baugrenze zulässig.

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

3.1 Für die im Übersichtsplan dargestellten Lärmpegelbereiche III bis VI 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.

Lärmpegel-bereich DIN 4109	Maßgeblicher Außenlärmpegel dB(A)	Wohnungen/ Aufenthaltsräume erforderlich R'w,res der Außenbau-teile in dB	Büroräume erforderlich R'w,res der Außen-bauteile in dB
III	61 bis 65	35	30
IV	66 bis 70	40	35
V	71 bis 75	45	40
VI	76 bis 80	50	45



Ausnahmen von den Festsetzungen sind zulässig, wenn durch einen anerkannten Sachverständigen nachgewiesen wird, dass geringere Maßnahmen ausreichen.

Hinweis:
Für Gebäude, die sich innerhalb der lärmbelasteten Zonen IV bis VI befinden, wird die Anordnung besonders ruhebedürftiger Räume (z.B. Schlaf-, Kinderzimmer) innerhalb lärmabgewandter Gebäudeteile empfohlen. Zusätzlich ist für Gebäude, die in den Lärmpegelbereichen IV und höher liegen, baulicher Schallschutz gemäß DIN 4109 Kap. 5 bzw. auch gem. VDI 2719 (Schallschutzfenster) erforderlich.

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

4.1 Dachform
Im 'Mischgebiet' **MI** und im 'Allgemeinen Wohngebiet' **WA** sind für Hauptgebäude bzw. Hauptdachflächen ausschließlich Dächer mit geneigten Dachflächen zulässig.

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

Hinweise

1. Versickerung von Niederschlagswasser

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

Die Ver- und Entsorgung des Plangebietes erfolgt zurzeit schon durch den Anschluss an das städtische Versorgungsnetz. Für den Änderungsbereich des Bebauungsplanes wird aufgrund der Schwermetallbelastungen des (Ober-) Bodens das Schmutz- und Regenwasser in die bereits vorhandene öffentliche Kanalisation (Bensberger Straße) eingeleitet. Die Entwässerung erfolgt über ein Trennsystem.

2. Altlasten
In dem als 'Mischgebiet' ausgewiesenen nördlichen Bebauungsplanbereich ist mit einer oberflächennahen Schwermetallbelastung, insbesondere an Cadmium zu rechnen.
- Außenbereiche von Wohngrundstücken sind nach Abschluss der Baumaßnahmen so zu gestalten, dass ein Kontakt zu möglichen belasteten Bodenmaterialien weitestgehend ausgeschlossen sind. Dies ist durch eine intensive Raseneinsaat oder eine dichte Bepflanzung zu erreichen.
- Bei einer gartenbaulichen Nutzung ist auf den Anbau stark schwermetallanreichender Nutzpflanzen (z.B. Sellerie, Spinat, Kopf- und Pflücksalat, Endivie, Petersilie, Grünkohl) zu verzichten. Alternativ ist für einen Anbau von Nutzpflanzen ein Bodenaustausch oder -auftrag (z.B. auch Hochbeete) von mind. 0,50 m Mächtigkeit mit nachweislich schadstofffreiem Kulturbodenmaterial vorzunehmen. Der Nachweis der Schadstofffreiheit ist der Stadt Bergisch Gladbach - Fachbereich Umwelt und Technik/ Umweltschutz - *vor dem Einbau* unaufgefordert einzureichen.
- Anfallende überschüssige Aushub- / Abraummaterialien sind gemäß geltendem Kreislaufwirtschaft- und Abfallgesetz vorrangig zu verwerten und / oder ordnungsgemäß zu entsorgen. Nachweise zur Verwertung / Entsorgung sind dem Rheinisch Bergischen Kreis - Untere Abfallwirtschaftsbehörde - unaufgefordert einzureichen.

3. Zeichnerische Darstellung
Sind in der zeichnerischen Darstellung des Bebauungsplanes mehrere unterschiedliche linneare Signaturen der Planzeichenverordnung unmittelbar parallel nebeneinander ohne Vermaßung eines zwischenliegenden Abstandes gezeichnet, so fallen sie als Festsetzung in einer Linie zusammen.

4. Kampfmittelfunde

Bei Kampfmittelfunden während Erd- bzw. Bauarbeiten sind die Arbeiten aus Sicherheitsgründen sofort einzustellen und die nächstgelegene Polizeidienststelle oder der Kampfmittelräumdienst zu verständigen.

