Schrank 3

Nr. 5142

# STADT BERGISCH GLADBACH – BEBAUUNGSPLAN NR. 5142 – IM LUCHSFELD – M. 1 : 500




## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

zum Bebauungsplan Nr. 5142 – im Luchsfeld –

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Im allgemeinen Wohngebiet (WA) sind Ausnahmen gem. § 4 Abs. 3 Nr. 5 u. 6 Baunutzungsverordnung nicht Bestandteile des Bebauungsplanes und daher nicht zulässig (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 Baunutzungsverordnung).

2. Anpflanzen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern

2.1 Auf den Baugrundstücken ist je angefangene 150 m² nicht überbaute Grundstücksfläche ein standortgerechter heimischer Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten in den Arten Feldahorn, Hainbuche, Eberesche, Stieleiche, Waldkirsche, Obstbäume, Baumhasel, Robinie.

2.2 Auf je 50 m² angefangene Vorgartenfläche ist mindestens ein standortgerechter heimischer Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Dies gilt nicht für die Vorgärten unter 30 m² Grundstücksfläche und unter 2,50 m Vorgartentiefe. Baumpflanzungen im Vorgarten werden auf die o.g. Mindestbaumdichte je m² Baugrundstück angerechnet.

Die Vorgartenfläche ist als die nicht überbaubare Grundstücksfläche zwischen öffentlichen Verkehrsflächen und der der öffentlichen Verkehrsfläche zugewandten Gebäudeseite definiert.

2.3 Vorhandene Bäume sind auf die o.g. Mindestbaumdichte je m² Baugrundstück anzurechnen.

2.4 Von der Festsetzung "neu anzupflanzende Bäume" im Bereich der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung können in begründeten Fällen (Zufahrten, Ver- und Entsorgungsleitungen usw.) im Einzelfall Ausnahmen zugelassen werden, wenn die Anzahl der innerhalb eines Straßenzuges festgesetzten anzupflanzenden Bäume eingehalten wird.

2.5 Von der Festsetzung "zu erhaltende Bäume" im Bereich der privaten Grünflächen (Bachbett und Übergrundstücke) können Ausnahmen zugelassen werden, soweit die Beseitigung der Bäume zum Bachausbau, zur Anlegung eines Wander- bzw. Unterhaltungsweges usw. erforderlich ist.

3. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft

Innerhalb der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft sind folgende Maßnahmen durchzuführen:

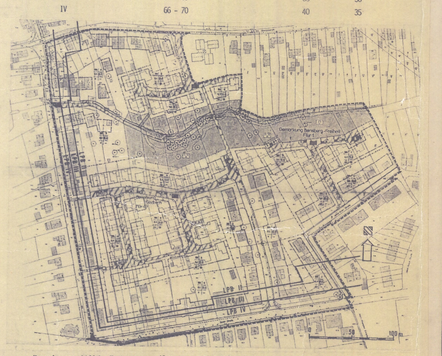
3.1 Der Vegetationsbestand ist mit Ausnahme von Nadelgehölzen zu erhalten.

3.2 Im Nahbereich sind in einem Abstand von 5 m zum Bachufer Bäume mit einem Pflanzabstand von 5 m x 5 m in den Arten Silberweide, Esche, Schwarzerle, Holunder, Hasel, Hainbuche, Vogelkirsche, Feldahorn, Faulbaum, gewöhnlicher Schneeball zu pflanzen.
Wasserrechtliche Belange bleiben unberührt.

4. Lärmschutz

Für die in den nachfolgend abgedruckten Übersichtsplan dargestellten Lärmpegelbereiche II bis IV ist – entsprechend der "Anforderung an die Luftschalldämmung von Außenteilen" der DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) – der Nachweis für ausreichenden Schallschutz durch passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich.
Die erforderlichen Luftschalldämmwerte der Außenbauteile sind für die verschiedenen Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109 – Schallschutz im Hochbau – wie folgt festzulegen:

| Lärmpegelbereich (LPB) | Tagesbeurteilungspegel nach RLS 90 dB(A) | Aufenthaltsräume/Wohnungen-Büroräume der Außenbauteile in dB erf. $R'_{w,res}$ | |
|---|---|---|---|
| II | 56 – 60 | 30 | 30 |
| III | 61 – 65 | 35 | 30 |
| IV | 66 – 70 | 40 | 35 |



Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 81 Abs. 4 BauO NW)

5. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

5.1 Dachform / Dachneigung

5.1.1 Für die Hauptgebäude sind ausschließlich Dächer mit geneigten Dachflächen zwischen 35° bis 42° zulässig.

5.1.2 In den Gebieten des Bebauungsplanes mit der Festsetzung "Satteldach" sind versetzte Pultdächer zulässig.

5.1.3 Flachdächer sind – auch bei Dachteilen – nicht zulässig.

5.1.4 Die Hauptdachflächen sind in gleicher Neigung auszuführen

5.2 Dachhöhe

Dachhöhen aller Dachformen sind bis zu einer max. Höhe von 5,50 m zulässig.

Die Dachhöhe ist als die Höhendifferenz zwischen dem Schnittpunkt der harten Dachschräge und Gebäudeaußenwand und dem oberen Dachabschluß / oberen Firstpunkt definiert.

5.3 Drempel

5.3.1 Bei eingeschossigen Gebäuden sind Drempel bis zu einer max. Höhe von 0,60 m zulässig.

5.3.2 Bei zweigeschossigen Gebäuden sind Drempel bis zu einer max. Höhe von 0,30 m zulässig.

Das Maß des Drempels ist als die Differenz zwischen Oberkante des Dachgeschoßbodens (Fertigfußboden) und dem Schnittpunkt der Gebäudeaußenwand und Sparrenunterkante definiert.

5.4 Dachaufbauten / Dacheinschnitte

5.4.1 Dachaufbauten, wie z.B. Dachgauben und Dacheinschnitte, wie z.B. Dachterrassen sind ausschließlich in der ersten Dachgeschoßebene zulässig.

5.4.2 Die Frontbreite aller Dachaufbauten und Dacheinschnitte darf in der Addition max. 40 % der jeweiligen Traufläge betragen.
Bei der Ermittlung der Frontbreite sind die unteren Breiten der Dachaufbauten / Dacheinschnitte maßgeblich.

Hinweis:

Im Bebauungsplanbereich wurde eine flächendeckende gleichmäßige Belastung des Oberbodens mit Schwermetallen festgestellt (z.B. Cadmium, Quecksilber). Zur unbedenklichen Nutzung des Bereiches als Wohngrundstücke bzw. Kinderspielflächen sind Gefährdungen durch Bodenkontaminationen auszuschließen. Es sind deshalb im Rahmen von Bauvorhaben folgende Voraussetzungen zu erfüllen:

1. Die nicht unmittelbar überbauten oder befestigten Flächen sind nach Abschluß der Bauarbeiten so zu gestalten, daß eine direkte Aufnahme von kontaminierten Bodenmaterialien durch Menschen, insbesondere durch Kleinkinder, nach Möglichkeit ausgeschlossen ist. Die Flächen sind deshalb entweder mit Raseneinsaat einzugrünen oder so dicht zu bepflanzen (keine Nutzpflanzen), daß ein unmittelbarer Kontakt mit dem Boden weitgehend ausgeschlossen wird.
2. Die vorstehenden Maßnahmen sind erforderlich, wenn und soweit auf den nicht überbauten Grundstücksflächen ein Bodenaustausch bis zu einer Tiefe von mindestens 0,60 m mit nachweislich schadstofffreiem Kulturbodenmaterial erfolgt. Ein Austausch ist ebenfalls bei gartenbaulicher Nutzung (Nutzpflanzenbau) notwendig.
3. Im öffentlichen Spielbereich ist durch geeignete Maßnahmen sicherzustellen, daß den geltenden Richtwerten und Anforderungen bei der Einrichtung von Kinderspielplätzen (derzeit Erlaß des Ministers für Arbeit, Gesundheit und Soziales NW vom August 1990 / Ministerialblatt NW 1990, S. 1252) entsprochen wird.
4. Anfallende bzw. überschüssige Aushubmaterialien sind, insbesondere bei Auffälligkeiten, abfallwirtschaftlich zu beurteilen und ordnungsgemäß in/auf dafür zugelassene Entsorgungseinrichtungen zu entsorgen. Nachweise in Form von Deponiebelegen/Abfallbegleitscheinen sind dem Oberkreisdirektor des Rheinisch-Bergischen Kreises – Untere Abfallwirtschaftsbehörde – einzureichen.

