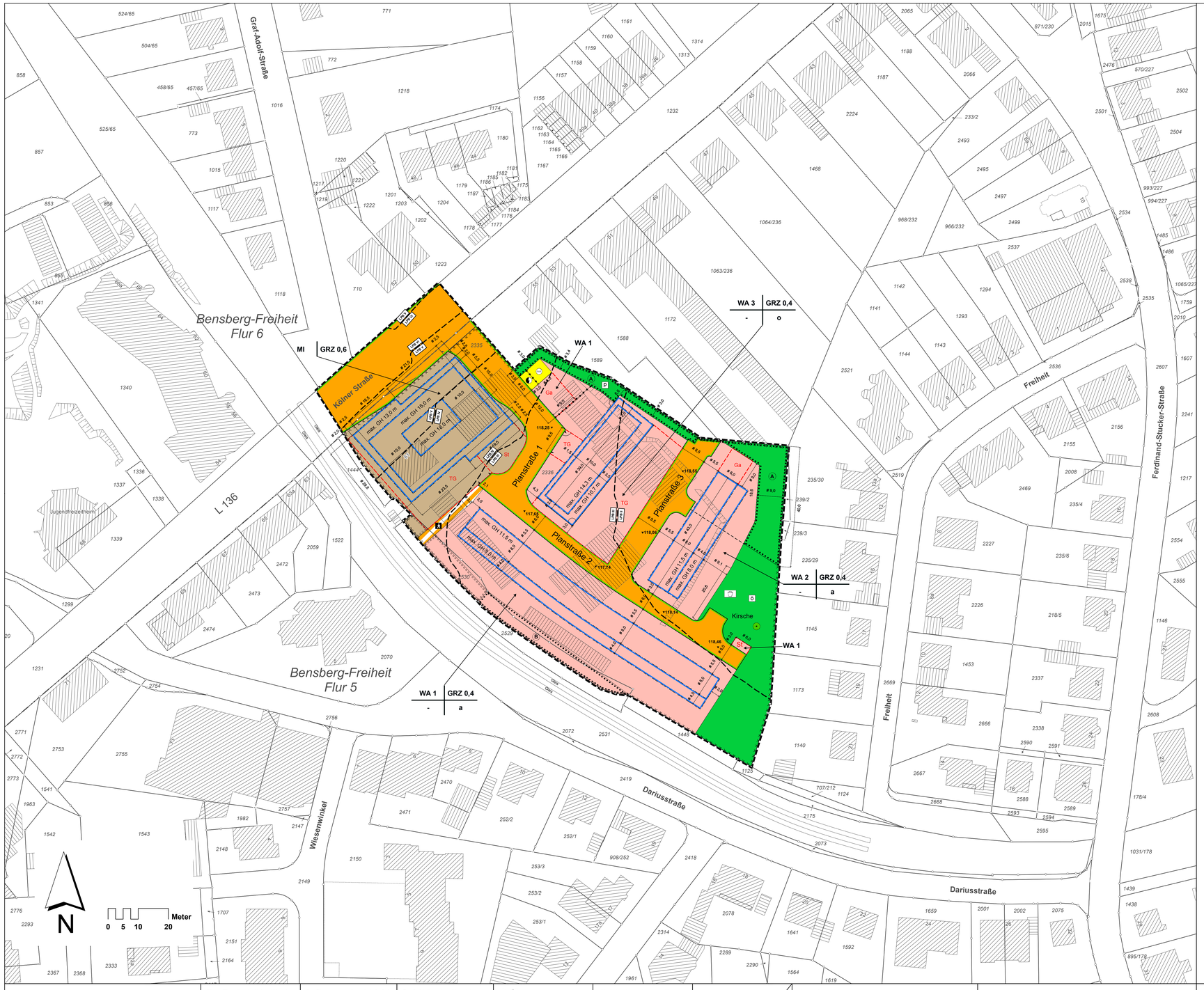


Textliche Festsetzungen

Bebauungsplan Nr. 5434 - Landschaftsverband -

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

1.1 WA - Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
In den Allgemeinen Wohngebieten (WA 1 bis WA 3) sind Ausnahmen gem. § 4 Abs. 3 Nr. 4 BauNVO (Gartenbaubetriebe) und § 4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO (Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und daher nicht zulässig (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

1.2 MI - Mischgebiet (§ 6 BauNVO)
Im Mischgebiet (MI) sind Gartenbaubetriebe gem. § 6 Abs. 2 Nr. 6 BauNVO, Tankstellen gem. § 6 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO und Vergnügungsstätten gem. § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO).

