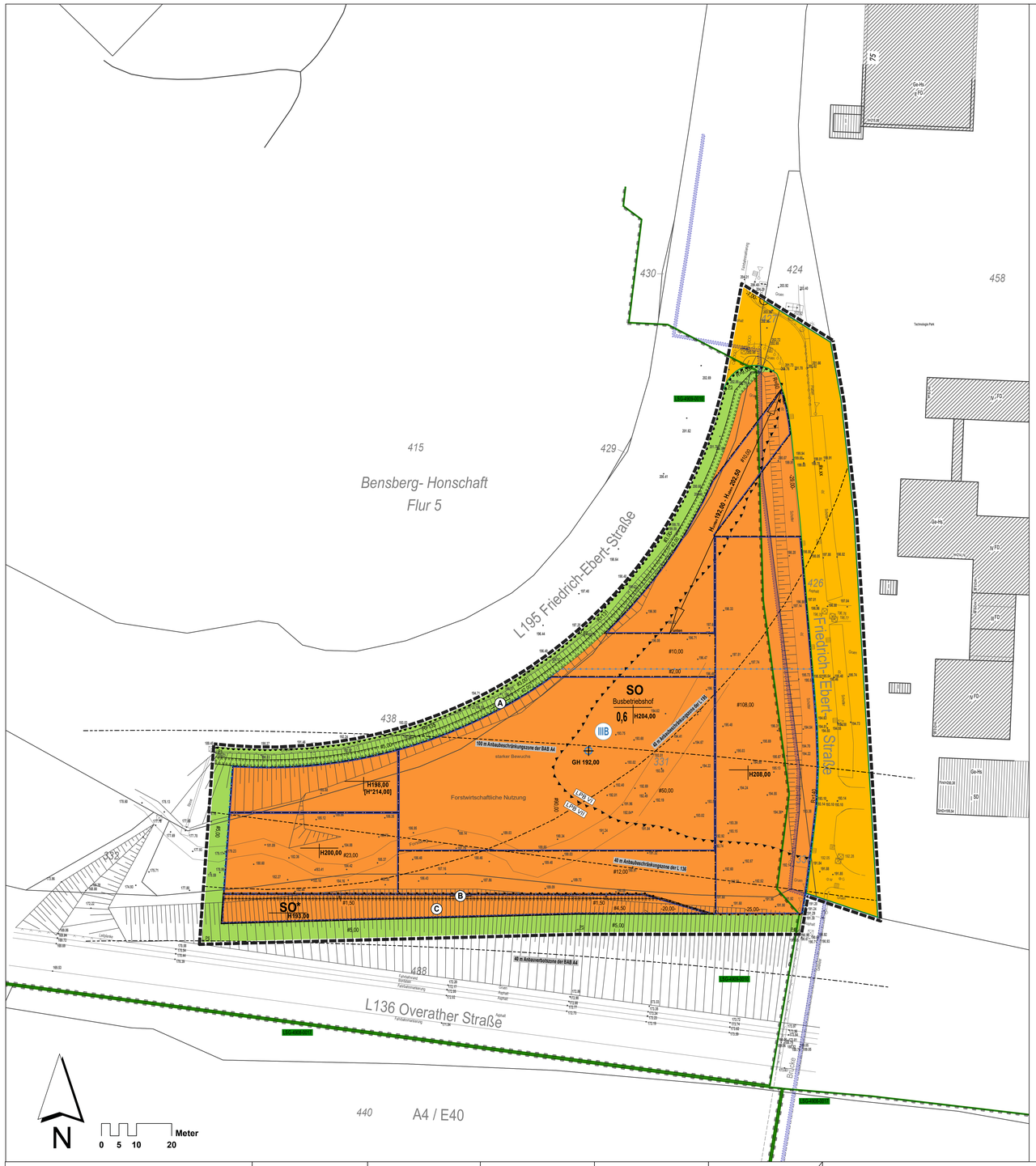


I Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB)

1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 11 BauNVO)