## Zeichen der Kartenunterlage

Wohngebäude mit Hausnummer
Wohngebäude ohne Hausnummer
Öffentliches Gebäude
Garagen-, Wirtschaftsgebäude
Durchfahrt, Arkade
Zahl der Vollgeschosse
Satteldach
Walmdach
Krüppelwalmdach
Pultdach
Flachdach

Flurstücksgrenze
Kreisgrenze
Gemeindegrenze
Gemarkungsgrenze
Flurgrenze

Straße mit Ortsdurchfahrtsstein
Straße mit Kilometerstein

Leitungsmast, allgem.
Stahlgittermast, einf.
Stahlgittermast, ohne Leitungsarst.
Verkehrsampel
Ausschlagsäule
Briefkasten
Bushaltestelle
Obelisk
einzelner Laubbaum
einzelner Nadelbaum
elektr. Laterne
Fahnenmast
Feuermelder
Gasschieber (Kappe)
Hinweiszeichen / -tafel
Höhenzahl mit Zahl
Hydrant, oberird.
Hydrant, unterird.
Kabelkasten, Schaltkasten
Schacht Fernmeldewesen, Kabelschacht
Einsteigerschacht Abwasserleitung
Merkzeichen für Gasleitung
Müllbox
Park-/Stellplatz im Ort
Polizeinotsäule
Schacht, eckige Bauart
Schornstein
Sinkkasten
Fernsprechhäuschen
Schieberkappe Wasser
Schranke
Böschung
Treppe
Stützmauer
Hecke
Zaun
Hainer
Hochspannungsleitung
Fernmeldeleitung

## Planzeichen und Festsetzungen

WA Allgemeine Wohngebiete
0,8 Geschoßflächenzahl z.B. 0,8
0,4 Grundflächenzahl z.B. 0,4
II Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze z.B. zwei Geschosse
ED Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
SD Satteldach
Baugrenze
Straßenverkehrsflächen
Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
R/F Rad- u. Fußwege
P öffentliche Parkflächen
Verkehrsberuhigte Bereiche
Abwasserpumpwerk
Private Grünflächen
Bachbett und Übergrundstücke
SP Spielbereich
Neu anzupflanzende Bäume
Zu erhaltende Bäume
Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
gr Gebrecht zugunsten der Anlieger
fr Fahrrecht zugunsten der Anlieger
lr Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsbetriebe
Flächen für Versorgungsanlagen (Umformerstation)
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets

## Kennzeichnungen

Umgrenzung von Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind.
Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

## Sonstige Kennzeichnungen

vorgeschlagene Grundstücksgrenze

## Füllschema der Nutzungsschablone

| Art der baulichen Nutzung z.B. WA | Zahl der Vollgeschosse z.B. II |
|---|---|
| Grundflächenzahl z.B. 0,4 | Geschossflächenzahl z.B. (0,8) |
| Bauweise z.B. o | Dachform/Dachneigung z.B. SD / z.B. – |

## Inhalt und Vermerke

Genotische Grundlage
BauGB - Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 8.12.1986 (BGBl. I S. 2253)
BauNVO - Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.1.1990 (BGBl. I S. 132)

PlanzV 90 - Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58)
BauONW - Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 31.7.1984 (GVNW S. 419, 532)

Inhalt nach:
1. BauGB §§ 8 Abs. 1 Ziff. 1, 2, 4, 6, 8, 9, 10, 11, 12, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 25, 26, Abs. 2, 3, 5, 6, 7, 9 Ziff. 1 bis 26 Abs. 1
2. BauONW §§ 81 Abs. 1 Ziff. 1, 2, 3, 4, 5, 6, Abs. 2 Ziff. 1 bis 2 als Satzung über örtliche Bauvorschriften.

Die verlängerte Plangrundlage ist – ~~nur für eine Übersichtsplanung~~ – eine automatisierte Zeichnung – der – digitalen – Katasterkarte – ~~maßgetreue Zusammenstellung der Katasterunterlagen~~.
Die digitale Katasterkarte ist – im Zuge der Katastererneuerung – ~~durch vereinfachte Teil-Neu-Vermessung – durch Ursprungsvermessung~~ – im Jahre entstanden.
Die Plangrundlage enthält außerdem die Ergebnisse von Ergänzungsvermessungen i.z.B. Gebäude).