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

2.1 Im Mischgebiet (MI) ist die zulässige Geschossfläche um die Flächen notwendiger Garagen, die unter der Geländeoberfläche hergestellt werden zu erhöhen. (§ 21 a Abs. 5 BauNVO).

2.2 In den Allgemeinen Wohngebieten (WA 1 und 2) ist eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch Garagen, Stellplätze und ihre Zufahrten (Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 Nr. 1 BauNVO) bis zu einer GRZ von 0,7 zulässig (§ 19 Abs. 4 BauNVO).
Die zu dem Allgemeinen Wohngebiet (WA 1) zugehörigen Flächen für Nebenanlagen (Ga/St) sind auf die jeweilige GRZ anzurechnen.

2.3 Im Mischgebiet (MI) und im Allgemeinen Wohngebiet (WA 3) ist eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch Garagen, die unterhalb der Geländeoberfläche errichtet werden (Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauNVO), bis zu einer GRZ von 0,8 zulässig (§ 19 Abs. 4 BauNVO).
Im Mischgebiet (MI) kann eine weitere geringfügige Überschreitung zugelassen werden.

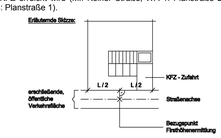
3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

a abweichende Bauweise (§ 22 Abs.4 BauNVO)
Zulässig sind Hausgruppen und Doppelhäuser in offener Bauweise bis zu einer Länge von maximal 30m.

4. Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 18 Abs. 1 BauNVO)

Es werden Gebäudehöhen (GH) als Maximalhöhen über Straßenniveau festgesetzt.

Als Bezugspunkt für die **Gebäudehöhe** gilt die Achshöhe der erschließenden, öffentlichen Verkehrsfläche. Die Achshöhe ist in der Mitte der Straßenfront von Hausgruppe bzw. Doppelhaus lotrecht zur erschließenden, öffentlichen Verkehrsfläche zu messen. Als erschließend wird diejenige Straßenfront festgelegt, über die das Grundstück mit dem KFZ erreicht wird (MI: Kölner Straße, WA 1: Planstraße 2, WA 2: Planstraße 3, WA 3: Planstraße 1).



5. Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 Nr.3 BauNVO)

5.1 Baugrenzen können gem. § 23 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise von Gebäudeteilen, wie z.B. Vordächern, Eingangstreppen, eingehausten Eingangsbereichen, Erkern und Balkonen, bis zu 1 m auf einer Länge von nicht mehr als 1/3 der jeweiligen Gebäudeseite überschritten werden.

5.2 Bei dem Staffelgeschoss im WA 3 können Baugrenzen gem. § 23 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise durch untergeordnete Bauteile sowie Treppenhäuser und Aufzüge um max. 1,5 m überschritten werden.

6. Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und Nr. 22 BauGB)

6.1 Tiefgaragen sind im Mischgebiet (MI) und im Allgemeinen Wohngebiet (WA 3) nur innerhalb der im Plan festgesetzten Fläche für Nebenanlagen (Tiefgarage) zulässig.

6.2 Garagen und überdachte Stellplätze sind nur innerhalb der im Plan festgesetzten Flächen für Nebenanlagen (Ga), innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und in den seitlichen Grenzabständen zwischen der vorderen und hinteren Baugrenze zulässig. Die hintere Baugrenze darf um bis zu 3m überschritten werden.

7. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

In den Allgemeinen Wohngebieten (WA 1 - 2) sind je Wohngebäude max. 2 Wohnungen zulässig.

8. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15)

Private Grünfläche
Innerhalb der privaten Grünfläche sind Nebengebäude nicht zulässig.

