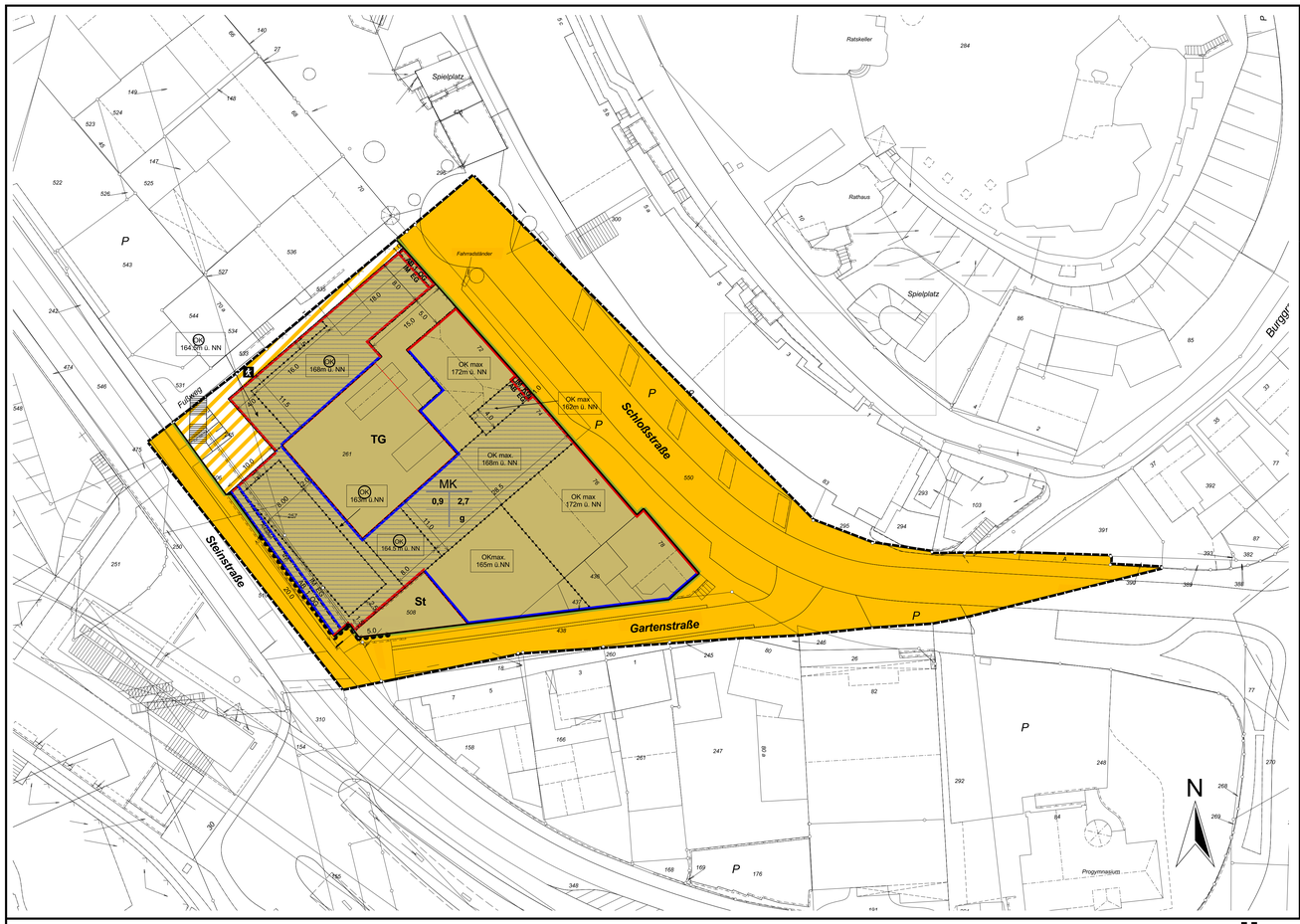

Textliche Festsetzungen

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

Kerngebiet -MK- (§ 7 BauNVO)

1.1 Wohnungen gem. §7 Abs.2 Nr.7 BauNVO sind an der Schlobstraße ab dem 1. Obergeschoss und an der Steinstraße ab dem 2. Obergeschoss zulässig.