1.1 Das in der Planzeichnung mit SO „Busbetriebshof' festgesetzte Gebiet wird als Sonstiges Sondergebiet im Sinne des § 11 Baunutzungsverordnung (BauNVO) mit der Zweckbestimmung
Busbetriebshof für den öffentlichen Personennahverkehr, für die Erzeugung, Umwandlung und Nutzung erneuerbarer Energien sowie die Erzeugung von EE-Gasen festgesetzt.
Innerhalb des festgesetzten Sondergebietes SO sind zulässig:
- Betriebshöfe für Fahrzeuge des öffentlichen Personennahverkehrs einschließlich Wartungshallen, Verwaltungs- und Sozialgebäuden, Schulungsräumen, Garagenanlagen und Stellplätzen,
- Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie,
- Anlagen zur Erzeugung, Verdichtung und Lagerung mit Hilfe elektrischer Energie erzeugter Treibstoffe (EE-Gase),
- Betriebstankstellen mit Ausnahme von Tankstellen für Mineralöl und
- Stützbauwerke einschließlich Absturzsicherungen und Wartungswegen.

1.2 Innerhalb des Gliederungsbereichs SO* sind abweichend von Ziffer 1.1 ausschließlich Stützbauwerke einschließlich Absturzsicherungen und Wartungswegen zulässig.

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

2.1 Die in der Planzeichnung festgesetzte Grundflächenzahl darf durch Anlagen nach § 19 (4) BauNVO bis zu 0,9 überschritten werden.

2.2 Die maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen (H) bemisst sich bei Gebäuden nach dem höchsten Punkt der harten Bedachung. Liegt die Oberkante des obersten Abschlusses der Außenwand (OK Attika) ganz oder teilweise oberhalb der harten Bedachung, so ist deren höchster Punkt maßgeblich.
Die im Plan für den von Baugrenzen umfassten Teilbereich festgesetzte maximal zulässige Höhe H* gilt ausschließlich für bauliche und technische Anlagen mit einer Grundfläche der Einzelanlage von bis zu 20 m².

2.2 Aufzugsüberfahrten, Dachaufbauten für Treppenhäuser sowie Anlagen der technischen Gebäudeausrüstung dürfen die festgesetzte maximale Höhe baulicher Anlagen (H) auf einer Fläche bis zu 30 % der jeweiligen Dachfläche um bis zu 3,00 m überschreiten. Sofern keine technischen Anforderungen entgegenstehen, sind sie einzuhausen. Mit Ausnahme von Fahrschächten müssen diese Anlagen einen Abstand von der Außenwand einhalten, der mindestens ihrer Höhe über der Attika entspricht.

2.3. Der oberste Punkt solcher technischer Anlagen, die nicht auf Dachflächen errichtet werden, darf die festgesetzte maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen nicht überschreiten.

2.4 Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie sind auf den Dachflächen ohne Begrenzung der Gesamtfläche zulässig, sofern sie einen Mindestabstand von 0,50 m zur Außenwand und eine Höhe von nicht mehr als 1,80 m über der im Plan festgesetzten zulässigen Höhe baulicher Anlagen einhalten.

3 Überbaubare Fläche (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)

Die im Plan festgesetzte Geländehöhe bestimmt die Höhenlage der überbaubaren und der nicht überbaubaren Flächen. Die festgesetzte Höhe gilt als Höhe im Sinne des § 2 (4) BauO NW. Abweichungen der tatsächlich ausgeführten Geländehöhe von dieser Referenzhöhe sind zulässig.

4 Führung von Versorgungsleitungen
(§ 9 (1) Nr. 13 BauGB)

Die Führung von Versorgungsleitungen ist ausschließlich unterirdisch zulässig.

5 Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)

5.1 Innerhalb der gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB mit LPB VII gekennzeichneten Flächen sind die Außenbauteile von Gebäuden entsprechend ihrer Raumnutzung mit einem resultierenden Schalldämmmaß ($R'_{w,res}$) für den Lärmpegelbereich VII gemäß der Formel (6) in Kapitel 7.1 der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau", Teil 1, Ausgabe Januar 2018 zu errichten.
Für die Außenbauteile von Unterrichtsräumen und ähnliches muss das erforderliche resultierende Schalldämm-Maß $R_{w,res}$ mindestens 55 dB und für Büroräume und ähnliches mindestens 50 dB betragen. Räume, die der Schlafnutzung dienen, sind mit Fenstern mit integrierten schallgedämpften Lüftungen oder mit einem fensterunabhängigen Lüftungssystem auszustatten.

5.2 Die mindestens einzuhaltenden Schalldämmmaße $R_{w,res}$ reduzieren sich für jeden niedrigeren Lärmpegelbereich jeweils um 5 dB.