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

9.1 Lärmpegelbereiche
Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB sind passive Schallschutzmaßnahmen entsprechend der in der Planzeichnung dargestellten Lärmpegelbereiche an den Außenbauteilen von Aufenthaltsräumen nach DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) zu treffen

Lärmpegel-bereich DIN 4109	Maßgeblicher Außenlärmpegel dB(A)	Wohnungen/ Aufenthaltsräume erforderlich R'w, res der Außenbau-teile in dB	Büroräume erforderlich R'w, res der Außen-bauteile in dB
III	61 bis 65	35	30
IV	66 bis 70	40	35
V	71 bis 75	45	40

1) An Außenbauteile von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeiten nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenraumpegel leistet, werden keine Anforderungen gestellt.
2) Ausnahmen von den o.g. Festsetzungen 9.1 sind zulässig, wenn durch einen anerkannten Sachverständigen nachgewiesen wird, dass geringere Maßnahmen ausreichen.

9.2 Gemäß TA Lärm (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm - Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz, 26.08.1998) ist die Einhaltung der Lärmimmissionen folgender Emittenten
- Tiefgaragen, Parkplätze
- BHKW
- Haustechnik

im Baugenehmigungsverfahren an den ungünstigsten Immissionsorten innerhalb des Plangebietes und in der Nachbarschaft nachzuweisen.

9.3 Alle Schlafräume im Plangebiet sind mit Lüftungseinrichtungen wie z. B. Fensterfalzlüftern zu versehen.

10. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a)

Innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten 'Fläche zum Anpflanzen von Bäumen' sind 4 Winterlinden zu pflanzen

11. Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b)

11.1 Innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Flächen **A** zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern sind die vorhandenen Bäume und Sträucher der kennzeichnenden Arten dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.
Abgängige Gehölze sind durch gleichwertige Exemplare der gleichen Art gem. nachfolgender Liste zu ersetzen:

Feldahorn	Acer campestre
Spitzahorn	Acer platanoides
Bergahorn	Acer pseudoplatanus
Sandbirke	Betula pendula
Hainbuche	Carpinus betulus
Gemeine Esche	Fraxinus excelsior
Walnuss	Juglans regia
Vogel-Kirsche	Prunus avium
Traubeneiche	Quercus petraea
Stieleiche	Quercus robur
Eberesche	Sorbus aucuparia
Winterlinde	Tilia cordata
Sommerlinde	Tilia platyphyllos

Die Bäume sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten.

11.2 Innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Flächen **B** zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern sind die Winterlinden entlang der südlichen Plangebietsgrenze dauerhaft zu pflegen und zu erhalten.

12. Kennzeichnungen (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB)

Das Plangebiet umfasst die im Altlastenkataster registrierte Verdachtsfläche Nr. 222 - Landschaftsverband -.

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

13.1 Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind ausschließlich in der ersten Dachgeschossebene zulässig. Die Summe der Breite von Dachaufbauten darf ein Drittel der Trauflänge nicht überschreiten.

Hinweise

1. Kampfmittelfunde
Bei Kampfmittelfunden während Erd- bzw. Bauarbeiten sind die Arbeiten aus Sicherheitsgründen sofort einzustellen und die nächstgelegene Polizeidienststelle oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst zu verständigen. Sollten Erdarbeiten mit erheblicher mechanischer Belastung durchgeführt werden, wird eine Tiefensondierung empfohlen.

2. Versickerung von Niederschlagswasser
Entsprechend der Ergebnisse einer für das Plangebiet durchgeführten planungsorientierten Bodenuntersuchung ist eine Versickerung von Niederschlagswasser auf den Grundstücken innerhalb des Plangebietes nicht möglich. Die Niederschlagswasserbeseitigung erfolgt über eine zu erstellende Mischwasserkanalisation mit Anschluss an das städtische Kanalsystem.

3. Schichtenwasser
Im Plangebiet ist mit Schichtenwasser zu rechnen.
Zum Schutz der Bauwerke sind Gebäudeteile unterhalb der Geländeoberfläche wasserundurchlässig auszuführen. Drainagen sind unzulässig.

