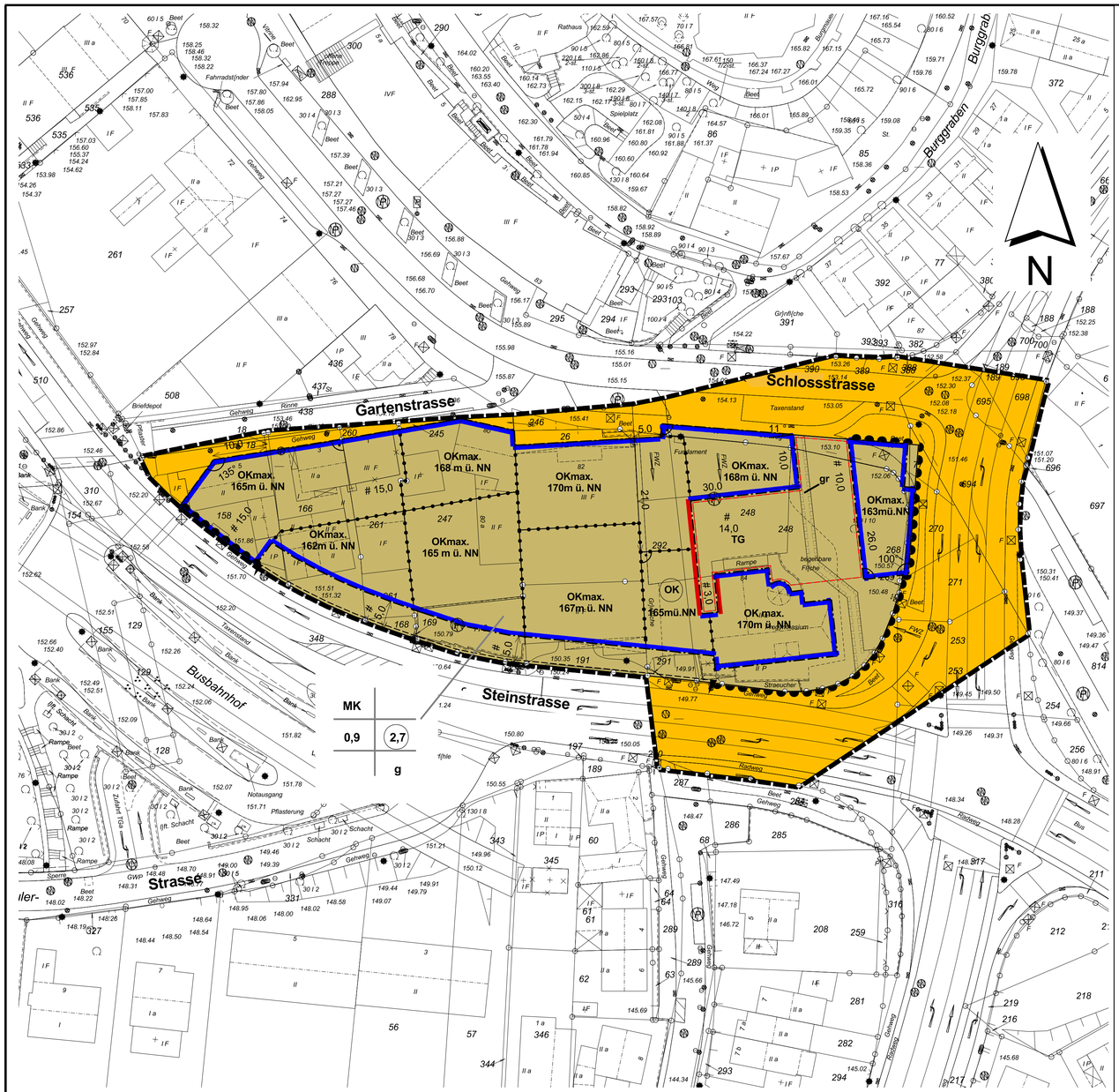


TEXTL CHE FESTSETZUNGEN

Bebauungsplan Nr. 5267 -Progymnasium-

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

Kerngebiet -MK- (§ 7 BauNVO)

1.1 Wohnungen gem. §7 Abs.2 Nr.7 BauNVO sind ab dem 1. Obergeschoss zulässig.

1.2 Entsprechend der Satzung über den Ausschluss von Vergnügungsstätten und Einzelhandelsbetrieben, BP Nr.5.0, sind im MK folgende Nutzungen nicht zulässig:
- Vergnügungsstätten, deren überwiegende Zweckbestimmung die kommerzielle Nutzung von Glücksspielen und/oder Unterhaltungsgeräten (Spielhallen, Spielcasinos) ist,
- Vergnügungsstätten, deren überwiegende Zweckbestimmung Sexdarbietungen sind,
- Einzelhandelbetriebe, in denen neben dem Verkauf von Sexartikeln (Sexshops) Filme vorgeführt werden, wenn der Umsatz durch Filmvorführungen mehr als 50% des Gesamtumsatzes beträgt.