5.3 Im Einzelfall ist eine Reduzierung der zu treffenden Schallschutzmaßnahmen an einzelnen Gebäudeteilen oder Geschossebenen zulässig, wenn im bauordnungsrechtlichen Verfahren anhand einer schalltechnischen Untersuchung niedrigere maßgebliche Außenlärmpegel nachgewiesen werden.

6 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(§ 9 (1) Nr. 25 a und b BauGB)

6.1.1 Dächer mit 0 bis 7 Grad Neigung und einer Grundfläche von mehr als 20 m² sind mindestens mit einem Anteil von 60% der Dachflächen - ausgenommen Flächen für technische Dachaufbauten - bei einer Substratschicht von mindestens 10 cm mit bodendeckenden Pflanzen zu begrünen. Es sind Sedum-Arten (als Sprossensaat, 50 g/m²) zu verwenden. Der Bedeckungsgrad sollte bei mindestens 80 % liegen. Die Begrünung ist zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten sowie bei Abgang zu ersetzen.

6.1.2 Der Begrünungsaufbau und die verwendeten Materialien und Substrate der Dachbegrünung sind gemäß der „FLL-Richtlinie für die Planung, Bau und Instandhaltung von Dachbegrünungen", (Ausgabe 2018 bzw. den entsprechenden Neuauflagen) auszuführen (FLL = Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung, Landschaftsaufbau e.V., Bonn).

6.1.3 Eine Kombination mit Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie ist zulässig.

6.2 Innerhalb der mit A gekennzeichneten Fläche für Anpflanzungen sind Böschungen flächig mit Sträuchern der Pflanzliste A zu begrünen.

6.3 Innerhalb der mit B gekennzeichneten Fläche für Anpflanzungen ist eine Hecke mit einer Endwuchshöhe nicht unter 1,60 m in Arten der Pflanzliste A anzupflanzen.

6.4 Innerhalb der mit C gekennzeichneten Fläche für Anpflanzungen sind Stützbauwerke und Böschungen flächig mit Sträuchern der Pflanzliste A und Kletterpflanzen der Pflanzliste B zu begrünen. Auf bis zu einem Drittel der zu begrünenden Fläche sind abweichend von Satz 1 standortgerechte heimische Stauden zulässig.

6.5 Pflanzlisten
Pflanzliste A (Straucharten)
Verpflanzte Sträucher, drei Triebe, Höhe 60 – 100 cm:

Hainbuche (Carpinus betulus)	
Hartriegel (Cornus sanguinea	Weide (Salix spec.)
Weißdorn (Crataegus spec.)	Hasel (Corylus avellana)
Faulbaum (Rhamnus frangula)	Pfaffenhütchen (Euonymus europaeus)
Hundsrose (Rosa canina)	Wilde Stachelbeere (Ribes uva-cispa)
Mehlbeere (Sorbus aucuparia)	Schneeball (Viburnum opulus)

Pflanzliste B (Kletterpflanzen)

Waldrebe (Clematis vitalba)	Geißblatt (Lonicera periclymenum)
Efeu (Hedera Helix)	

6.6 Die nach 6.1 bis 6.5 zu pflanzenden Gehölze und Stauden sind zu pflegen, auf Dauer zu erhalten und bei Abgang unter Einhaltung der Pflanzvorschriften zu ersetzen

II Örtliche Bauvorschriften (§ 9 (4) BauGB in Verbindung mit § 89 BauONW)

1. Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.
2. Die im Plan festgesetzte maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen darf durch Werbeanlagen oder Teile dieser Anlagen nicht überschritten werden.
3. Beim Einsatz von Leuchtwerbeanlagen ist durch geeignete Anordnung bzw. Abschirmung sicherzustellen, dass die Werbeanlagen nachts nicht aus südlicher Richtung wahrgenommen werden können. Blink- und Wechsellichtanlagen sowie Laserlichtanlagen sind nicht zulässig.
4. Einfriedungen sind ausschließlich als Hecken oder als Stabgitterzäune mit einer natürlichen Begrünung durch flächige Vorpflanzung oder Berankung zulässig. Toranlagen sind hiervon ausgenommen.

