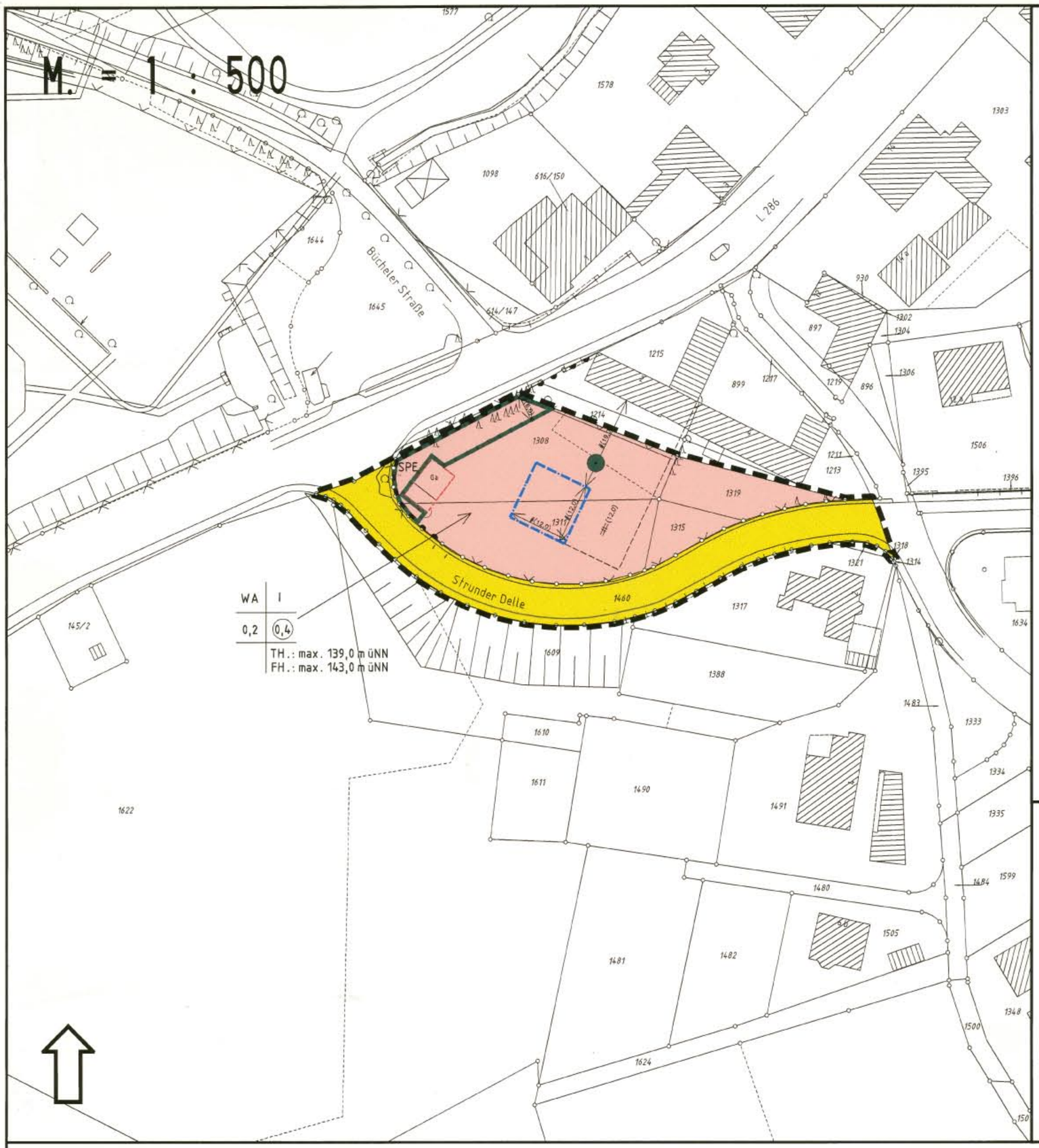
Schrank 2
vorne

89 2. Änd.