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

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

2.1 Für das Grundstück Gartenstraße Nr.5-7 kann eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) bis zu 1,0 und der Geschossflächenzahl (GFZ) bis zu 3,0 ausnahmsweise zugelassen werden, wenn dadurch die städtebauliche Zielsetzung, Aufweitung und Betonung des Einfahrtsbereiches in die Gartenstraße, umgesetzt wird. (§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 Die zulässige Geschossfläche kann um die Flächen notwendiger Garagen, die unter der Geländeoberfläche hergestellt werden, erhöht werden. (§21a Abs.5 BauNVO)

2.4 Die im Plan festgesetzten Höhen der baulichen Anlagen beziehen sich auf die mittlere Höhe des Meeresspiegels (NN). Oberer Bezugspunkt bei der Bestimmung der Höhe ist
- bei Gebäuden mit geneigten Dächern die Firsthöhe und
- bei Gebäuden mit Flachdächern die Oberkante der Dachhaut.

(§ 16 Abs.2 Nr.4 i.V.m. §18 Abs.1 BauNVO)

Die zulässigen Höhen dürfen durch untergeordnete Gebäudeteile wie Attiken, Aufzugsüberfahrten, haustechnische Anlagen, Lichtkuppeln usw. bis zu ein Höhe von 1,2m überschritten werden. (§18 i.V.m. § 16 Abs.6 BauNVO)

3. Überbaubare Grundstücksflächen (§9 Abs.1 Nr.2 BauGB)

Baugrenzen können ausnahmsweise von Gebäudeteilen, wie z.B. Dachüberstände, Vordächern, Eingangstreppen, Erkern und Balkonen bis zu 0,8m überschritten werden. Bei Vordächern, Eingangstreppen, Erkern und Balkonen ist die Überschreitung auf eine Länge von nicht mehr als 1/3 der jeweiligen Gebäudeseite begrenzt. (§23 Abs.3 BauNVO).

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

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

5. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§9 Abs.1 Nr.21 BauGB)

gr Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zur Sicherung einer Fußwegebeziehung zwischen der Kreuzung Steinstraße / Am Stockbrunnen und der Schloßstraße. Abweichungen von den festgesetzten Flächen in Größe und Lage sind zulässig, sofern die festgesetzten Mindestbreite eingehalten wird.

6. Lärmschutz (§9 Abs.1 Nr.24 BauGB)

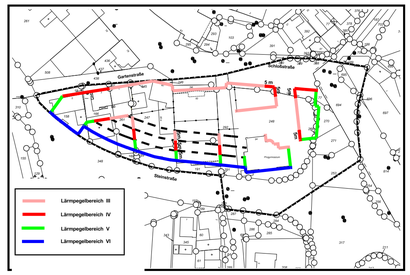
Für die im Plan gekennzeichneten Fassaden der Lärmpegelbereiche III – VII sind zum Schutz gegen Außenlärm entsprechend des Abschnittes 5 der DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau die nachfolgend aufgeführten Anforderungen an die Luftschalldämmung einzuhalten:

Lärmpegel-bereich	Maßgebicher Außenlärmpe-gel dB (A)	Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und ähnliches	Büroräume[1]) und ähnliches
		erforderliche R'w,res der Außenbauteile in dB		
III	61 bis 65	40	35	30
IV	66 bis 70	45	40	35
V	71 bis 75	50	45	40
VI	76 bis 80	[2])	50	45
VII	> 80	[2])	[2])	50

[1]) An Außenbauteilen von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeiten nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenlärmpegel leisten, werden keine Anforderungen gestellt.
[2]) Die Anforderungen sind hier aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen.

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 VII befinden, wird die Anordnung besonders ruhebedürftiger Räume (z.B. Schlaf-, Kinderzimmer) in lärmabgewandten Gebäudeteilen empfohlen. Darüber hinaus wird empfohlen, an Schlafräumen Fenster unabhängige Lüftungsanlagen vorzusehen.



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

Auf der Platzfläche vor dem Progymnasium, Schlossstraße 84 sind 5 kleinkronige Bäume aus der nachfolgenden Pflanzliste zu pflanzen.

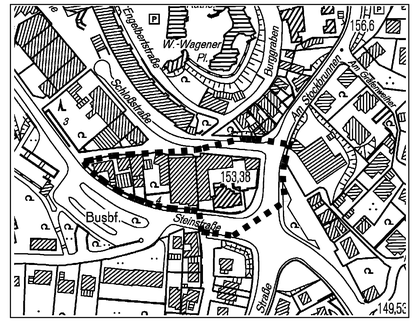
Pflanzliste:

Acer campestre	Feldahorn
Acer platanoides 'Columnare'	Spitzahorn
Acer platanoides 'Olmstedt'	Spitzahorn
Carpinus betulus 'Fastigiata'	Pyramiden-Hainbuche
Corylus corluma	Baumhasel
Craraegus laevigata 'Paul's Scarlett'	Echter Rotdorn

8. Hinweise

Das Plangebiet ist erheblich durch Verkehrslärm von der Steinstraße (L 136) und der Straße am Stockbrunnen (L 289) vorbelastet.

