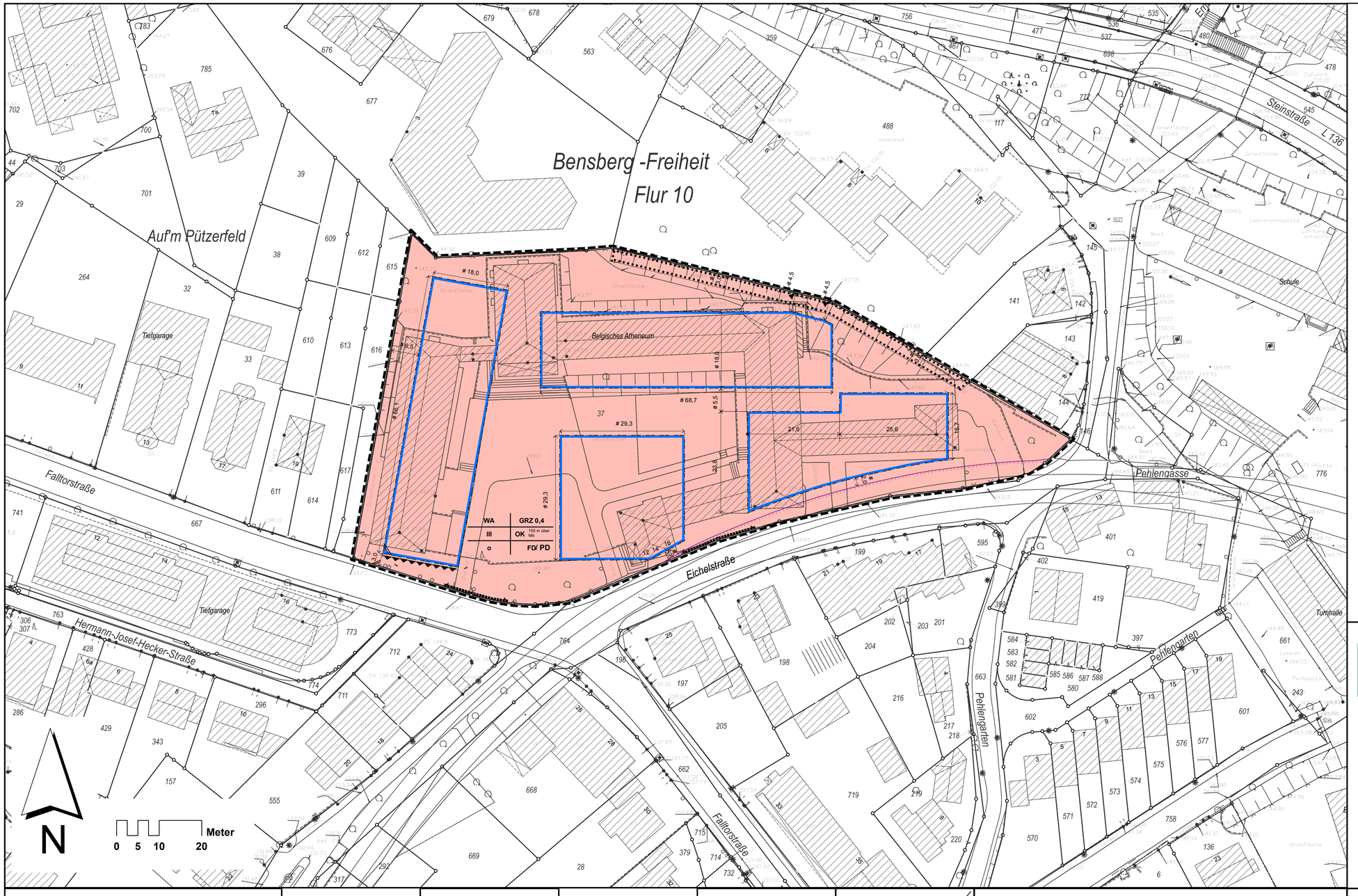


1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1.1 Höhe baulicher Anlagen
(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
Die im Bebauungsplan festgesetzte maximale Gebäudehöhe darf durch gebäudetechnische Anlagen (Aufzüge, Fahlstuhlüberfahrten etc.) um bis zu 2m überschritten werden.

1.2 Flächen für Stellplätze und Garagen
(§ 9 (1) Nr. 4 BauGB)
Bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche sind allgemein zulässig.

