559

Schrank 3



Gemarkung Bensberg-Honschaft

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Bebauungsplan Nr. 5594 - Franz-Coenen-Straße -

In Ergänzung der zeichnerischen Darstellung werden folgende textliche Festsetzungen getroffen:

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

1.1 Allgemeines Wohngebiet - WA- (§ 4 BauNVO)

Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 5 (Tankstellen) und Nr. 4 (Gartenbaubetriebe) BauNVO sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und daher nicht zulässig.

1.2 Mischgebiet - MI - (§ 6 BauNVO)

Ausnahmen nach § 6 Abs. 3 BauNVO sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und daher nicht zulässig.

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

Für das von der Franz-Coenen-Straße und der Planstraße erschlossene WA sind die durch Einschrieb im Plan als Höchstwert festgesetzten Vollgeschosse entsprechend der nachfolgende Schemazeichnung zuzuordnen:



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

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

~~4. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)~~

~~4.1 Auf der im Plan mit SPE 1 gekennzeichneten Fläche ist eine freiwachsende Hecke mit Gehölzen der beigefügten Artenliste anzupflanzen und zu unterhalten.~~
~~Maßnahmen:~~
~~- Schaffung günstiger Wachstumsbedingung durch Bodenvorbereitung nach DIN 18915~~
~~- Anpflanzung von 2 x verpflanzten Bäumen 1. Ordnung mit einem Stammumfang der Sortierung 16/20, Bäumen II. Ordnung mit einem Stammumfang der Sortierung 16/18, Heister 150/175 hoch und Sträuchern 3 x nach Art in der Sortierung 60/80, 80/100 oder 100/150 hoch.~~
~~- je 100 m² ein Baum I. Ordnung, 2 Bäume II. Ordnung, 5 Heister und 40 Sträucher~~
~~- Verankerung der Gehölze und Erstellung von Schutzeinrichtungen~~
~~- Fertigstellung und Entwicklungspflege: 3 Jahre~~

~~4.2 Auf der in Plan mit SPE 2 gekennzeichneten Fläche ist eine Bepflanzung zur Berankung der Lärmschutzwand anzulegen und zu erhalten.~~
~~Maßnahmen:~~
~~- Anpflanzung von selbstklimmenden Pflanzen~~
~~- eine Pflanze je 10 lfd. m~~
~~- Einsatz der Bodenflächen~~
~~- Fertigungs- und Entwicklungspflege: 2 Jahre.~~

~~4.3 Festsetzungen nach § 8 a Bundesnaturschutzgesetz (BNatschG)~~

~~Die im Bebauungsplan mit SPE 1 - 2 bezeichneten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, sowie die darauf auszuführenden Maßnahmen sind den im Bebauungsplan als solche gekennzeichneten Eingriffsgrundstücken als Sammelausgleichsmaßnahmen gemäß § 8 a Abs. 1 Satz 4 BNatschG zu 67 % zugeordnet.~~

4. Mit Geh- und Fahrrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

gr und fr:
Geh- und Fahrrecht zugunsten der Anlieger zur Erschließung und zur Unterhaltung der privaten Grünflächen.

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

5.1 Für Außenbauteile von Gebäude sind zum Schutz gegen Außenlärm entsprechend des Abschnittes 5 der DIN 4109 die im Nachfolgenden aufgeführten Anforderungen an die Luftschalldämmung einzuhalten:

Moltzfeld	Straßenfassade	
	Aufenthaltsräume	: erf. R'w, res = 40 DB
	Büroräume	: erf. R'w, res = 35 dB
	Seiten bis 10 m Tiefe	
	Aufenthaltsräume	: erf. R'w, res = 35 dB
	Büroräume	: erf. R'w, res = 30 dB
Barbarastr. und Planstr.	Straßenfassade	
	Alle Fassaden	
	Aufenthaltsräume	: erf. R'w, res = 30 dB
	Büroräume	: erf. R'w, res = 25 dB

Aufenthaltsräume im Sinne der Landesbauordnung NW sind Wohn- und Schlafräume, Arbeitsräume, Wohndielen und Wohn- und Kochküchen.

5.2 Zur Minderung des von der Friedrich-Ebert-Straße ausgehenden Verkehrslärms ist eine schallabsorbierende Lärmschutzwand mit einer Höhe von 3 m über ~~Gehbahnoberkante~~ Straße und einer Schalldämmung von mind. 25 dB auf der gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB ausgewiesenen Flächen zu errichten.
~~Bezugshöhe der Friedrich-Ebert-Straße.~~

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

7.1 Auf den Baugrundstücken ist je angefangene 150 m² nicht überbaute Grundstücksfläche ein standortgerechter heimischer Laubbaum der beigefügten Artenliste zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

7.2 Auf je 50 m² angefangene Vorgartenfläche ist mindestens ein standortgerechter heimischer Laubbaum der beigefügten Artenliste zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Dies gilt nicht für Vorgärten unter 30 m² Grundstücksfläche und unter 2,50 m Vorgartentiefe. Baumpflanzungen im Vorgarten werden auf die o.g. Mindestbaumdichte je Quadratmeter Baugrundstück angerechnet.