1.2 Entlang der Schlobstraße und entlang des Fußweges sind im vorderen Bereich der Vollgeschosse bzw. Erschließungsebene nur die in §7 Abs.2 Nr.1 (Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsräume) und Nr.2 (Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes) BauNVO genannten Nutzungen zulässig, sofern sie nicht durch Nr.1.3 (Vergnügungsstätten usw.) der textlichen Festsetzungen ausgeschlossen sind. (§1 Abs.7 Nr.1 BauNVO)

1.3 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.
- Einzelhandelsbetriebe, in denen neben dem Verkauf von Sexartikeln (Sexshops) 50% bzw.gefaßt werden, wenn der Umsatz durch Filmvorführungen mehr als 50% des Gesamtumsatzes beträgt.

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

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

2.1 Für das Grundstück Schobstr 78 kann eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) bis zu 1,0 und der Geschossflächenzahl (GFZ) bis zu 3,0 ausnahmsweise zugelassen werden, wenn dadurch eine geschlossene Bauweise entlang der Gartenstraße entsteht. (§16 Abs.6 BauNVO)

2.2 Garagengeschosse sowie Garagen und Stellplätze in Vollgeschossen sind bei der Ermittlung der Geschossfläche nicht zu berücksichtigen. (§21a Abs.5 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)

2.5 Die zulässigen Höhen dürfen durch untergeordnete Gebäudeteile wie Attiken, Balkonbrüstungen, 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)

3.1 Baulinien können ausnahmsweise von Wandpfeilern, Treppenhäusern, Erkern, Balkonen, Loggien, Fensternischen, Vordächern und Werbeanlagen bis zu 0,5m auf eine Länge von nicht mehr als 1/5 der jeweiligen Gebäudeseite über- und unterschritten werden, wenn die Gebäudeflucht optisch erhalten bleibt. Eine Überschreitung durch Gesimse und Dachüberstände ist bis zu 0,2m zulässig. (§23 Abs.2 BauNVO)

3.2 Baugrenzen können ausnahmsweise von Gebäudeteilen, wie z.B. Vorbauchern, Eingangstreppen, Erkern und Balkonen bis zu 1,0m auf eine Länge von nicht mehr als 1/3 der jeweiligen Gebäudeseite überschritten werden. Eine Überschreitung durch Gesimse und Dachüberstände ist bis zu 0,3m zulässig. (§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 Versorgungsanlagen (§9 Abs.1 Nr.12 BauGB in Verbindung mit §14 Abs.2 BauNVO)

Die der Versorgung des Plangebietes dienenden Nebenanlagen gem. §14 Abs.2 BauNVO sind im Plangebiet ohne Zuweisung von Flächen zulässig, sofern sie eine Größe von 1,2m Länge / 0,9m Breite / 1,5m Höhe nicht überschreiten. Größere Versorgungsanlagen sind in die Bebauung zu integrieren.

Hinweis:
Zur Sicherung der Stromversorgung des Plangebietes wird eine Kompaktstation (Flächenbedarf 3,0m / 4,5m) erforderlich. Bei der Bauausführung ist ihr genauer Standort im Einvernehmen mit dem Versorgungsunternehmen festzulegen.

6 Lärmschutz (§9 Abs.1 Nr.24 BauGB)

Für die im nachfolgenden Plan gekennzeichneten Fassaden der Lärmpegelbereiche III – VI 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	Maßgeblicher Außenlärm-pegel 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	[1]	50	45

[1] An Außenbauteilen von Räumen, bei denen der erforderliche Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeiten nur einen erheblich erhöhten 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.



Lärmpegelbereiche
- Lärmpegelbereich V
- Lärmpegelbereich IV
- Lärmpegelbereich III

Hinweise:
Das Plangebiet ist erheblich durch Verkehrslärm von der Steinstraße (L 136) vorbelastet.
Für Gebäude, die sich innerhalb der lärmbelasteten Zonen IV bis VI befinden, wird der Einbau von Lüftern in Schlafräumen oder Räumen (z.B. Schlaf-, Kinderzimmer) in lärmabgewandten Gebäudeseiten empfohlen.
Darüber hinaus wird empfohlen, an Schallräumen Fenster unabhängige Lüftungsanlagen vorzusehen.
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.

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

In den als solchen gekennzeichneten Bereichen sind ausschließlich Flachdächer zulässig.

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

Baumschutzsatzung der Stadt Bergisch Gladbach in der zz. geltenden Fassung; beschlossen aufgrund § 45 Landschaftsgesetz NW (LG NW)

9 Hinweise

9.1 Regenrückhaltesatzung
Das Plangebiet wurde bei der Generalentwässerungsplanung nur mit einem Versickerungsgrad von 55% berücksichtigt. Darüber hinausgehend ist eine Regenrückhaltung erforderlich.

9.2 Bodendenkmalpflege
Es sind keine archäologischen Bodendenkmale bekannt. Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde oder Befunde ist die Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege. Außerdem ist Oversitt 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.

9.3 Kampfmittel
Im umstellbaren Planbereich ergeben sich keine Hinweise auf das Vorhandensein von Kampfmitteln. Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass bei Kampfmittelfunden während der Erd- bzw. Bauarbeiten die Arbeiten aus Sicherheitsgründen sofort einzustellen sind und die nächstgelegene Polizeidienststelle oder der Kampfmittelräumdienst benachrichtigt werden muss. Erfahrungsgemäß Erdarbeiten mit erheblicher mechanischer Belastung (z.B. Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten oder vergleichbare Arbeiten) durchgeführt werden, wird in Abstimmung mit dem Kampfmittelräumdienst eine Tiefensondierung empfohlen.

9.4 Zeichnerische Darstellung
Sind in der zeichnerischen Darstellung des Bebauungsplanes mehrere unterschiedliche Nutzungen durch eine Grundstücksgrenze/Parzellenumrandung unmittelbar parallel nebeneinander ohne Verwendung einer zwischenliegenden Abstandes gezeichnet, so fallen sie als Festsetzung in einer Linie zusammen.

Legende - Bebauungsplan -

- Wohngebäude mit Hausnummer
- Wohngebäude ohne Hausnummer
- Öffentliches Gebäude, z.B. Rathaus
- Garagen-, Wirtschaftsgebäude
- Durchfahrt
- II Zahl der Vollgeschoße, z.B. 2 Vollgeschoße
- Satteldach
- Walmdach
- Krüppelwalmdach
- IP Pultdach
- IF Flachdach
- Flurstücksgrenze
- Kreisgrenze
- Gemeindegrenze
- Gemarkungsgrenze
- Flurgrenze
- Straße mit Ortsdurchfahrtsrecht
- Straße mit Kilometerstein
- Leitungsmast, allgem.
- Stahlgittermast, zerl.
- Stahlgittermast, ohne Leitungsmarr.
- Verteilerkasten
- Anschlußpfahl
- Briefkasten
- Buchstelenlatte
- Drahtzaun
- einzelner Laubbaum
- einzelner Nadelbaum
- elektr. Lampe
- Fahnenmast
- Feuerwehr
- Gasschieber (Kappe)
- Hinweiszeichen, / =Kabel
- Hydrant, oberird.,
- Hydrant, unterird.,
- Kabelkasten, Schaltkasten
- Schacht Fernmeldewesen, Kabelschacht
- Schacht, einige Bauart
- Schornstein
- Sinkkasten
- Telegrafenmäuschen
- Schieberkappe Wasser
- Böschung
- Treppe
- Stützmauer
- Hecke
- Zaun
- Wasser
- Hochspannungsleitung
- Fernmeldekabelung
- Kampfgebiet
- Abgrenzung des Maßes der baulichen Nutzung von Gebäudeteilen
- Baulinie
- Baugrenze
- Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Fußgängerbereich
- Einfahrtsbereich
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- St Stellplätze
- TG Tiefgarage
- Grenze des baulichen Gebrauchsmaßes des B-Planes
- OK Oberkante Höhe baulicher Anlagen
- OK Oberkante Höhe baulicher Anlagen(zwingend)
- Bereich in dem nur Flachdächer zulässig sind

