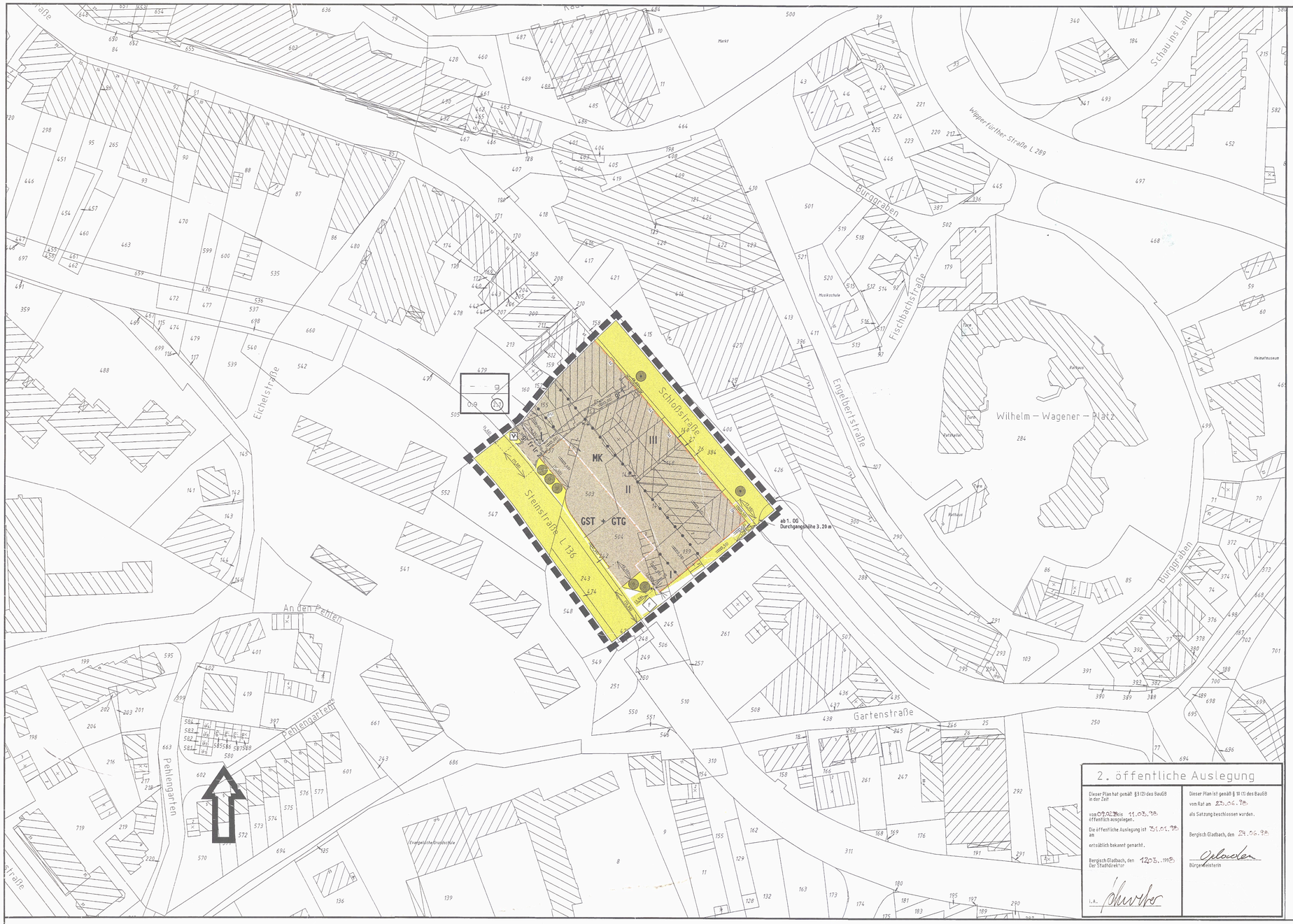
Schrank 4

5266 1. Änd.



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

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

Kerngebiet –MK– (§ 7 BauNVO)

1.1 Ausnahmen gem. §7 Abs. 3 BauNVO sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und daher nicht zulässig. (§1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)

1.2 Entsprechend der Satzung über den Ausschluss von Vergnügungsstätten und Einzelhandelsbetrieben sind im MK folgende Nutzungen zulässig:
1. Vergnügungsstätten, deren überwiegende Zweckbestimmung die kommerzielle Nutzung von Glücksspielen und/oder Unterhaltungsgeräten (Spielhallen, Spielcasinos) ist,
2. Vergnügungsstätten, deren überwiegende Zweckbestimmung Sexdarbietungen sind,
3. Einzelhandelsbetriebe, in denen neben dem Verkauf von Sexartikeln (Sexshops) Filme vorgeführt werden, wenn der Umsatz durch Filmvorführungen mehr als 50% des Gesamtumsatzes beträgt.

