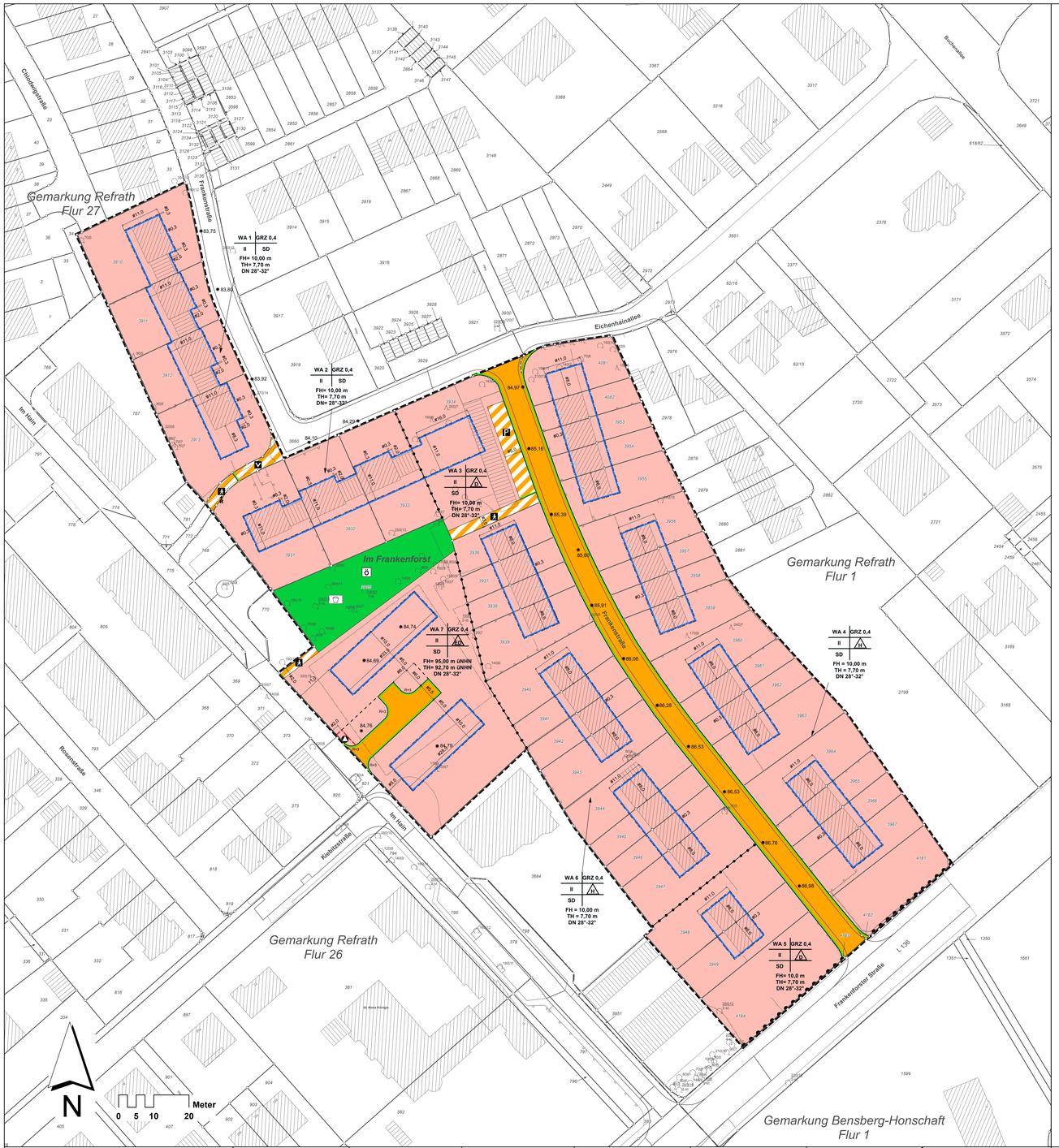


TEXTTEIL

BP Nr. 6456 – Frankenstraße –

Stand Satzung

A Textliche Festsetzungen

I. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB)

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

Eine Überschreitung der Baugrenzen durch Wintergärten im Erdgeschoss ist auf der straßenabgewandten Seite der Wohngebäude bis zu einer Tiefe von 1m ausnahmsweise zulässig.

Hinweis

Bei der Bestimmung der „straßenabgewandten Seite" ist im Einmündungsbereich von zwei Straßen die erschließende öffentliche Verkehrsfläche maßgeblich. Als erschließend wird diejenige Straße festgelegt, über die das Grundstück mit dem Kraftfahrzeug erreicht wird.

2 Stellung baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die in der Planzeichnung dargestellte Firstrichtung gilt nicht für Nebengebäude, Garagen, überdachte Stellplätze (Carports), eingeschossige Teile der Hauptgebäude sowie untergeordnete Gebäudeteile (Vorbauten, Gauben u.ä.).