Hinweise

1. Erdbebengefährdung
Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt nach DIN 4149 im Bereich der Erdbebenzone 0 der Untergrundklasse R (R = felsartig). Es wird auf die Berücksichtigung der Bedeutungskategorien für Bauwerke gemäß DIN 4149:2005 und der entsprechenden Bedeutungsbeiwerte hingewiesen.
Die DIN 4149:2005 wurde durch den Regelsetzer zurückgezogen und durch die Teile 1, 1/NA und 5 des Eurocode 8 (DIN EN 1998) ersetzt. Dieses Regelwerk ist jedoch noch nicht bauaufsichtlich eingeführt. Anwendungsteile, die nicht durch DIN 4149 abgedeckt werden, können jedoch als Stand der Technik angesehen und sollten entsprechend berücksichtigt werden. Dies betrifft insbesondere DIN EN 1998, Teil 5 „Gründungen, Stützbauwerke und geotechnische Aspekte".
Innerhalb der Erdbebenzone 0 müssen gemäß DIN 4149 für übliche Hochbauten keine besonderen Maßnahmen hinsichtlich potenzieller Erdbebenwirkungen ergriffen werden. Es wird jedoch empfohlen, im Sinne der Schutzziele der DIN 4149 für Bauwerke der Bedeutungskategorien III und IV entsprechend den Regelungen nach Erdbebenzone 1 zu verfahren.
2. Bergbau
Das Plangebiet befindet sich über dem auf diverse Erze verliehenen Bergwerksfeldern „Consolidierte Weiss 1" und „Julien". Eigentümerin dieser Bergwerksfelder ist die Umicore Mining Heritage GmbH & Co. KG, Rodenbacher Chaussee 4 in 63457 Hanau.
Diese weist auf folgendes hin: Es soll beachtet werden, dass aufgrund der langen Bergbautradition in dieser Region die Möglichkeit einer (z.B. in Grubenplänen nicht eingezeichneten oder von Dritten illegal betriebenen) bergbaulichen Tätigkeit nie mit völliger Gewissheit ausgeschlossen werden kann. Insbesondere finden sich auf den vorliegenden Unterlagen Anzeichen für ehemalige bergbauliche Tätigkeiten im Abstand von mehreren 10er Metern vom Planungsbereich. Dies kann zu umgelagertem Haldenmaterial und einer gestörten Abfolge der natürlichen Boden-/Gesteinsschichten führen. Es wird daher auf die generelle Notwendigkeit hingewiesen, diesem Umstand während der vorbereitenden Baugrunduntersuchungen entsprechend Rechnung zu tragen.
3. Kampfmittel
Der Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD) weist darauf hin, dass Luftbilder aus den Jahren 1939 - 1945 und andere historische Unterlagen keine Hinweise auf das Vorhandensein von Kampfmitteln liefern. Daher ist eine Überprüfung auf Kampfmittel nicht erforderlich. Eine Garantie auf Kampfmittelfreiheit kann jedoch nicht gewährt werden. Daher sind die Bauarbeiten sofort einzustellen und die zuständige Ordnungsbehörde oder eine Polizeidienststelle unverzüglich zu verständigen, sofern Kampfmittel gefunden werden. Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten etc. ist das „Merkblatt für Baugrundeingriffe" auf der Internetseite des KBD zu beachten.
4. Bodendenkmalpflege
Auf Basis der derzeit für das Plangebiet verfügbaren Unterlagen sind keine Konflikte zwischen der Planung und den öffentlichen Interessen des Bodendenkmalschutzes zu erkennen.
Bei Bodenbewegungen auftretende archäologische Funde und Befunde sind der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Overath, Gut Eichthal, 51491 Overath, Tel.: 02206/9030-0, Fax: 02206/9030-22, unverzüglich zu melden. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des LVR-Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.
5. Artenschutz
Zur Vermeidung von Verstößen gegen die Vorschriften des § 44 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) zum Schutz besonders geschützter Arten sind bei Errichtung baulicher Anlagen im Plangebiet mindestens die nachfolgenden Maßnahmen der Nummern 5.1 bis 5.4 durch den Träger des Vorhabens in eigener Verantwortung durchzuführen.

5.1 Gehölzrodung
Die Rodung von Gehölzen ist gemäß den Bestimmungen des § 39 Abs. 5 BNatSchG (Allgemeiner Schutz wildlebender Tiere und Pflanzen) grundsätzlich in der Zeit zwischen dem 1. März und dem 30. September verboten. Gehölzrodungen sind generell auf ein notwendiges Maß zu beschränken.