Übersichtsplan M. = 1 : 5000



Stadt Bergisch Gladbach BP Nr. 5285- Eichelstraße - 2. Änderung 1: 250

Die vorliegende Plangrundlage ist eine automatische Zeichnung der digitalen Katasterkarte.
Die Plangrundlage enthält außerdem die Ergebnisse von Ergänzungsmessungen (z.B. Gebäude).
Die Darstellung entspricht dem gegenwärtigen Zustand und stimmt mit dem amtlichen Katasternachweis überein.

Bergisch Gladbach, den 14.07.2004 — gez. Roggendorf — Städtischer Obervermessungsrat

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

Bergisch Gladbach, den 14.07.2004 — gez. Roggendorf — Städtischer Obervermessungsrat

Der Planungsausschuss hat die Aufstellung dieses Planes
am 01.07.2004
beschlossen.

Bergisch Gladbach, den 01.07.2004 — gez. Rolf Buchholz — Stellvertretender(r) Ausschussvorsitzende(r)

Der Aufstellungsbeschluss ist gem. § 2 (1) BauGB
am 11./12.09.2004
ortsüblich bekannt gemacht worden.

Bergisch Gladbach, den 03.08.2005 — Der Bürgermeister — i.A. gez. S. Löhlein

Die Bürger sind über die allgemeinen Ziele und Zwecke und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung gem. § 3 (1)BauGB durch Auslhang in der Zeit vom 29.04.2003 bis 30.05.2003 sowie durch Bürgerversammlung am 14.05.2003 unterrichtet worden.

Bergisch Gladbach, den 03.08.2005 — Der Bürgermeister — i.A. gez. S. Löhlein

Die Träger öffentlicher Belange sind gem.§ 4 (1) BauGB mit Schreiben vom 07.04.2003 beteiligt worden.

Bergisch Gladbach, den 03.08.2005 — Der Bürgermeister — i.A. gez. S. Löhlein

Gesetzliche Grundlagen in der jeweils zur Offenlage gültigen Fassung :

BauGB	Baugesetzbuch
BauNVO	Baunutzungsverordnung (1990)
PlanzV90	Planzeichenverordnung
BauONW	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 Northrein - Westfalen
DSchG	Denkmalschutzgesetz für das Land Nordrhein - Westfalen
	Zeichenvorschrift für Katasterkarten und Vermessungsrisse in Nordrhein-Westfalen

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

~~Dieser Plan ist im Urkundsplan~~

Bergisch Gladbach, den 16.08.2005
Der Bürgermeister
i.A. gez. S. Löhlein

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

Bergisch Gladbach, den 17.05.2004
Der Bürgermeister
i.V. Schmickler

Die öffentliche Auslegung hat gem § 3 (2) des BauGB in der Zeit vom 20.09.2004 bis 20.10.2004 öffentlich stattgefunden.

Die öffentliche Auslegung wurde am 11./12.09.2004 ortsüblich bekannt gemacht.

Bergisch Gladbach, den 03.08.2005
Der Bürgermeister
i.A. gez. S. Löhlein

Dieser Plan ist gem. § 10 (1) des BauGB vom Rat
am 05.07.2005
als Satzung beschlossen worden.

Bergisch Gladbach, den 03.08.2005
Der Bürgermeister
gez. Orth

Der Beschluss des Bebauungsplanes ist gem. § 10 (3) BauGB
am 06.09.2005
ortsüblich bekannt gemacht worden.
Die Bekanntmachung wurde
am 30.08.2005
vom Bürgermeister
unterzeichnet.

Bergisch Gladbach, den 08.09.2005
Der Bürgermeister
i.A. gez. S. Löhlein