1.3 Sonstige Wohnungen gem. §7 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO sind nur ab dem 1. Obergeschoss zulässig.

1.4 Entlang der Schlosstr. und entlang der Fusswegeverbindung auf den Grundstücken Schlosstr. Nr. 62 und Nr. 70 sind im vorderen Bereich der Erdgeschosse (bis Erschliessungsebene nur die in §7 Abs. 2 Nr. 1 und Nr. 2 genannten Nutzungen zulässig, sofern sie nicht durch Nr. 1.2 der textlichen Festsetzungen ausgeschlossen sind. (§1 Abs. 7 Nr. 1 BauNVO)

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

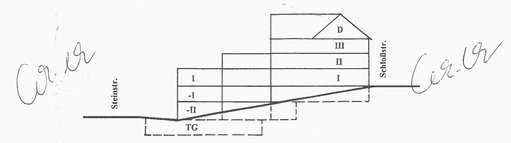
2.1 Für die Grundstücke Schlosstr. Nr. 68 und Nr. 70 kann eine Überschreitung der Grundflächenzahl (GRZ) bis zu 1,0 und der Geschossflächenzahl (GFZ) bis zu 3,0 ausnahmsweise zugelassen werden, wenn dadurch die städtebauliche Zielsetzung, "zahnartige" Bebauung entlang der festgesetzten Fusswegs, Gebäudeabstaffelung zur Steinstr., hin und Höhenanpassung an die Nachbarbebauung, erreicht werden und sonstige öffentliche Belange nichtentgegen stehen. (§16 Abs. 6 BauNVO)

2.2 Garagengeschosse sowie Garagen und Stellplätze in Vollgeschossen sind bei der Ermittlung der Geschossfläche nicht zu berücksichtigen. (§21a Abs. 1 BauNVO)

2.3 Der Grundstücksfläche im Sinne des §19 Abs. 3 BauNVO sind Flächenanteile an ausserhalb des Grundstückes festgesetzten Gemeinschaftsanlagen im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 22 des BauGB hinzuzurechnen. (§21a Abs. 2 BauNVO)

2.4 Die zulässige Geschossfläche kann um die Flächen notwendiger Garagen, die unter der Geländeoberfläche hergestellt werden, erhöht werden. (§21a Abs. 5 BauNVO)

2.5 Die durch Einschrieb im Plan als Höchstwert festgesetzten Geschosszahlen sind entsprechend der nachfolgenden Schemazeichnung der Schlosstr. zugeordnet.



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

3.1 Der Gemeinschaftsstellplatz und die Gemeinschaftstiefgarage sind des Nutzungen der Gebäude Schlosstr. Nr. 62 – Nr. 70 zugeordnet.

3.2 Stellplätze und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und innerhalb der dafür festgesetzten Flächen zulässig.

4. Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

gr 1: Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zur Sicherung einer Fusswegebeziehung zwischen Schlosstr. und Steinstr.,

gr+fr+lr 2: Geh-, Fahr-, Leitungsrecht zugunsten der Anlieger sowie der Ver- und Entsorgungsbetriebe zur Nutzung der Gemeinschaftsstellplätze und zur Erschliessung ihrer Grundstücke.

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

Für Aussenbauteile von Gebäuden sind zum Schutz gegen Aussenlärm entsprechend des Abschnittes 5 der DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) die nachfolgend aufgeführten Anforderungen an die Luftschalldämmung einzuhalten:

Steinstr.: Strassenfassaden und Seitenfassaden bis 20m Tiefe
Aufenthalträume serf. R'w,res = 40 dB
Büroräume serf. R'w,res = 35 dB

6. Anpflanzen von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

An den im Plan gekennzeichneten Standorten ist ein Baum der beigefügten Pflanzliste zu pflanzen.

7. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 81 Abs. 4 BauO NW)

7.1 Dachhöhen aller Dachformen sind bis zu einer maximalen Höhen von 5,50m zulässig.

Die Dachhöhe ist als Höhendifferenz zwischen Oberkante Fertigfussboden im Dachgeschoss und dem oberen Dachabschluss/oberen Firstpunkt definiert.