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

Garagen sind lediglich in den seitlichen Grenzabständen zulässig.

Überdachte Stellplätze (Carports) sind nur mit einem Abstand von mindestens 3m von der öffentlichen Verkehrsfläche zulässig. Dies gilt bei Grundstücken im Einmündungsbereich von zwei Straßen nur in Bezug auf die erschließende Straße.

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

Zum Schutz vor Außenlärm sind für Außenbauteile von Gebäuden innerhalb der dargestellten Lärmpegelbereiche entsprechend des Abschnittes 5 der DIN 4109 („Schallschutz im Hochbau") die in der nachfolgenden Tabelle aufgeführten Anforderungen an die Luftschalldämmung einzuhalten.

Lärmpegelbereich DIN 4109	Maßgeblicher Außenlärmpegel dB(A)	Wohnungen / Aufenthaltsräume erforderlich R'w,res der Außenbauteile in dB	Büroräume erforderlich R'w,res der Außenbauteile in dB
II	56 bis 60	30	30
III	61 bis 65	35	30
IV	66 bis 70	40	35
V	71 bis 75	45	40

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

Hinweise

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.

5 Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB)

Die im Bebauungsplan festgesetzte Fläche für Gemeinschaftsanlagen – Aufstellfläche für Müllbehälter – ist den Baugrundstücken des WA 7 zugeordnet.

II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 86 Abs. 4 BauO NW)

Dachform

Die festgesetzte Dachform gilt nur für Hauptgebäude. Abweichend von der Planzeichnung sind im WA 1 und WA 2 bei eingeschossigen Anbauten auch Pultdächer und Flachdächer zulässig.

Dachneigung

Die festgesetzte Dachneigung gilt nur für Hauptgebäude. Abweichend von der Planzeichnung sind im WA 1 und WA 2 bei eingeschossigen Anbauten auch andere Dachneigungen zulässig.

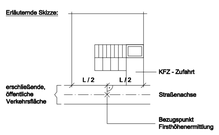
First- und Traufhöhen

Hinweise zur Berechnung

Die Firsthöhe wird definiert als der Schnittpunkt der harten Bedachungen (Dachoberseiten) zweier geneigter Dachflächen. Die Traufhöhe ist der gedachte Schnittpunkt der Gebäudeaußenhaut mit der harten Bedachung.

Als Bezugspunkt für die First- und Traufhöhe gilt die Achshöhe der erschließenden öffentlichen Verkehrsfläche. Die Achshöhe ist in der Mitte der Straßenfront des Grundstücks lotrecht zur erschließenden öffentlichen Verkehrsfläche zu messen. Als erschließend wird diejenige Straßenfront festgelegt, über die das Grundstück mit dem Kraftfahrzeug erreicht wird.

Erläuternde Skizze:



B Hinweise

6 Altlasten

Die Grundstücke Frankenstraße 35-41 liegen innerhalb der bei dem Rheinisch-Bergischen Kreis registrierten Altlastenverdachtsfläche Nr. 72 – Im Hain. Der Altlastenverdacht begründet sich aus einem möglichen Schadstoffeintrag eines ehemaligen Standortes der Firma Lappe westlich des Plangebietes sowie aus einer nördlich des Plangebietes liegenden, mit fremdem Bodenmaterial aufgefüllten Mulde eines früheren Sumpfgebietes. Die dem Rheinisch-Bergischen Kreis vorliegenden Bodenuntersuchungen weisen darauf hin, dass die Prüfwerte der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) vom 12.07.1999 unterschritten werden. Es ergeben sich keine Einschränkungen für die Nutzbarkeit der Grundstücke. Nach dem derzeitigen Kenntnisstand sind zudem keine Sicherung- und Sanierungsmaßnahmen zum Schutz des Grundwassers erforderlich.

7 Grundwasser

Im Plangebiet besteht nur ein geringer Abstand zwischen der Geländeoberfläche und der Grundwasseroberfläche. Es ist daher davon auszugehen, dass bei Erdarbeiten im Plangebiet das Grundwasser erschlossen wird. Nach § 49 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) sind Arbeiten, die so tief in den Boden eindringen, dass sie sich unmittelbar auf die Bewegung, die Höhe oder die Beschaffenheit des Grundwassers einwirken können, der Unteren Umweltschutzbehörde des Rheinisch-Bergischen Kreises einen Monat vor Beginn der Arbeiten anzuzeigen.

8 Niederschlagswasser

Die Entwässerung des Plangebietes erfolgt über einen Anschluss an den städtischen Mischwasserkanal.

9 Kampfmittel

Nach Auskunft der Bezirksregierung Düsseldorf – Kampfmittelbeseitigungsdient – bestehen keine konkreten Hinweise über das Vorkommen von Kampfmitteln im Plangebiet. Sie können jedoch nicht mit vollständiger Sicherheit ausgeschlossen werden.