5. Bodendenkmalpflege

Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde oder Befunde ist die Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Overath unverzüglich zu informieren. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des Rheinischen Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten

STADT BERGISCH GLADBACH

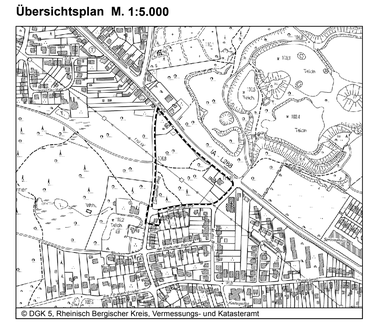
Bebauungsplan

Nr. 5121 - Berzeliusstraße - 1. Änderung

M. 1:500

Stand: Satzung

Übersichtsplan M. 1:5.000



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

Gesetzliche Grundlagen in der jeweils zum Satzungsbeschluss gültigen Fassung :

BauGB	Baugesetzbuch
BauNVO	Baunutzungsverordnung (1990)
PlanZVO90	Planzeichenverordnung
BauO NW	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

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 entspracht dem damaligen Zustand und stimmte mit dem amtlichen Katasternachweis (2003) überein.

Bergisch Gladbach, den 24.07.2003
Die Bürgermeisterin
Fachbereich 6-62
i. A. gez. Roggendorf
Städtischer Obervermessungsrat

Vorliegende Plangrundlage (Stand März 2018):

Lagebezugssystem: ETRS89 / UTM
Meridianstreifensystem: UTM-Zone 32

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

Bergisch Gladbach, den 24.07.2003

gez. Roggendorf
Städtischer Obervermessungsrat

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

~~Dieser Plan ist der Ursprungsplan.~~

Bergisch Gladbach, den 24.07.2003
Die Bürgermeisterin

i. A. gez. Löhlein
Die Bürgermeisterin

Die digitale Planfassung dieses Planes ist 2018 auf der Grundlage eines 2018 aktuellen Katasters entstanden.

Der Planungsausschuss hat die Aufstellung dieses Planes

am 13.02.2001

beschlossen.

Bergisch Gladbach, den 13.03.2001

Stellvertretende (r)
Ausschussvorsitzende (r)

Der Aufstellungbeschluß ist gem. §2(1) BauGB

am 28.03.2001

ortsüblich bekannt gemacht worden.

Bergisch Gladbach, den 10.04.2001

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 15.10.2001

bis 16.11.2001

~~sowie durch Bürgerversammlung am~~

unterrichtet worden.

Bergisch Gladbach, den 05.12.2001

i. A. gez. Löhlein
Die Bürgermeisterin

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

vom 18.10.2001

beteiligt worden.

Bergisch Gladbach, den 05.12.2001

i. A. gez. Löhlein
Die Bürgermeisterin

Entwurf und Ausfertigung

Fachbereich 6-611
Stadtentwicklung und Stadtplanung

Bergisch Gladbach, den 06.09.2001

gez. Schmickler
Die Bürgermeisterin

Dieser Plan hat gem. § 3 (2) BauGB in der Zeit

vom 06.03.2003

bis 06.04.2003

stattgefunden.

Die öffentliche Auslegung wurde

am 26.02.2003

ortsüblich bekannt gemacht.

Bergisch Gladbach, den 15.04.2003

i. A. gez. Löhlein
Die Bürgermeisterin

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

am 17.07.2003

als Satzung beschlossen worden.

Bergisch Gladbach, den 25.07.2003

gez. Opladen
Die Bürgermeisterin

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

am 10.09.2003

ortsüblich bekannt gemacht worden.

Bergisch Gladbach, den 17.09.2003

i. A. gez. Löhlein
Die Bürgermeisterin

Legende:

- Allgemeine Wohngebiete
- Mischgebiete
- Baugrenze
- GRZ 0,4 — Grundflächenzahl (GRZ), z.B. 0,4
- (0,8) — Geschossflächenzahl (GFZ), z.B. 0,8
- II — Anzahl der Vollgeschosse
- o — offene Bauweise
- Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie - auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Hauptversorungungs- und Hauptabwasserleitungen oberirdisch, mit Schutzstreifen (beiderseitig 18,50 m)
- Grünflächen
- Flächen für Wald
- Erhaltung von Bäumen
- Landschaftsschutzgebiet
- Für bauliche Nutzungen vorgesehenen Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind
- Grenze des baulichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes