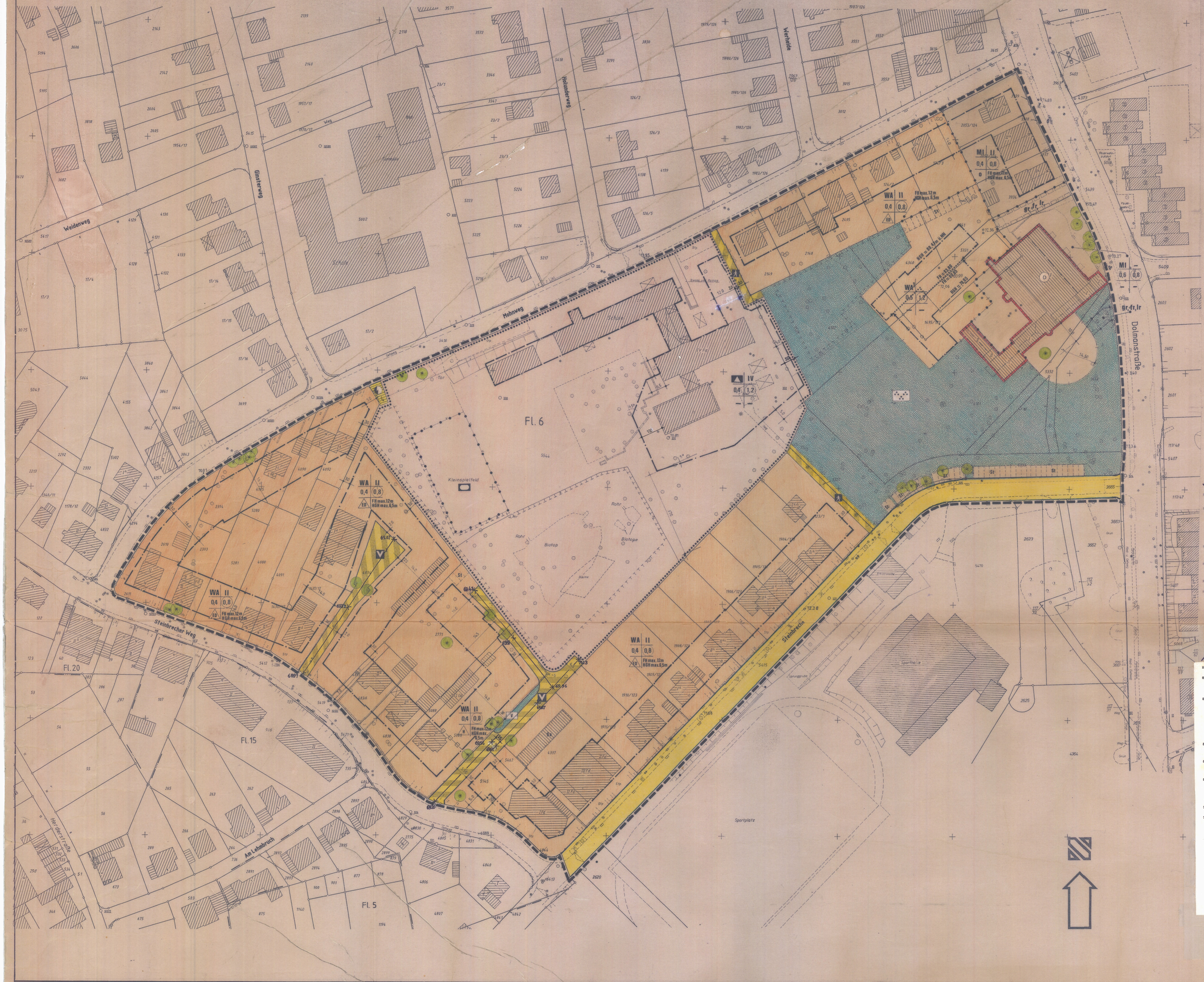
Steinbrecher

Gemarkung Refrath
Flur 5,6,15,20



Anmerkungen zum Bebauungsplan

Im 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. 4 (Tankstellen) und Nr. 5 (Gartenbaubetriebe) BauNVO sind gem. § 1 Abs. 5 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und daher nicht zulässig.