1.3 Lärmschutz
(§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)
Die mit der Festsetzung nach § 9 (1) Nr. 24 BauGB gekennzeichneten Baugrenzen liegen im Lärmpegelbereich III. Gemäß DIN 4109 Abschnitt 5 (Schallschutz im Hochbau) sind zum Schutz gegen Außenlärm für Aufenthaltsräume von Gebäuden die in der nachfolgenden Tabelle aufgeführten Anforderungen an die Luftschalldämmung einzuhalten:

Lärmpegel-bereich	Maßgeblicher Außenlärm-pegel in 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		
I	bis 55	35	30	-
II	55 bis 60	35	30	30
III	61 bis 65	40	35	30

[1] An Außenbauteilen von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeiten nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenlärmpegel leistet, werden keine Anforderungen gestellt.

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

1.4 Bindungen für die Erhaltung von Bäumen
(§ 9 (1) Nr. 25b BauGB)
Innerhalb der im Plan entsprechend gekennzeichneten Fläche ist der Hainbuchenbestand in seiner Lage und Anordnung dauerhaft zu erhalten und ggf. durch Nachpflanzungen zu ersetzen.

2. HINWEISE

2.1 Entwässerung
Das Gelände ist bzgl. der Regen- und Schmutzwasserentsorgung an den städtischen Mischwasserkanal angeschlossen. Da der Mischwasserkanal im weiteren Verlauf der Falltorstraße keine ausreichende Kapazität aufweist und bei hoher Belastung eine Überstaugefahr besteht, ist im Plangebiet eine Regenwasserrückhaltung vorzusehen.

2.2 Bauphase
Während der Bauphase ist durch geeignete Maßnahmen sicherzustellen, dass der an die Gebäude angrenzende und durch Festsetzung geschützte Baumbestand im Stamm- und Wurzelbereich gemäß DIN 18920 vor Beschädigungen und Verdichtungen geschützt wird.

2.3 Planzeichnung
Sind in der zeichnerischen Darstellung des Bebauungsplanes mehrere unterschiedliche lineare Signaturen der Planzeichenverordnung unmittelbar parallel nebeneinander ohne Vermaßung eines zwischenliegenden Abstandes gekennzeichnet, so fallen sie als Festsetzung in einer Linie zusammen.

2.4 Lärmschutz
Nachweise zur Schalldämmung sind im Baugenehmigungsverfahren durch die Eignung der gewählten Gebäudekonstruktion nach DIN 4109 zu führen. Dabei sind die Korrekturwerte der DIN 4109 zu berücksichtigen.

2.5 Unterirdische Trasse der Stadtbahnlinie 1
Baumaßnahmen, die in den Einflussbereich der in der Planzeichnung gekennzeichneten planfestgestellten Trasse der Stadtbahnlinie 1 eingreifen, sind im Vorfeld mit der Stadt und den Kölner Verkehrsbetrieben (KVB) abzustimmen.

2.6 DIN-Normen
Alle in dieser Satzung aufgeführten DIN-Normen liegen mit dem Urkundsplan zur Einsichtnahme bereit.

STADT BERGISCH GLADBACH

Bebauungsplan Nr. 5285 - Eichelstraße - 5. Änderung

Maßstab 1: 500

Stand: Satzung

Gesetzliche Grundlagen in der jeweils zum Satzungsbeschluss gültigen Fassung:

BauGB	Baugesetzbuch
BauNVO	Baunutzungsverordnung
PlanzV	Planzeichenverordnung
BauO NW	Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung)
GO NW	Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen
LG NW	Landschaftsgesetz für das Land Nordrhein-Westfalen
LWG NW	Landeswassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen
DSchG NW	Denkmalschutzgesetz für das Land Nordrhein-Westfalen

Zeichenvorschrift für Katasterkarten und Vermessungsrisse in Nordrhein-Westfalen

Plangrundlage

Lagebezugssystem: Deutsches Hauptdreiecksnetz (DHDN90)
Ellipsoid: Bessel; Lagenetz: Netzerneuerung Nordrhein-Wetfalen 1977 ff. (NETZ 1977)
Abbildungssystem: Gaus-Krüger-Abbildung GK
Höhenbezugssystem: Deutsches Haupthöhennetz 1912 (DHHN12)
Höhenart: Normalorthometrische Höhen (NN- Höhen)
Höhenbezugsfläche: Normal Null-Fläche

Die Planunterlage entspricht den Anforderungen des § 1 (2) der PlanzV 90. Die Flurstücke mit ihren Grenzen und Bezeichnungen stimmen mit dem Liegenschaftskataster überein.
Stand: Januar 2011
Die vorhandenen baulichen Anlagen,die Straßen, Wege, Plätze sowie die Geländehöhen wurden durch Ortsvergleich visuell überprüft bzw. durch örtliches Aufmaß ermittelt/aktualisiert.
Stand : Januar 2011
Bergisch Gladbach, den 11.05.2011

gez. Dolenga

Stadtvermessungsrat

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

~~Dieser Plan ist der Urkundsplan~~.