4. Altlasten
Das Plangebiet umfasst die im Altlastenkataster registrierte Verdachtsfläche Nr. 222 - Landschaftsverband -.
Anfallende Aushub- und Abbruchmaterialien sind, insbesondere bei Auffälligkeiten, durch einen Fachgutachter abfallwirtschaftlich zu beurteilen und gemäß Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz vorrangig zu verwerten bzw. ordnungsgemäß auf/in einer dafür zugelassenen Entsorgungseinrichtung zu entsorgen. Entsprechende Nachweise sind dem Landrat des Rheinisch-Bergischen Kreises - Untere Umweltschutzbehörde - unaufgefordert einzureichen.
Nach Abschluss der Abbruch- und Herrichtungsarbeiten bzw. der jeweiligen Hochbauarbeiten ist sicherzustellen, dass die künftigen unversiegelten Außenbereiche den Vorgaben der BBodSchV entsprechen.

5. Bodendenkmalpflege
Konkrete Hinweise auf die Existenz von archäologischen Bodendenkmälern liegen für das Plangebiet derzeit nicht vor. Es gilt die Meldepflicht und das Veränderungsverbot gem. §§ 15, 16 DSchG NW.
Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde oder Befunde ist die Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Overath unverzüglich zu informieren.

6. Fluglärm
Das Plangebiet liegt innerhalb des Toleranzbereiches der Flugrouten des Flughafens Köln/Bonn und ist daher durch Fluglärm vorbelastet. Die Beurteilungspegel durch den Fluglärm liegen tags und nachts oberhalb von 45 dB(A). Es wird empfohlen, die Schlaf- und Kinderzimmer der Wohngebäude mit integrierten schallgedämmten Lüftungseinrichtungen zu versehen oder alternativ ein fensteröffnungsunabhängiges Lüftungssystem zu installieren, um die nach DIN 1946-6 („Lüftung von Wohnungen") anzustrebende Belüftung sicherzustellen und einen erholsamen Schlaf zu ermöglichen.

7. Baumschutz
Notwendige Schutzmaßnahmen für die erhaltenswerten Bäume während der Baumaßnahmen sind gemäß RAS-LG 4, Schutz von Bäumen und Sträuchern im Bereich von Baustellen, sowie die DIN 18920, Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen durchzuführen.
Bei evtl. notwendigen Rückschnittmaßnahmen ist die ZTV-Baumpflege, Zusätzliche Technische Vertragsbedingungen und Richtlinie für Baumpflege und Baumsanierung zu beachten.
Die Schnittmaßnahmen sollten außerhalb der Brutzeiten, zwischen Anfang Oktober und Ende Februar erfolgen.

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

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

Zu diesem Bebauungsplan gehört ein städtebaulicher Vertrag.

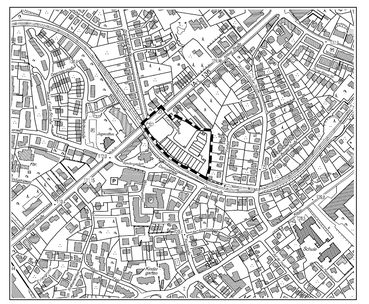
STADT BERGISCH GLADBACH

Bebauungsplan Nr. 5434 -Landschaftsverband-

M. 1:500

Stand: Satzung, ergänzendes Verfahren

Übersichtsplan M. 1:5.000



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:
Europäisches Terrestrisches Referenzsystem 1989 (ETRS89)
Ellipsoid: GRS80;
Abbildungssystem: Universale Transversale Mercatorprojektion (UTM)

Höhenbezugssystem: Deutsches Haupthöhennetz (DHHN92)
Höhenart: Normalhöhennull
Höhen (NHN- Höhen)
Höhenbezugsfläche: Normal Null-Fläche

Die Plangrundlage entspricht den Anforderungen des § 1 (2) der PlanzV90. Die Flurstücke mit ihren Grenzen und Bezeichnungen stimmen mit dem Liegenschaftskataster überein.
Stand: Juni 2014
Die vorhandenen baulichen Anlagen, die Straßen, Wege, Plätze sowie die Geländehöhen wurden durch Ortsvergleich visuell überprüft bzw. durch örtliches Aufmaß ermittelt/aktualisiert.
Stand: Juni 2014

Bergisch Gladbach, den 17.12.14

gez. Dolenga

Stadtvermessungsrat

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

~~Dieser Plan ist der Urkundsplan.~~

Bergisch Gladbach, den 18.12.14
Der Bürgermeister

gez. S. Löhlein

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 17.12.14

gez. Dolenga

Stadtvermessungsrat

Der Planungsausschuss hat die Aufstellung dieses Planes

am 12.05.11

beschlossen.