1.2 Allgemeines Wohngebiet - WA 1 -

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB sind nur Wohngebäude mit Wohnungen für Betriebsinhaber, Betriebsleiter und Aufsichts-, Pflege-, Verwaltungs- und Dienstleistungspersonen zulässig.

1.3 Mischgebiet - MI - (§ 6 BauNVO)

Die nach § 6 Abs. 2 Nr. 6 (Gartenbaubetriebe), Nr. 7 (Tankstellen) und Nr. 8 (Vergnügungsstätten) BauNVO allgemein zulässigen Nutzungsarten sind gem. § 1 Abs. 5 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und daher nicht zulässig.

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

2.1 Die zulässige Geschoßfläche kann gem. § 21 a Abs. 5 BauNVO ausnahmsweise um die Flächen notwendiger Garagen, die unter der Geländeoberfläche hergestellt werden, erhöht werden.

2.2 Die im Bebauungsplan festgesetzten Hauptgeschoß- und Firsthöhen der Altenwohnanlage beziehen sich auf Meter über Normalnull (M. ü. NN).

3. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Für Baugrenzen von Baulichen, für die keine Bauweise festgesetzt wurde, kann gem. § 23 Abs. 3 BauNVO die Tiefe von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß nur dort zugelassen werden, wo nachbarrechtliche Belange nicht berührt sind.

4. Nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind befestigte Flächen nur als notwendige Ge-, Fahr- und Terrassenflächen zulässig.

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

5.1 Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Garagen und Stellplätze nur innerhalb der dafür festgelegten Flächen und in Baurich zulässig.

5.2 Die Stellplätze entlang der Steinbrecher in Bereich der öffentlichen Grünfläche sind als private Stellplätze „Haus Steinbrecher" zugeordnet.

6. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Über die zeichnerischen Festsetzungen hinausgehend sind folgende Fußwegverbindungen innerhalb der Gemeinbedarfsfläche und der öffentlichen Grünfläche wegmäßig herzustellen:

a) Fußweg in Verlängerung der Erschließungsstraße vom Steinbrecher Weg beraldel zur rückwärtigen Grenze des an der Steinbrecher liegenden WA bis zur Dolmanstraße.

b) Fußweg als Verbindung zwischen dem im Bebauungsplan dargestellten Fußwegen an Hohnweg und an der Steinbrecher. Die genaue Lage der Fußwege richtet sich nach der Topographie und der Lage erhaltenswerter Bäume.

In das mit Y 1 bezeichneten verkehrsberuhigten Bereich sind über die zeichnerisch dargestellten Standorte für Baumpflanzungen hinaus innerhalb der plätzartigen Aufweitung zwei weitere Bäume zu pflanzen. Die Standorte richten sich nach den Versorgungsleitungen und den Einfahrten.

Über die Verkehrsgrundfläche in mit Y bezeichneten verkehrsberuhigten Bereich ist je Wohngebäude eine Zufahrt zulässig. Die Breite der Zufahrt darf 3 m nicht überschreiten. Die Verkehrsgrundfläche ist mit mindestens 3 Bäumen zu bepflanzen.

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

7.1 Für die nachfolgend aufgeführten Fassaden ist - entsprechend den Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen" der DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) - der Nachweis für ausreichenden Schallschutz durch passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich

- Ost- und Südfassade der Altenwohnanlage
  Schalldämmaß für Aufenthaltsräume erf. R'w,res 40 dB
- West- und Nordfassade der Altenwohnanlage
  Schalldämmaß für Aufenthaltsräume erf. R'w,res 35 dB
- Bebauung entlang der Hohnbrecherstraße
  Schalldämmaß für Wohnbereiche erf. R'w,res 40 dB
  Schalldämmaß für Büroräume erf. R'w,res 35 dB
- Rückseiten der Bebauung entlang der Dolmanstraße
  Schalldämmaß für Wohnbereiche erf. R'w,res 35 dB
  Schalldämmaß für Büroräume erf. R'w,res 30 dB
- Bebauung entlang der Steinbrecher Straße und rückwärtige Bebauung entlang der Steinbrecher
  Schalldämmaß für Wohnbereiche erf. R'w,res 35 dB
- Bebauung entlang den Straßen im übrigen Baugebiet
  Schalldämmaß für Wohnbereiche erf. R'w,res 30 dB