Die Vorgartenfläche ist als die nicht überbaubare Grundstücksfläche zwischen öffentlichen Verkehrsflächen und der öffentlichen Verkehrsfläche zugewandten Gebäudeseite definiert.

7.3 Vorhandene Bäume sind auf die o.g. Mindestbaumdichte je Quadratmeter Baugrundstück anzurechnen.

8. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 81 Abs. 4 BauO NW)

8.1 Dachform / Dachneigung

Für das Hauptgebäude sind ausschließlich Dächer mit geneigten Dachflächen zwischen 35° bis 45° zulässig.

8.2 Dachhöhen

Dachhöhen sind bis zu einer maximalen Höhe von 5,75 m zulässig.
Die Dachhöhe ist als die Höhendifferenz zwischen der Oberkante Fertigfußboden Dachgeschoß und den oberen Firstpunkt definiert.

8.3 Drempel

Drempel sind bis zu einer maximalen Höhe von 0,75 m zulässig.

Das Maß des Drempels ist als die Differenz zwischen Oberkante Fertigfußboden Dachgeschoß und dem Schnittpunkt der Gebäudeaußenwand mit der Sparrenunterkante definiert.

8.4 Dachaufbauten /Dacheinschnitte

Dachaufbauten, wie z.B. Dachgauben, und Dacheinschnitte, wie z.B. Dachterrassen, sind ausschließlich in der ersten Dachgeschoßebene zulässig.

Die Frontbreite aller Dachaufbauten und Dacheinschnitte darf in der Addition maximal 40 % der jeweiligen Traufläng betragen.

Bei Ermittlung der Frontbreite sind die unteren Breiten der Dachaufbauten / Dacheinschnitte maßgeblich.

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

- Bauschutzanzatung der Stadt Bergisch Gladbach vom 26.06.1990; beschlossen aufgrund § 45 Landschaftsgesetz NW (LG NW).

10. Hinweise

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

10.2 Die Artenliste im Anhang ist Bestandteil des Textteiles.

Artenliste einheimischer Sträucher und Bäume (ohne Ziergehölze)

Sträucher, 2,2 m Höhe:
Haselnuß (Corylus avellana)
* Roter Holunder (Sambucus racemosa)
* Schwarzer Holunder (Sambucus nigra)
* Salweide (Salix caprea)

Sträucher, 3,5 m Höhe:
Heckenkirsche (Lonicera xylosteum)
Heckenrose, Hundsrose (Rosa canina)
Kreuzdorn (Rhamnus catharticus)
Pfaffenhütchen (Euonymus europaeus)
Schlehe (Prunus spinosa)
Wasserschneeball (Viburnum opulus)
* Weißdorn (Crataegus laevigata, C. monogyna)

Sträucher, ...3 m Höhe:
Bergjohannisbeere (Ribes alpinum)
Bluthartriegel (Cornus sanguinea)
Ohrweide (Salix aurita)

Bäume, 15-25 m Höhe:
Bergahorn (Acer pseudoplatanus)
* Buche (Fagus sylvatica)
Esche (Fraxinus excelsior)
Espe, Zitterpappel (Populus tremula)
Hainbuche (Carpinus betulus)
Sandbirke (Betula pendula)
Sommerlinde (Tilia platyphyllos)
Spitzahorn (Acer platanoides)
Stieleiche (Quercus robur)
Traubeneiche (Quercus petraea)
Winterlinde (Tilia cordata)

Bäume, 10-15 m Höhe:
Eberesche (Sorbus torminalis)
* Feldahorn (Acer campestre)
* Hainbuche (Carpinus betulus)
* Moorbirke (Betula pubescens)
Vogelbeere, Eberesche (Sorbus aucuparia)

Bäume bis 10 m Höhe:
Mehlbeere (Sorbus aria)
Traubenkirsche (Prunus padus)
Vogelkirsche (Prunus avium)
Wildapfel (Malus sylvestris)
Wildbirne (Pyrus pyraster)

* schalltechtfgliche Arten

10.3 Im gesamten Plangebiet liegen erhebliche Lärmvorbelastungen durch die Friedrich-Ebert-Straße (L 195) und die Straße Moltzfeld (L 289) vor.