5.2 Vermeidung von Vogelschlag

5.2.1 Senkrechte Glasflächen der Gebäudehülle mit einer Fläche von mehr als 4 m² sind mit Maßnahmen zur Vermeidung von Vogelschlag gemäß den folgenden Hinweisen 5.2.2 bis 5.2.4 auszurüsten. Dabei werden die Größen von Glasflächen mit einem Abstand von 0,40 m oder weniger zwischen den Kanten zweier Glasflächen addiert. Dies gilt auch für den Abstand nicht coplanarer Glasflächen (Verglasung über Eck). Die Maßgaben gelten auch für geneigte Glasflächen bis zu 30° gegen die Senkrechte.

5.2.2 Glasflächen nach Ziffer 5.2.1 sind mit einem kontrastierenden Punkt- oder Linienraster zu versehen. Der Hellbezugswert (HBW) der kontrastierenden Elemente darf 40 /100 nicht überschreiten. Alternativ können opake oder opale Gläser verwendet werden.

5.2.3 Punktraster sind mit Punkten mit Ø<30 mm und einem Bedeckungsgrad von mindestens 25 % auszuführen. Bei Punkten Ø≥30 mm kann der Bedeckungsgrad auf 15 % vermindert werden.
Horizontale Linien sind mit einer Breite zwischen 3 mm und 5 mm in einem Abstand von maximal 30 mm aufzubringen; Linien mit einer Breite > 5 mm dürfen mit bis zu 50 mm Abstand zueinander angebracht werden. Vertikale Linien müssen eine Breite von mindestens 5 mm bei einem Linienabstand von nicht mehr als 100 mm aufweisen.

5.2.4 Nicht einziehbare Anlagen zum Sonnenschutz und Gewebevorhänge, die die Kriterien nach 5.2.3 für die Wahrnehmbarkeit durch anfliegende Vögel erfüllen, ersetzen eine Markierung der Glasflächen selber.

5.3 Fledermausquartiere
Je 500 m² überbauter Fläche ist mindestens ein Fledermauskasten (Spaltenquartier) in einer frei von unten anfliegbaren Höhe von 4 bis 8 m an der Nord-, Ost- oder Westseite der Gebäude anzubringen. Die Kästen sind zu Paaren oder Gruppen zusammenzufassen.

5.4 Außenbeleuchtung

5.4.1 Bei der Beleuchtung des Geländes sind insektenfreundliche Leuchtmittel mit staubdichter Abdeckung zum Schutz von Insekten zu verwenden. Die Leuchten dürfen nicht über die Horizontale durch die Oberkante der Leuchte hinaus nach oben hin abstrahlen. Die Farbtemperatur von Außenleuchten darf maximal 3.000 Kelvin betragen.

5.4.2 Eine gerichtete Abstrahlung von Außenleuchten auf Standorte über die Grenzen des Plangebiets hinaus ist nicht zulässig.

6. Niederschlagswasserbeseitigung
Das Niederschlagswasser der bebauten und der befestigten Flächen im festgesetzten Sondergebiet ist gedrosselt im Bereich des Flurstücks 332 der Flur 5 der Gemarkung Bensberg-Honschaft in den westlich gelegenen Siefen einzuleiten. Die Einleitung bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis der Unteren Wasserbehörde beim Rheinisch-Bergischen Kreis.

7 Bodenschutz
Folgende Maßnahmen zum schonenden Umgang mit dem Boden sind im Rahmen der Bauausführung zu berücksichtigen:
- Die Verdichtung des Bodens ist auf ein notwendiges Maß zu beschränken.
- Der Schutz des Mutterbodens gemäß § 202 BauGB ist zu berücksichtigen.
- Im Bereich der nicht zu überbauenden Flächen ist der Boden in möglichst großem Umfang in naturnahem Zustand zu belassen (kein Abtrag, kein Befahren).
- Bei Baumaßnahmen ist die obere Bodenschicht gemäß DIN 19639 getrennt vom Unterboden abzutragen. Darunterliegende Schichten unterschiedlicher Ausgangssubstrate sind entsprechend der Schichten zu trennen und zu lagern.

Alle gesetzlichen Vorschriften im BBodSchG, BBodSchV, LBodSchG und BauGB sowie die einschlägigen Regeln der Technik zum Schutz des Bodens (z.B. DIN 19731, DIN 18915, DIN 18300 Erdarbeiten sind während und nach den Bauarbeiten einzuhalten.