Die verlängerte Plangrundlage wurde – zum Teil – neu kartiert, nach einer ~~digitalen~~ Fortführungs-Vermessungen (Fortf.Erl. Nr. 6.15) – nach einer Teilneuvermessung und unter Verwendung von Fortführungs-Vermessungen (vereinfachte Neuvermessung) – nach einer Neuvermessung gemäß Ergänzungsbestimmung und Vermessungspunkt-Anweisung.
Die Darstellung entspricht dem gegenwärtigen Zustand und stimmt mit den amtlichen Katasternachweis überein.
Bergisch Gladbach, den 6.6.1994 gez. Titz Stadtvermessungsdirektor

Es wird bescheinigt, daß die Festlegung der städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig ist.
Bergisch Gladbach, den 6.6.1994 Stadtvermessungsdirektor

Entwurf und Aufertigung Stadtplanungsamt Bergisch Gladbach
den 6.6.1994 gez. Dechendek Stadtbaurat

Dieser Plan ist der Urkundsplan.
Bergisch Gladbach, den .19
i.A. Stadtvermessungsamtrat

Die öffentliche Unterrichtung und Erörterung hat gemäß § 3 (1) BauGB am .19 stattgefunden.
i.A. Stadtvermessungsamtrat

Der Rat hat gemäß BauGB § vom 21.6.1994 von der Unterrichtung und Erörterung abgesehen.
Bergisch Gladbach, den 22.6.1994
gez. Pfleger Bürgermeister

Dieser Plan stimmt mit dem Urkundsplan und den darauf verzeichneten Vermerken überein.
Bergisch Gladbach, den .19
i.A. Stadtvermessungsamtrat

Dieser Plan hat gemäß § 3 (2) des BauGB in der Zeit
vom 23.8.1994 bis 23.9.1994 öffentlich ausgelegen.
Die Offenlegung wurde am .19 ortsüblich bekannt gemacht.
Bergisch Gladbach, den .19
i.A. gez. Schweter Stadtvermessungsamtrat

Dieser Plan hat gemäß § 3 (3) BauGB in der Zeit
vom .18 bis .19 erneut öffentlich ausgelegen.
Die erneute Offenlegung wurde am .19 ortsüblich bekannt gemacht.
Bergisch Gladbach, den .19
i.A. Stadtvermessungsamtrat

Dieser Plan ist gemäß § 10 des BauGB vom Rat am .19 als Satzung beschlossen worden.
Bergisch Gladbach, den .19
Bürgermeisterin

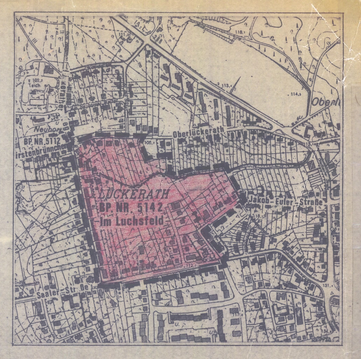
Die Beschlüsse des Rates vom 15.12.94 wurden am 25.u.27.1.1995 ortsüblich gem. § 12 BauGB bekanntgemacht.
Die Bekanntmachung wurde am 16.1.1995 vom –stellvertr.– Bürgermeister unterzeichnet.
Bergisch Gladbach, den 6.3.1995
i.A. gez. Schweter Stadtvermessungsamtsrat

Der Dieser Plan wurde gemäß § 11 BauGB am .19 angezeigt.
Zu diesem Plan gehört die Verfügung vom .19 Az.: Köln, den .19
Der Regierungspräsident Im Auftrag

Stattgegeben Anregungen und Bedenken gemäß Beschluß des Rates vom 15.12.94

Die örtlichen Bauvorschriften wurden gem. § 81 Abs. 4 BauONW in diesen Plan als Festsetzungen aufgenommen. Sie wurden gem. § 81 Abs. 1 BauONW am .19 vom Rat als Satzung beschlossen.
Bergisch Gladbach, den .19
Bürgermeisterin

## Übersichtsplan M. 1 : 5000




. Ausfertigung