7.2 Die Benutzung des Kleinspielfeldes ist aufgrund der zu erwartenden Lärmbelastung für die angrenzenden Gartenanlagen örtlich zu begrenzen.

Während der Ruhezeiten des Tages und in der Nacht ist die Benutzung des Kleinspielfeldes zu untersagen.

In der Sportanlagenlärmschutzverordnung / 18. BImSCHV sind die Zeiträume für die Unterscheidung von Tag und Nacht bzw. Ruhezeiten wie folgt definiert:

	Werktage	Sonn-/Feiertage
tags:	06.00 - 22.00 Uhr	07.00 - 22.00 Uhr
Ruhezeiten:	06.00 - 08.00 Uhr	07.00 - 09.00 Uhr
	20.00 - 22.00 Uhr	13.00 - 15.00 Uhr
		20.00 - 22.00 Uhr
nachts:	22.00 - 06.00 Uhr	22.00 - 07.00 Uhr

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

8.1 Im allgemeinen Wohngebiet WA, WA 1 ist je angefangene 150 m² nicht überbaubare Fläche mindestens ein standortgerechter heimischer Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten (z.B. Eberesche, Holzbirne, Eberesche, Stieleiche, Weißdorn, Hainbuche, Hainbuche, Eberesche, Stieleiche, Weißdorn, Feldahorn, Kirsche, Mehlbeere o.ä.).

8.2 Auf je 50 m² anfangende Vorgartenfläche ist mindestens ein standortgerechter heimischer Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten (z.B. Eberesche, Holzbirne, Eberesche, Stieleiche, Weißdorn, Hainbuche, Hainbuche, Eberesche, Stieleiche, Weißdorn, Feldahorn, Kirsche, Mehlbeere o.ä.).
Für Vorgärten unter 30 m² Grundstücksfläche und unter 2,50 m Vorgartentiefe. Baumpflanzungen in Vorgärten werden auf die o. g. Mindestbaumdichte je m² Baugrundstück angerechnet.
Die Vorgartenfläche ist als die nicht überbaubare Grundstücksfläche zwischen öffentlichen Verkehrsflächen und der öffentlichen Verkehrsfläche zugewandten Gebäudeseite definiert.

8.3 Vorhandene nach der Baumschutzsatzung der Stadt Bergisch Gladbach erhaltenswerte Bäume und Bäume nach Festsetzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB sind auf die o. g. Mindestbaumdichte anzurechnen.

8.4 Innerhalb der Gemeinbedarfsflächen sind Flachdächer bei einer Größe von über 100 m² extensiv zu begrünen, bei bestehenden Gebäuden nur insofern als dies konstruktiv möglich ist.

8.5 Je 4 Stellplätze ist ein standortgerechter heimischer Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten (z.B. Eberesche, Holzbirne, Eberesche, Stieleiche, Weißdorn, Hainbuche, Hainbuche, Eberesche, Stieleiche, Weißdorn, Feldahorn, Kirsche, Mehlbeere o.ä.).
Zusätzlich sind die Stellplätze der Altenwohnungen mit Pergolen oder Rankgerüsten zu erstellen und mit Rank- oder Schlingpflanzen zu begrünen.

9. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 81 Abs. 4 BauO NW) Gestaltung baulicher Anlagen

9.1 Firsthöhen / Hauptgeschoßhöhen

Die First- (FH) und Hauptgeschoßhöhe (HGH) ist entsprechend der zeichnerischen Festsetzung als maximale Höhe festgesetzt. Die festgesetzten First- (FH) und Hauptgeschoßhöhen (HGH) beziehen sich auf die mittlere Höhe der vorhandenen oder geplanten Verkehrsfläche, die an das Grundstück angrenzt und die unterste Bezugsebene bildet. Die mittlere Höhe wird als Mittelwert zwischen den Höhen der äußeren Endpunkte der Bezugsebene ermittelt.
Als Hauptgeschoß ist bei allen Dachformen der Schnittpunkt der Gebäudeaußenwand mit der harten Bedachung anzusehen.
Der First ist die durch das Zusammentreffen von mindestens zwei geneigten nach oben abschließende Linie.

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

- Wasserschutzgebietsverordnung Wassergewinnungsanlage Refrath vom 01.01.1968; beschlossen aufgrund § 19 Wasserhaushaltsgesetz (WHG)
- Das gesamte Plangebiet liegt in der Schutzzone III A.
- Bauverbotszone der Stadt Bergisch Gladbach vom 28.08.1959; beschlossen aufgrund § 25 Landschaftsgesetz NW (LG NW)

Grundlagen und digitale örtliche Aufnahmen erstellt.

Stadtvermessungsamt
Februar -1991-

582

STADT BERGISCH GLADBACH · BEBAUUNGSPLAN NR. 6245 -STEINBRECHE-

M. 1 : 500

Zeichen der Kartenunterlage

- Wohngebäude mit Hausnummer
- Wohngebäude ohne Hausnummer
- Öffentliches Gebäude
- Garagen, Wirtschafts-, Industriegebäude
- Durchfahrt, Arkade
- Topographisch nachgetragenes Gebäude
- Zahl der Vollgeschosse, z.B. II
- Satteldach
- Walmdach
- Krüppelwalmdach
- Pultdach
- Flachdach
- Gemeindegrenze
- Gemarkungsgrenze
- Flurgrenze
- Flurstücksgrenze
- Straße mit Ortsdurchfahrtsgrenze
- Kilometerstein mit Kilometrierung
- Bordstein
- Straßeneinkäsken
- Straßenlaterne
- Stahlgittermast
- Beton- oder Holzmast
- Telefonleitung
- Kanalschacht
- Gas
- Kappe (Schieber)
- Wasser
- Hydrant
- Hohenlage über NN
- Höhenlinien über NN
- Baum
- Postschacht
- Postkasten oberirdisch
- Böschung

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	Max. Firsthöhe z.B. 12 m Max. Hausgesimshöhe z.B. 8,5 m

Weitere Signaturen siehe DIN 18702 und Katasterverschriften

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. zwei Geschosse
- FH max.12m Maximale Firsthöhe z.B. 12m
- HGH max.6,5m Maximale Hausgesimshöhe z.B. 6,5m
- o Offene Bauweise
- Nur Hausgruppen zulässig
- ED Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Baugrenze
- Flächen für den Gemeinbedarf
- Schule
- Sportlichen Zwecken dienende Einrichtungen
- Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen, besonderer Zweckbestimmung
- Verkehrsflächen besond. Zweckbestimmung
- Fußgängerbereich
- V Verkehrsberuhigter Bereich
- Flächen für Versorgungsanlagen
- Elektrizität
- Öffentliche Grünfläche
- V Verkehrsgrün
- Parkanlage
- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
- Neu anzupflanzende Bäume
- Zu erhaltende Bäume
- D Umgrenzung von Gesamtanlagen (Ensembles), die dem Denkmalschutz unterliegen (§ 3 Abs. 6 BauGB) und zugleich Baugrenze
- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen
- St Stellplätze
- Ga Garagen
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
- gr Gehrecht zugunsten der Anlieger
- fr Fahrrecht zugunsten der Anlieger
- lr Leitungsrecht (unterirdisch) zugunsten der Ver- u. Entsorgung
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets
- Abgrenzung unterschiedlicher Hauptgeschoss- u. Firsthöhen
- Abgrenzung unterschiedlicher Bauweise

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 §§ 9 Abs. 11 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, 5, 6 u. 7, 8 123 - Abs. 1 -
2. BauONW 81 Abs. 1 Ziff. 1, 2, 3, 4, 5 u. Abs. 2 Ziff. 1, 4, 7 als Satzung über örtliche Bauvorschriften.