6. Erhalt von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

6.1 Abgängige Bäume und Sträucher innerhalb der im Plan umgrenzten "Fläche zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen" sind durch Bäume der beigefügten Artenliste zu ersetzen.

6.2 Abgängige in Plan punktuell festgesetzte Bäume sind durch Bäume gleicher Art und Standortansprüche zu ersetzen.

Textänderungen und Ergänzungen nach der 1. öffentlichen Auslegung sind lila gekennzeichnet

7.4 Auf der in Plan als Verkehrsgrün gekennzeichneten Fläche zwischen Lärmschutzwand und Friedrich-Ebert-Straße ist eine Bepflanzung zur Begrünung der Lärmschutzwand anzulegen.
- Anpflanzung von selbstklimmenden Pflanzen, eine Pflanze je 10 lfd. m
- Anpflanzung von Sträuchern der beigefügten Artenliste, eine Pflanze je 2 lfd. m

ERGÄNZUNG

ERGÄNZUNG

STADT BERGISCH GLADBACH · BEBAUUNGSPLAN NR. 5594 -FRANZ-COENEN-STRASSE- M. 1 : 500

Zeichen der Kartenunterlage

Wohngebäude mit Hausnummer
Wohngebäude ohne Hausnummer
Rathaus — Öffentliches Gebäude
Garagen-, Wirtschaftsgebäude
Durchfahrt, Arkade
Zahl der Vollgeschosse
Satteldach
Walmdach
Krüppelwalmdach
Pultdach
Flachdach

Flurstücksgrenze
Regierungsbezirksgrenze
Kreisgrenze
Gemeindegrenze
Gemarkungsgrenze
Flurgrenze

◇ 00 Straße mit Ortsdurchfahrtsstein
◇ 75 Straße mit Kilometerstein

Leitungsmast, allgem.
Stahlgittermast, einf.
Stahlgittermast, ohne Leitungsdarst.
Verkehrsampel
Anschlagsäule
Briefkasten
Bushaltestelle
Drehkran
einzelner Laubbaum
einzelner Nadelbaum
elektr. Laterne
Fahnenmast
Feuermelder
Gasschieber (Kappe)
Hinweiszeichen / -tafel
Höhenpunkt mit -zahl
Hydrant, oberird.
Hydrant, unterird.
Kabelkasten, Schaltkasten
Schacht Fernmeldewesen, Kabelschacht
Einsteigeschacht Abwasserleitung
Merkzeichen für Gasleitung
Müllbox
Park- / Stellplatz im Ort
Polizeirufsäule
Schacht, eckige Bauart
Schornstein
Sinkkasten
Fernsprechhäuschen
Schieberkappe Wasser
Schranke
Böschung
Stützmauer
Hecke
Zaun
Mauer
Hochspannungsleitung
Fernmeldeleitung

Planzeichen und Festsetzungen

WA — Allgemeine Wohngebiete
MI — Mischgebiete
0,8 — Geschoßflächenzahl z.B. 0,8
0,4 — Grundflächenzahl z.B. 0,4
II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze z.B. 2 Geschosse
o — Offene Bauweise
ED — Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
Baugrenze
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
V — Verkehrsberuhigte Straßen
Fußgängerbereich
Einfahrten
Private Grünflächen

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (SPE)
Zu erhaltende Bäume
Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen
Ga — Garagen
6St — Gemeinschaftsstellplatz
Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
gr — Gehrecht zugunsten der Anlieger
fr — Fahrrecht zugunsten der Anlieger
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets

Umgrenzungen der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes
Baugrundstücke für die gemäß § 9 Abs. 5 Satz 2 Baugesetzbuch Festsetzungen getroffen wurden
Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
V — Verkehrsgrün

Füllschema der Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung z.B. WA	Zahl der Vollgeschosse z.B. II
Grundflächenzahl z.B. 0,4	Geschoßflächenzahl z.B. 0,8
Bauweise z.B. o	Dachform/ Dachneigung z.B. – / z.B. –

Inhalt und Vermerke

Gesetzliche Grundlage:
BauGB - Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 8.12.1986 (BGBl. I S. 2253)
BauNVO - Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.1.1990 (BGBl. I S. 132)
PlanzV 90 - Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58)
BauONW - Bauordnung für das Land Nordrhein - Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 31.7.1984 (GVNW S. 419, 532)

Inhalt nach:
1. BauGB §§ Abs.1 Ziff. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, Abs. 2, 3, 4, 5 u. 7, 172 Abs. 1.
2. BauONW § 81 Abs. 4 Ziff. 1, 2, 3, 4, 5, 6, Abs. 2 Ziff. 1a, 2 als Satzung über örtliche Bauvorschriften.