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

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

– Baumschutzsatzung der Stadt Bergisch Gladbach von 26. 06. 1990; beschlossen aufgrund §45 Landschaftsgesetz Nordrhein-Westfalen (LGNw)

9. Hinweise

9.1 Sind in der zeichnerischen Darstellung des Bebauungsplanes mehrere unterschiedliche lineare Signaturen der Planzeichenverordnung unmittelbar parrallel nebeneinander ohne Vermassung eines zwischenliegendenAbstandes gekennzeichnet, so fallen sie als Festsetzung in einer Linie zusammen.

9.2 Die Pflanzliste im Anhang ist Bestandteil des Textteiles.

Pflanzliste:

Name	Wissenschaft. Name	Qualität
Götterbaum	Ailanthus altissima	Hochstamm, Stammumfang 10–12 cm
Schnurbaum	Sophora japonica	Hochstamm, Stammumfang 10–12 cm
Schnurbaum var. "Regent"	Sophora japonica "Regent"	Hochstamm, Stammumfang 10–12 cm
Felsbirne var. "Eisrijk"	Acer campestre "Elsrijk"	Hochstamm, Stammumfang 10–12 cm
Chinesische Wildbirne	Pyrus calleryana "chanticleer"	Hochstamm, Stammumfang 10–12 cm
Wildbirne var. "Beech Hill"	Pyrus communis "Beech Hill"	Hochstamm, Stammumfang 10–12 cm

Die Textergänzung nach der 1. öffentlichen Auslegung ist in lila gekennzeichnet

2. öffentliche Auslegung

Dieser Plan hat gemäß §3 (2) des BauGB in der Zeit
von 09.02.98 bis 11.03.98
öffentlich ausgelegen.
Die öffentliche Auslegung ist 31.01.98 am
ortsüblich bekannt gemacht.
Bergisch Gladbach, den 12.03.1998
Der Stadtdirektor
i.A. Schweiker

Dieser Plan ist gemäß § 10 (1) des BauGB
vom Rat am 23.06.98
als Satzung beschlossen worden.
Bergisch Gladbach, den 24.06.98
Gelsenkirchen
Bürgermeisterin

BP NR. 5266 –SCHLOSSTR.– 1.ÄND. U. NR. 5285 –EICHELSTR.– 1.ÄND. M1:500

Wohngebäude mit Hausnummer
Wohngebäude ohne Hausnummer
Rathaus Öffentliches Gebäude zB. Rathaus
Garagen-, Wirtschaftsgebäude
Durchfahrt, Arkade
II Zahl der Vollgeschosse zB. 2
Satteldach
Walmdach
Krüppelwalmdach
WP Pultdach
FP Flachdach

Flurstücksgrenze
Begleitsignaturen zur Flurstücksgrenze
Kreisgrenze
Gemeindegrenze
Gemarkungsgrenze
Flurgrenze

◇ 00 Straße mit Ortsdurchfahrtsstein
◇ 75 Straße mit Kilometerstein

Leitungsmast, allgem.
Stahlgittermast, einf.
Stahlgittermast, ohne Leitungsdarst.
Versickerungsrohr
Anschlagsäule
Briefkasten
Bushaltestelle
Drehkran
einzelner Laubbaum zB. Stammumf. in 80cm, Kronendurchm. in 5m
einzelner Nadelbaum
elektr. Laterne
Fahnenmast
Feuermelder
Gasschieber (Kappe)
Hinweiszeichen / –tafel
+97.75 Höhenpunkt mit –zahl zB. 97.75m üNN.
Hydrant, oberird.
Hydrant, unterird.
Kabelkasten, Schaltkasten
Schacht Fernmeldeweseen, Kabelschacht
Einsteigeschacht Abwasserleitung
Merkzeichen für Gasleitung
Müllbox
(P) Park–/Stellplatz im Ort
Polizeinotsäule
Schacht, eckige Bauart
Schornstein
Sinkkasten
Fernsprechhäuschen
Schieberkappe Wasser
Schranke
Stützmauer
Hecke
Zaun
Mauer
Hochspannungsleit
Fernmeldeleitung

Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

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

MK Kerngebiete (§ 7 Bau NVO)

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

2.7 Geschoßflächenzahl (GFZ), z.B 2.7
0.9 Grundflächenzahl (GRZ), z.B. 0.9
III Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze, z.B. III

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (§1 Abs. 4 u. §1 6 Abs. 5 BauNVO) – hier z.B. Zahl der Vollgeschosse