8. Verkehrswege
Gemäß § 9 Abs. 2 FStrG bedürfen bauliche Anlagen der Zustimmung des Fernstraßen-Bundesamtes, wenn sie längs der Bundesautobahnen in einer Entfernung bis zu 100 Meter, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, errichtet, erheblich geändert oder anders genutzt werden sollen.
Die Errichtung von Werbeanlagen, auch temporärer Natur im Zuge von Bauarbeiten, bedürfen der Genehmigung oder Zustimmung des Fernstraßen-Bundesamtes.
Es sind nur solche Beleuchtungsanlagen innerhalb und außerhalb von Grundstücken und Gebäuden zulässig, welche die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der BAB 4 nicht durch Blendung oder in sonstiger Weise beeinträchtigen.
Solarmodule müssen so beschaffen sein, dass von diesen keine Blendwirkung auf die Verkehrsteilnehmer auf der BAB A 4 erfolgt.

9. Wasserschutzgebiet
Das Plangebiet liegt innerhalb der Wasserschutzzone III B der Wassergewinnungsanlage Erker Mühle der GEW RheinEnergie AG Köln. Die Wasserschutzgebietsverordnung vom 26.04.1993, bekannt gemacht im Amtsblatt Nr. 20 für den Regierungsbezirk Köln vom 17. Mai 1993, ist zu beachten.

10. DIN- Normen
DIN-Vorschriften und Regelwerke, auf die in den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes verwiesen wird, finden jeweils in der bei Erlass dieser Satzung geltenden Fassung Anwendung. Sie liegen mit dem Plan zur Einsichtnahme bereit.

Zu diesem Bebauungsplan gehört ein städtebaulicher Vertrag.

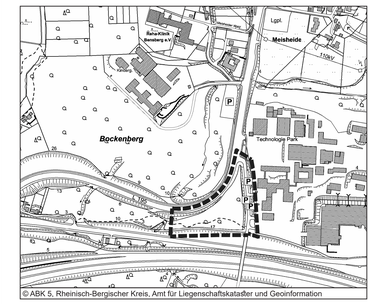
STADT BERGISCH GLADBACH

Bebauungsplan Nr. 5345 "Mobilhof am Technologiepark"

M. 1:500

Stand: Satzung

Übersichtsplan M. 1:5.000



© ABK 5, Rheinisch-Bergischer Kreis, Amt für Liegenschaftskataster und Geoinformation

Gesetzliche Grundlagen in der jeweils zum Satzungsbeschluss gültigen Fassung :

BauGB Baugesetzbuch
BauNVO Baunutzungsverordnung
PlanZV Planzeichenverordnung
BauONW Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung)

Plangrundlage:
© Geobasisdaten, Rheinisch-Bergischer Kreis, Amt für Liegenschaftskataster und Geoinformation
Lagebezugssystem: ETRS89 / UTM
Meridianstreifensystem: UTM-Zone 32
Höhenart: Normalhöhe
Höhenbezugsfläche: Normalhöhennull-Fläche, DHHN2016, Höhenstatus 170
Benennung der Höhen: Höhen über Normalhöhennull (NHN-Höhen)

Die Plangrundlage entspricht den Anforderungen des § 1 (2) der PlanZV. Die Flurstücke mit ihren Grenzen und Bezeichnungen stimmen mit dem Liegenschaftskataster überein.
Stand: September 2023

Die vorhandenen baulichen Anlagen, die Straßen, Wege, Plätze sowie die Geländehöhen wurden durch Ortsvergleich visuell überprüft bzw. durch örtliches Aufmaß ermittelt/ aktualisiert.
Stand: September 2023

gez. Dieper Siegel
öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

Köln, den 14.10.2024

SEAD Vermessungsbüro Dieper & Tegelbeckers
Bayenstraße 65 - 50678 Köln

Der Planungsausschuss hat die Aufstellung dieses Planes
am 02.12.2021
beschlossen.

Bergisch Gladbach, den 07.11.2024

gez. Andreas Ebert
Ausschussvorsitzender

Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 (1) BauGB
am 21.12.2021
ortsüblich bekannt gemacht worden.