Bergisch Gladbach, den 27.06.2011
Der Bürgermeister

gez. S. Löhlein

i. A.

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

Die geometrische Eindeutigkeit wurde mittels Koordinaten festgesetzt.

Koordinaten können bei Bedarf von FB 6-61 Stadtplanung bereit gestellt werden.

Bergisch Gladbach, den 11.05.2011

gez. Dolenga

Stadtvermessungsrat

Der Planungsausschuss hat die Aufstellung dieses Planes

am 24.02.2011

beschlossen.

Bergisch Gladbach, den 31.05.2011

gez. M. Sprenger

~~Stellvertretende (r)~~
Ausschussvorsitzende (r)

Entwurf und Anfertigung
Fachbereich 6-61
Stadtplanung

Bergisch Gladbach, den 01.06.2011
Der Bürgermeister

gez. Stephan Schmickler

i. V.

Der Aufstellungsbeschluss ist gem. § 2 (1) BauGB

am 28.02.2011

ortsüblich bekannt gemacht worden.

Bergisch Gladbach, den 31.05.2011
Der Bürgermeister

gez. S. Löhlein

i. A.

Die öffentliche Auslegung hat gem. § 3 (2) BauGB in der Zeit
vom 15.03.2011
bis 15.04.2011
stattgefunden.

Die öffentliche Auslegung wurde am 28.02.2011 ortsüblich bekannt gemacht.

Bergisch Gladbach, den 31.05.2011
Der Bürgermeister

gez. S. Löhlein

i. A.

Der Öffentlichkeit wurde gemäß § 13a (3) Nr. 2 in der Zeit
vom 01.03.2011
bis 14.03.2011
Gelegenheit gegeben, sich über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung zu unterrichten und sich zur Planung zu äußern.

Bergisch Gladbach, den 31.05.2011
Der Bürgermeister

gez. S. Löhlein

i. A.

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

am 31.05.2011

als Satzung beschlossen worden.

Bergisch Gladbach, den 01.06.2011
Der Bürgermeister

gez. Lutz Urbach

Die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange sind gem. § 4 (1) BauGB mit Schreiben

vom

beteiligt worden.

Bergisch Gladbach, den
Der Bürgermeister

i. A.

Der Beschluss des Bebauungsplanes ist gem. § 10 (3) BauGB
am 11.06.2011
ortsüblich bekannt gemacht worden.

Die Bekanntmachung wurde
am 06.06.2011
vom ~~stellvertr.~~ Bürgermeister unterzeichnet.

Bergisch Gladbach, den 27.06.2011
Der Bürgermeister

gez. S. Löhlein

i. A.

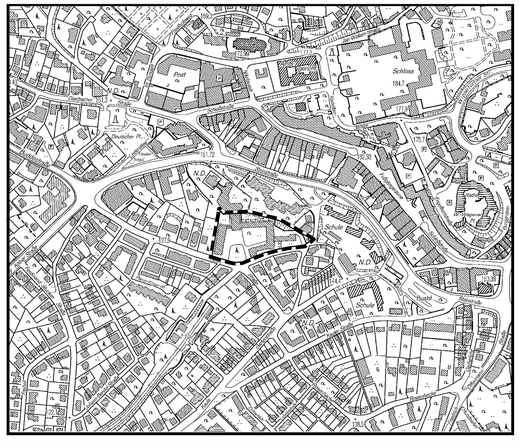
Zeichnerische Festsetzungen

WA	Allgemeines Wohngebiet
III	Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze hier 3-geschossig
GRZ 0,4	Grundflächenzahl hier 0,4
o	Offene Bauweise
FD	Flachdach
PD	Pultdach
OK 155,0m ü. NN	Oberkante Gebäudehöhe max. in m ü. NN
	Baugrenze
	Ein- bzw. Ausfahrten für Tiefgaragen
	Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen
	Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes hier: Lärmpegelbereich III
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Nachrichtliche Übernahme

	Tunnelverlauf Stadtbahnlinie

Übersichtsplan M. 1 : 5.000


Post
Schloss
1843
Gronaustraße
Bensberger Pl.
Schule
Schule
Schule
Turnhalle
Turnhalle
Schule
Schule
Schule