Bauweise, Baulinie, Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

g geschlossene Bauweise
Baugrenze
Baulinie

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

Straßenverkehrsflächen
Straßenbegrenzungslinie
Verkehrsfläche bes. Zweckbest.
F Fußweg

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Private Grünflächen
Oeffentliche Grünflächen
V Verkehrsgrün

Anpflanzen und Erhalt von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

E Zu erhaltende Bäume
A Anzupflanzende Bäume

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB)

gr Gehrecht (siehe Textteil)
fr Fahrrecht (siehe Textteil)
lr Leitungsrecht (siehe Textteil)

Flächen für Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB)

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen
GST Gemeinschaftsstellplätze
GTG Gemeinschaftstiefgarage

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Gesetzliche Grundlagen:
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 07.03.1995 (GVNW S. 218)
BNatschG = Bundesnaturschutzgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 12.2.1990 (BGBl. I S. 205)

Inhalt nach
1. BauGB § 9 Abs. 1 Ziff. 1, 2, 4, 7, 11, 15, 16, 20, 21, 22, 24, 25, Abs. 3, 6 u. 7, § 31 Abs. 1
2. BauONW § 86 Abs. 4
~~3. Entwurf § 86 Abs. 1~~

Dieser Plan hat gem. § 2 (1) des BauGB durch Beschluss des Planungsausschuss vom 30.01.1997 aufgestellt worden.
Bergisch Gladbach, den 04.02.1997
Gelsenkirchen
Bürgermeisterin

Der Aufstellungsbeschluss ist am 13.04.97 ortsüblich bekannt gemacht worden.
Bergisch Gladbach, den 10.06.1997
i.A. Schweiker
Stadtvermessungsamtsrat

Dieser Plan hat gemäß § 3 (2) des BauGB in der Zeit
von 04.04.1997 bis 04.04.1997 öffentlich ausgelegen.
Die Öffentlegung wurde am 14.11.12.1997 ortsüblich bekannt gemacht.
Bergisch Gladbach, den 10.06.1997
i.A. Schweiker
Stadtvermessungsamtsrat

Dieser Plan hat gemäss § 3 (3) des BauGB in der Zeit
von 04.02.1997 bis 11.03.1997 erneut öffentlich ausgelegen.
Die erneute Öffentlegung wurde am 27.01.1997 ortsüblich bekannt gemacht.
Bergisch Gladbach, den 199
i.A.
Stadtvermessungsamtsrat

bis stattgegebene Anregungen und Bedenken gemäss Beschluss des Rates vom 199

Dieser Plan ist gemäss § 10 des BauGB vom Rat am 22.05.1997 als Satzung beschlossen worden.
Bergisch Gladbach, den 10.06.1997
Gelsenkirchen
Bürgermeisterin

Es wird bescheinigt, dass die Festlegung der städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig ist.
Bergisch Gladbach, den 27.04.1997
Stadtobervermessungsrat

Dieser Plan stimmt mit den Urkundsplan und den darauf verzeichneten Vermerken überein.
Dieser Plan ist der Urkundsplan.
Bergisch Gladbach, den 29.6.1997
i.A. Schweiker
Stadtvermessungsamtsrat

Entwurf und Anfertigung
Stadtplanungsamt
Bergisch Gladbach
Bergisch Gladbach, den 16.01.1997
Erster Beigeordneter

Dieser Plan wurde gemäss § 11 BauGB
am 199
angezeigt.
Zu diesem Plan gehört die Verfügung
vom 199
Az.:
Köln, den 199
Der Regierungspräsident
In Auftrag

Die öffentliche Unterrichtung und Erörterung hat gemäß § 3 (1) BauGB vom 18.11.1996 bis 03.12.1996 stattgefunden.
i.A. Schweiker
Stadtvermessungsamtsrat

Der Rat hat ganaes Beschluss von 199 von der Unterrichtung und Erörterung abgesehen.
Bergisch Gladbach, den 199
Bürgermeisterin

Der Abschluss des Anzeigeverfahrens gemäss § 11 (1) BauGB wurde am 06.09.2005
ortsüblich gem. § 12 BauGB bekanntgemacht.
Die Bekanntmachung wurde am 30.08.2005
von Stadtdirektor Bürgermeister unterzeichnet.
Bergisch Gladbach, den 12.09.2005
i.A. Schweiker
Stadtvermessungsamtsrat

Übersichtsplan M. 1 : 2500