Bergisch Gladbach, den 12.12.2024
Der Bürgermeister
i.A.
gez. T. Zampich
Städtischer Baurat

Die Öffentlichkeit ist über die allgemeinen Ziele und Zwecke und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung gemäß § 3 (1) BauGB durch Auslegung der Planunterlagen und Veröffentlichung im Internet in der Zeit
vom 05.01.2022
bis 04.02.2022
unterrichtet worden.

Bergisch Gladbach, den 12.12.2024
Der Bürgermeister
i.A.
gez. T. Zampich
Städtischer Baurat

Die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange sind gem. § 4 (1) BauGB mit Schreiben
vom 04.01.2022
beteiligt worden.

Bergisch Gladbach, den 12.12.2024
Der Bürgermeister
i.A.
gez. T. Zampich
Städtischer Baurat

Entwurf und Anfertigung
STÄDTEBAULICHE ARBEITSGEMEINSCHAFT
Büro für Städtebau und Siedlungswesen

Wachtberg, den 19.09.2024

gez. R. Thielecke

Die Auslegung der Planunterlagen und Veröffentlichung im Internet hat gemäß § 3 (2) BauGB in der Zeit
vom 27.11.2023
bis 03.01.2024
stattgefunden.
Die Beteiligung wurde
am 23.11.2023
ortsüblich bekannt gemacht.
Bergisch Gladbach, den 12.12.2024
Der Bürgermeister
i.A.
gez. T. Zampich
Städtischer Baurat

Dieser Plan ist gem. § 10 (1) BauGB vom Rat
am 10.12.2024
als Satzung beschlossen worden.

Bergisch Gladbach, den 16.12.2024

gez. F. Stein
Der Bürgermeister

Der Beschluss des Bebauungsplanes ist gemäß § 10 (3) BauGB
am 18.12.2024
ortsüblich bekannt gemacht worden.
Die Bekanntmachung wurde
am 12.12.2024
vom Bürgermeister unterzeichnet.

Bergisch Gladbach, den 20.12.2024
Der Bürgermeister
i.A.
gez. T. Zampich
Städtischer Baurat

Legende

Zeichnerische Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1 BauGB & § 11 BauNVO
- SO — Sondergebiet ‚Busbetriebshof'

Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1 BauGB
- 0,6 — Grundflächenzahl, hier: 0,6
- H 204,00 — Maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen in mü.NHN hier: 204,00 m
- [H*214,00] — Maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen mit einer Grundfläche bis zu 20 m² in mü.NHN hier: 214,00 m
- Maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen als Ebene zwischen unterer Baugrenze in mü.NHN hier: 192,00 m und oberem Bezugspunkt in mü.NHN hier: 202,50 m

Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche § 9 (1) Nr. 2 BauGB
- überbaubare Grundstücksfläche, Baugrenze
- GH192,00 — festgesetzte Geländehöhe in m ü.NHN, hier 192,00 m

Verkehrsflächen § 9 (1) Nr. 11 BauGB
- Öffentliche Verkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Grünflächen § 9 (1) Nr. 15 BauGB
- Verkehrsgrün, Böschungsflächen

Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen § 9 (1) Nr 24 BauGB
- LPB VI — Lärmpegelbereiche (Nachtzeitraum) nach DIN 4109 zu textlicher Festsetzung 5 hier: LPB VI

Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Erhalt § 9 (1) Nr. 25a und 25b BauGB
- A — Fläche zur Anpflanzung gemäß textlicher Festsetzung 6.2
- B — Fläche zur Anpflanzung gemäß textlicher Festsetzung 6.3
- C — Fläche zur Anpflanzung gemäß textlicher Festsetzung 6.4

Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 (6) und (6a) BauGB)
- Trinkwasserschutzgebiet, Zone IIIB
- Landschaftsschutzgebiet, hier 4909-0010
- 100 m — Anbaubeschränkungszone 100 m der BAB A4

Geltungsbereich des Bebauungsplans (§ 9 (7) BauGB)
- Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans

Sonstige Planzeichen
- Grenze unterschiedlicher Nutzungen hier: Abgrenzung der Art der baulichen Nutzung

Darstellungen ohne eigenen Festsetzungsinhalt
- Flurstückgrenze
- 415 — Flurstücknummer
- 196,88 — Geländehöhe Bestand
- rechter Winkel
- gerade Verlängerung
- -5,00- — Abstand zwischen zwei Punkten, Strecke
- #5,00 — Parallelmaß