Bergisch Gladbach, den 06.09.12

gez. M. Sprenger
~~Stellvertretende(r)~~
Ausschussvorsitzende (r)

Entwurf und Anfertigung
Fachbereich 6-61 Stadtplanung

Bergisch Gladbach, den 18.12.14
Der Bürgermeister

i. V. gez. Stephan Schmickler

Der Aufstellungsbeschluss ist gem. § 2 (1) BauGB

am 16.05.11

ortsüblich bekannt gemacht worden.

Bergisch Gladbach, den 04.09.12
Der Bürgermeister

gez. i. A. S. Löhlein

Die öffentliche Auslegung hat gem. § 3 (2) BauGB in der Zeit
vom 01.09.14
bis 01.10.14
stattgefunden.

Die öffentliche Auslegung wurde am 23.08.14
ortsüblich bekannt gemacht.

Bergisch Gladbach, den 18.12.14
Der Bürgermeister

i. A. gez. S. Löhlein

Die Öffentlichkeit ist über die allgemeinen Ziele und Zwecke und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung gem. § 3 (1) BauGB durch Aushang in der Zeit vom 23.05.11
bis 22.06.11
~~sowie durch Bürgerversammlung am~~
unterrichtet worden.

Bergisch Gladbach, den 04.09.12
Der Bürgermeister

i. A. gez. S. Löhlein

Die erneute öffentliche Auslegung hat gem. § 4a (3) BauGB in der Zeit
vom
bis
stattgefunden.

Die erneute öffentliche Auslegung wurde am
ortsüblich bekannt gemacht.

Bergisch Gladbach, den
Der Bürgermeister

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

vom 24.05.11

beteiligt worden.

Bergisch Gladbach, den 04.09.12
Der Bürgermeister

i. A. gez. S. Löhlein

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

am 16.12.14

als Satzung beschlossen worden.

Bergisch Gladbach, den 19.12.14
Der Bürgermeister

gez. Lutz Urbach

Der Beschluss des Bebauungsplanes ist gem. § 10 (3) BauGB am 14. / 15.02.15
ortsüblich bekannt gemacht worden.

Die Bekanntmachung wurde am 02.02.15
vom ~~stellvertr.~~ Bürgermeister unterzeichnet.

Bergisch Gladbach, den 25.02.15
Der Bürgermeister

gez. Lutz Urbach

Legende:

- Allgemeine Wohngebiete
- Mischgebiete
- MI — Mischgebiete
- WA 1 — Allgemeine Wohngebiete 1
- WA 2 — Allgemeine Wohngebiete 2
- WA 3 — Allgemeine Wohngebiete 3
- GRZ 0,4 — Grundflächenzahl, hier 0,4
- a — abweichende Bauweise
- o — offene Bauweise
- max. GH 10,0 m — maximale Gebäudehöhe über Straßenniveau, hier 10,0 m
- Baugrenze
- Straßenverkehrsflächen
- Verkehrsfl. bes. Zweckbestimmung
- Fußgängerbereich
- Straßenbegrenzungslinie
- Einfahrt, bzw. Ausfahrt

- Versorgungsanlagen
- Elektrizität
- KWK — Kraft-Wärme-Kopplung
- Ö — Öffentliche Grünflächen
- P — Private Grünflächen
- Spielplatz
- A — Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Umgrenzung von Flächen mit Bindung für Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.
- A — siehe Textliche Festsetzungen
- Umgrenzung Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen
- Ga — Garagen
- St — Stellplätze
- TG — Tiefgarage

- Umgrenzung der für bauliche Nutzung vorgesehenen Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind.
- Grenze des Bebauungsplans
- Abgrenzung unterschiedl. Nutzung
- Hilfslinie
- LPB V — Lärmpegelbereich, hier LPB V
- • 118,64 — Höhenpunkt der geplanten Straßenoberfläche, hier 118,64 üNHN