Die vorliegende Plangrundlage ist - zum Teil - eine Abzeichnung - Vergrößerung - der Katasterflurkarte. Die Flurkarte ist entstanden im Jahre 1989 im Maßstab 1:500 durch Gauß'sche - vereinfachte - Tafel - Neu - Vermessung. Die Plangrundlage enthält außerdem die Ergebnisse von Ergänzungsvermessungen (z. B. Gebäude).
Die vorliegende Plangrundlage wurde - zum Teil - neu kartiert, nach einwandfreien Fortführungs-Vermessungen (Fortführ. Nr. 676.) nachseiner 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 21.1.1993
Stadtvermessungsdirektor

Es wird bescheinigt, daß die Festlegung der städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig ist.
Bergisch Gladbach, den 21.1.1993
Stadtvermessungsdirektor

Entwurf und Anfertigung
Stadtplanungsamt Bergisch Gladbach
den 21.1.1993
Stadtbaurat

Dieser Plan stimmt mit dem Urkundsplan und den darauf verzeichneten Vermerken überein.
Dieser Plan ist der Urkundsplan.
Bergisch Gladbach, den 5.3.1993
i.A.
Stadtvermessungsamtsrat

Die Öffentliche Unterrichtung und Erörterung hat gemäß § 3 (1) BauGB am 9.6.1992 stattgefunden.
i.A.
Stadtvermessungsamtsrat

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

Dieser Plan hat gemäß § 2 (1) des BauGB durch Beschluß des Rates
vom 19.12.1989
aufgestellt worden.
Bergisch Gladbach, den 20.12.1989
Bürgermeister

Der Aufstellungsbeschluß ist am 9.1.1990 ortsüblich bekannt gemacht worden.
Bergisch Gladbach, den 10.1.1990
i.A.
Stadtvermessungsamtsrat

Dieser Plan hat gemäß § 3 (2) des BauGB in der Zeit
vom 8.3.1993 bis 8.4.1993
öffentlich ausgelegen.
Die Auflegung wurde am 27.2.1993 ortsüblich bekannt gemacht.
Bergisch Gladbach, den 12.4.1993
i.A.
Stadtvermessungsamtsrat

Dieser Plan hat gemäß § 3 (3) BauGB in der Zeit
vom 19 bis 19
erneut öffentlich ausgelegen.
Die erneute Auflegung wurde am 19 ortsüblich bekannt gemacht.
Bergisch Gladbach, den 19
i.A.
Stadtvermessungsamtsrat

bis Stattgefundene Anregungen und Bedenken gemäß Beschluß des Rates vom 19
Dieser Plan ist gemäß § 10 des BauGB vom Rat am 16.12.1993 als Satzung beschlossen worden.
Bergisch Gladbach, den 16.12.1993
Bürgermeister

Die örtlichen Bauvorschriften wurden gem. § 81 Abs. 4 BauONW in diesen Plan als Festsetzungen aufgenommen. Sie werden gem. § 81 Abs. 1 BauONW am 16.12.1993 vom Rat als Satzung beschlossen.
Bergisch Gladbach, den 16.12.1993
Bürgermeister

Dieser Plan wurde gemäß § 11 BauGB am 04.04.1994 angezeigt.
Zu diesem Plan gehört die Verfügung vom 28.03.1994 Az.: 35.2.12-7201-06.94 Köln, den 28.03.1994
Der Regierungspräsident
Im Auftrag
Reiche

Der Abschluß des Anzeigeverfahrens gem. § 11 (1) BauGB wurde am 6.u.7.5.1994 ortsüblich gem. § 12 BauGB bekanntgemacht.
Die Bekanntmachung wurde am 25.04.1994 vom stellvertr. Bürgermeister unterzeichnet.
Bergisch Gladbach, den 17.05.1994
i.A.
Stadtvermessungsamtsrat

Übersichtsplan

M. 1 : 5000



1. Ausfertigung