Übersicht 1:2500



Stadt Bergisch Gladbach BP Nr. 5267 - Progymnasium - M 1 : 500

Gesetzliche Grundlagen in der jeweils zur Offenlage gültigen Fassung:

BauGB	Baugesetzbuch
BauNVO	Baunutzungsverordnung (1990)
PlanzVO90	Planzeichenverordnung
BauONW	Bauordnung für das Land Nordrhein Westfahlen (Landesbauordnung)
GONW	Gemeindeordnung für das Land Nordrhein Westfahlen
LG	Landschaftsgesetz für das Land Nordrhein Westfahlen
LWG	Landeswassergesetz für das Land Nordrhein Westfahlen
DSchG	Denkmalschutzgese für das Land Nordrhein Westfahlen

Zeichenvorschrift für Katasterkarten und Vermessungsrisse in Nordrhein Westfahlen

Die vorliegende Plangrundlage ist - zum Teil - eine Abzeichnung-eine Vergrösserung - eine automatische Zeichnung--der-digitalen- Katasterflurkarte in digitaler Form.
Teilweise handelt es sich um eine Vergrösserung der Katasterflurkarte. Die digitale Katasterkarte ist-im Zuge der Katasterneuerung- durch vereinfachte Teil-Neu-Vermessung-durch Uraufnahme-im Jahre im Maßstab 1. entstanden.
Die Plangrundlage enthält außerdem die Ergebnisse von Ergänzungsmessungen. (z.B. Gebäude).
Die vorliegende Plangrundlage wurde- zum Teil- neu kartiert, nach einwandfreien Fortführungs-Vermessungen (Fortf. Erl. Nr. 6.15) - nach einer Neuvermessung gemäß- Ergänzungsbestimmung und Vermessungspunktanweisung.
Die Darstellung entspricht dem gegenwärtigen Zustand und stimmt mit dem amtlichen Katasternachweis überein.

Bergisch Gladbach 15.01.03 gez. Roggendorf
Städtischer Obervermessungsrat

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

Bergisch Gladbach, 15.01.03 gez. Roggendorf
Städtischer Obervermessungsrat

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

~~Dieser Plan ist der Urkundsplan.~~

Bergisch Gladbach 16.06.03 i.A. gez. Löhlein
Die Bürgermeisterin

Der Planungsausschuss hat die Aufstellung dieses Planes am 29.01.03 beschlossen.

Bergisch Gladbach 30.01. 03 gez. Buchholz
Stellvertret. Ausschussvorsitzende(r)

Der Aufstellungsbeschluß ist gem §2(1) BauGB am 05.03. 03 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Bergisch Gladbach 16.06. 03 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 27.04. 02 bis 28.05. 02 sowie durch Bürgerversammlung am 14.05. 02 unterrichtet worden.

Bergisch Gladbach 16.06. 03 i.A. gez. Löhlein
Die Bürgermeisterin

Die Träger öffentlicher Belange sind gem.§4(1) BauGB mit Schreiben vom 19.04. 02 beteiligt worden.
Die öffentliche Auslegung wurde am 05.03. 03 ortsüblich bekannt gemacht.

Entwurf und Anfertigung
Fachbereich 6-611
Stadtentwicklung und Stadtplanung

Bergisch Gladbach 15.01. 03 gez. Schmickler
Die Bürgermeisterin

Dieser Plan hat gem. §3(2) des BauGB in der Zeit vom 13.03. 03 bis 14.04. 03 öffentlich ausgelegen.

Bergisch Gladbach 16.06. 03 i.A. gez. Löhlein
Die Bürgermeisterin

Dieser Plan ist gem. §10(1) des BauGB vom Rat am 17.07. 03 als Satzung beschlossen worden.

Bergisch Gladbach gez. Opladen
Die Bürgermeisterin

Der Beschluss des Bebauungsplanes ist gem. §10(3) BauGB am 04.08.2003 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Bergisch Gladbach i.A. gez. Löhlein
Die Bürgermeisterin

Legende:

- MK — Kerngebiete
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten hier Gebäudehöhen
- Baulinie
- Baugrenze
- OKmax. — Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß
- OK — Höhe baulicher Anlagen zwingend
- Straßenverkehrsflächen
- Ein-bzw.Ausfahrtsbereich Stellplätze TG
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen
- gr — Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
- Grenze des baulichen Geltungsbereiches des B-Planes