Die vorliegende Plangrundlage ist zum Teil eine Abzeichnung, eine Vergrößerung, eine automatisierte Zeichnung der digitalen Katasterkarte, teilweise handelt es sich um eine Vergrößerung der Katasterkarte. Die digitale Katasterkarte ist im Zuge der Katastererneuerung durch vereinfachte Teil-Neu-Vermessung durch Urauf nahme im Jahre im Maßstab 1:500 entstanden.
Die Plangrundlage enthält außerdem die Ergebnisse von Ergänzungsmessungen (z.B. Gebäude).
Die vorliegende Plangrundlage wurde zum Teil neu kartiert, nach einvandfreien Fortführungs-Vermessungen (Fortf. Ert. Nr. 6.15) nach einer Teilneuvermessung und unter Verwendung von Fortführungs-Vermessungen (vereinfachte Neuvermessung) nach einer Neuvermessung gemäß Ergänzungsbestimmung und Vermessungspunkt-Anweisung.
Die Darstellung entspricht dem gegenwärtigen Zustand und stimmt mit dem amtlichen Katasternachweis überein.
Bergisch Gladbach, den 12.08.1994 gez. Titz Stadtvermessungsdirektor

Es wird bescheinigt, daß die Festlegung der städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig ist.
Bergisch Gladbach, den 22.8.1994 gez. Titz Stadtvermessungsdirektor

Entwurf und Anfertigung Stadtplanungsamt Bergisch Gladbach
den 22.8.1994 gez. Daubendiek Stadtbaurat

Dieser Plan stimmt mit dem Urkundsplan und den darauf verzeichneten Vermerken überein.
Dieser Plan ist der Urkundsplan.
Bergisch Gladbach, den .19
i.A. Stadtvermessungsamtsrat

Die öffentliche Unterrichtung und Erörterung hat gemäß § 3 (1) BauGB am 8.3.1988 stattgefunden.
Bergisch Gladbach, den .19
i.A. gez. Schweter Stadtvermessungsamtsrat

Der Rat hat gemäß Beschluß vom .19 von der Unterrichtung und Erörterung abgesehen.
Bergisch Gladbach, den .19
Bürgermeister

Dieser Plan hat gemäß § 3 (1) BauGB in der Zeit
vom 20.9.1994 bis 20.10.1994 öffentlich ausgelegen.
Die Auflegung wurde am 9.10.1994 ortsüblich bekannt gemacht.
Bergisch Gladbach, den 24.10.1994
i.A. gez. Schweter Stadtvermessungsamtsrat

Dieser Plan hat gemäß § 3 (2) des BauGB in der Zeit
vom 18.4.1995 bis 18.5.1995 erneut öffentlich ausgelegen.
Die erneute Offenlegung wurde am 8.4.1995 ortsüblich bekannt gemacht.
Bergisch Gladbach, den 19.5.1995
i.A. gez. Schweter Stadtvermessungsamtsrat

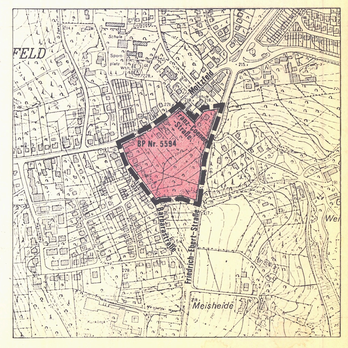
bis / Stattgegeben Anregungen und Bedenken gemäß Beschluß des Rates vom .19
Dieser Plan ist gemäß § 10 des BauGB vom Rat am 11.7.1995 als Satzung beschlossen worden.
Bergisch Gladbach, den 12.7.1995 gez. Opladen Bürgermeisterin

Die örtlichen Bauvorschriften wurden gem. § 81 Abs. 4 BauONW in diesen Plan als Festsetzungen aufgenommen. Sie wurden gem. § 81 Abs. 1 BauONW am 11.7.1995 vom Rat als Satzung beschlossen.
Bergisch Gladbach, den 12.7.1995 gez. Opladen Bürgermeisterin

Dieser Plan wurde gemäß § 11 BauGB am .19 angezeigt.
Zu diesem Plan gehört die Verfügung vom .19 Az.:
Köln, den .19
Der Regierungspräsident Im Auftrag

Der Abschluß des Anzeigeverfahrens gem. § 11 (1) BauGB wurde am .19 ortsüblich gem. § 12 BauGB bekanntgemacht.
Die Bekanntmachung wurde am .19 vom - stellvertr. - Bürgermeister unterzeichnet.
Bergisch Gladbach, den .19
i.A. Stadtvermessungsamtsrat

Übersichtsplan M. 1 : 5000



4. Ausfertigung