10 DIN-Normen

Die in den textlichen Festsetzungen dieser Satzung aufgeführten DIN-Normen liegen mit dem Urkundsplan zur Einsichtnahme bereit.

Legende:

Zeichnerische Festsetzungen

	Allgemeine Wohngebiete
WA 1	Allgemeine Wohngebiete, hier WA 1
GRZ 0,4	Grundflächenzahl, hier 0,4
o	offene Bauweise
II	maximale Anzahl der Vollgeschosse, hier III
ED	nur Doppelhäuser zulässig
H	nur Hausgruppen zulässig
ED/H	nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
SD	Satteldach
FH= 10,00 m	Firsthöhe, hier 10,00 m über Straßenhöhe
TH= 7,70 m	Traufhöhe, hier 7,70 m über Straßenhöhe
	Baugrenze
	Straßenverkehrsflächen
	Straßenbegrenzungslinie
	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
V	Verkehrsberuhigter Bereich
	Fußgängerbereich
P	Öffentliche Parkfläche
+R	Fuß- und Radweg
	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
Ö	Öffentliche Grünflächen
	Zweckbestimmung: Spielplatz
	Geltungsbereich des Bebauungsplanes
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. Abgrenzung der Bauweise und der Höhe baulicher Anlagen
	Fläche für Gemeinschaftsanlagen
	Abfall

Darstellungen ohne Festsetzungsinhalt

86,98	Höhe über NHN, hier 86,98

STADT BERGISCH GLADBACH

Bebauungsplan Nr. 6456 - Frankenstraße -

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

Höhenbezugssystem: Deutsches Haupthöhennetz 1992 (DHHN92)
Höhenart: Normalhöhen (NHN-Höhen)
Benennung der Höhen: Höhen über Normalhöhennull
Höhenbezugsfläche: Quasigeoid

Die Plangrundlage entspricht den Anforderungen des § 1 (2) der PlanzV90. Die Flurstücke mit ihren Grenzen und Bezeichnungen stimmen mit dem Liegenschaftskataster überein.
Stand: November 2013
Die vorhandenen baulichen Anlagen, die Straßen, Wege, Plätze sowie die Geländehöhen wurden durch Ortsvergleich visuell überprüft bzw. durch örtliches Aufmaß ermittelt/aktualisiert.
Stand: November 2013

Bergisch Gladbach, den 08.10.14

gez. Dolenga
Stadtvermessungsrat

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

~~Dieser Plan ist der Urkundsplan.~~

Bergisch Gladbach, den 10.10.14
Der Bürgermeister

i. A. 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 08.10.14

gez. Dolenga

Stadtvermessungsrat

Der Planungsausschuss hat die Aufstellung dieses Planes

am 25.11.2004

beschlossen.

Bergisch Gladbach, den 09.10.14

Lennart Höring
~~Stellvertretende (r)~~
Ausschussvorsitzende (r)

Entwurf und Anfertigung
Fachbereich 6-61 Stadtplanung

Bergisch Gladbach, den 08.10.14
Der Bürgermeister

i. V. gez. Stephan Schmickler

Der Aufstellungsbeschluss ist gem. § 2 (1) BauGB

am 15.12.2004

ortsüblich bekannt gemacht worden.

Bergisch Gladbach, den 09.10.14
Der Bürgermeister

i. A. gez. S. Löhlein

Die öffentliche Auslegung hat gem. § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 07.03.2014 bis 07.04.2014 stattgefunden.

Die öffentliche Auslegung wurde am 27.02.2014 ortsüblich bekannt gemacht.

Bergisch Gladbach, den 08.10.14
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 20.12.2004 bis 14.01.2005 ~~sowie durch Bürgerversammlung am~~ unterrichtet worden.

Bergisch Gladbach, den 08.10.14
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

i. A.

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

vom 15.12.2004

beteiligt worden.

Bergisch Gladbach, den 08.10.14
Der Bürgermeister

i. A. gez. S. Löhlein

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

am 30.09.2014

als Satzung beschlossen worden.

Bergisch Gladbach, den 10.10.14
Der Bürgermeister

gez. Lutz Urbach

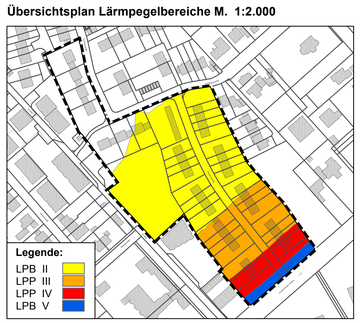
Der Beschluss des Bebauungsplanes ist gem. § 10 (3) BauGB am 11.10.2014 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Die Bekanntmachung wurde am 07.10.2014 vom -stellvertr. Bürgermeister unterzeichnet.

Bergisch Gladbach, den 14.10.14
Der Bürgermeister

i. A. gez. S. Löhlein

Übersichtsplan Lärmpegelbereiche M. 1:2.000



Übersichtsplan M. 1:3.500