M. = 1 : 500



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
"Allgemeines Wohngebiet" – WA – (§ 4 BauNVO)

Im WA sind Ausnahmen gem. § 4 Abs. 3 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und daher nicht zulässig (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

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

siehe Angaben im Plan

3. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 31 Abs. 1 BauGB

Baugrenzen können gem. § 23 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise von Gebäudeteilen wie z.B. Vordächern, Eingangstreppen, Erkern und Balkonen bis zu 0,8 m auf einer Länge von nicht mehr als 1/3 der jeweiligen Gebäudeseite überschritten werden.

4. Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 86 Abs. 4 BauONW)

Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, innerhalb der Abstandsflächen und der dafür vorgesehenen Flächen (GA) zulässig. Außerhalb der in Satz 1 genannten Flächen sind befestigte Stellplätze nur in wasserdurchlässigen Materialien zulässig. Zufahrten und Zugänge sind ausschließlich in wasserdurchlässigen Materialien zulässig.

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

Der im Plan gekennzeichnete Walnussbaum ist zu erhalten und zu pflegen.

6. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft – SPE – (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

In der gekennzeichneten Fläche ist als Ausgleich für den Eingriff in Natur und Landschaft und zur Ortsrandeingrünung eine freiwachsende Hecke aus Gehölzen der beigefügten Pflanzliste anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Hinweis: Der Nachweis über die Pflanzmaßnahmen ist in einem Begrünungsplan im Bauantragsverfahren zu erbringen. Die Hecke ist in der ersten Pflanzperiode nach Aufnahme der Hauptnutzung herzustellen.

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

7.1 Terassen, Loggien und Balkone sind nur an den der Straße Herrenstrunden abgewandten Seiten zulässig.

7.2 Für Außenbauteile des Gebäudes sind zum Schutz gegen Außenlärm entsprechend des Abschnittes 5 der DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) die nachfolgend aufgeführten Anforderungen an die Luftschalldämmung einzuhalten.

Lärmpegelbereich DIN 4109	Maßgeblicher Außenlärmpegel dB(A)	Wohnungen/ Aufenthaltsräume erf. R w res. der Außenbauteile in dB (A)	Büreräume erf. R w res. der der Außenbauteile in dB (A)
III	61 bis 65	35	30

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

Baumschutzsatzung der Stadt Bergisch Gladbach in der zur Zeit geltenden Fassung; beschlossen aufgrund § 45 Landschaftsgesetz Nordrhein-Westfalen (LGNW)

9 Hinweise

9.1 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.

9.2 Das Plangebiet liegt über dem Eisen- und Zinkerz verliehenen Bergwerksfeld "Idazeche". Aufgrund der gegebenen Lagerstättenverhältnisse kann nicht ausgeschlossen werden, dass in dem Bergwerksfeld im tagnahen Bereich widerrechtlicher Bergbau durch Dritte oder Uralttagebau stattgefunden hat. Zur Klärung der bergbaulichen Verhältnisse wird empfohlen, vor der Errichtung von baulichen Anlagen einen Sachverständigen hinzuzuziehen.

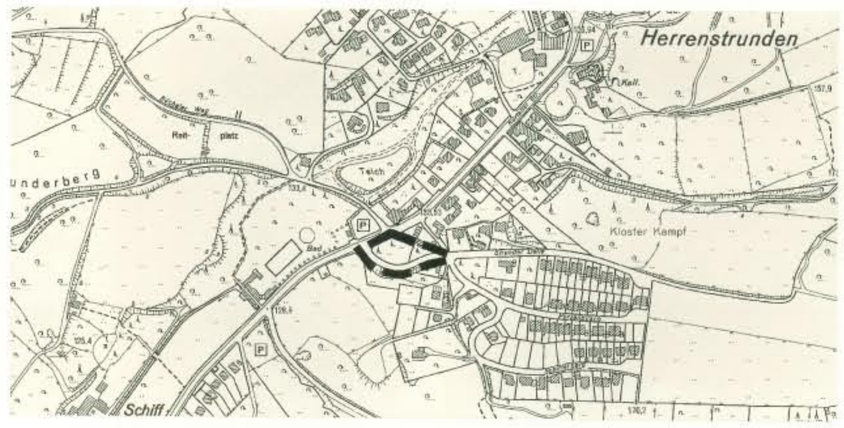
9.3 Die Pflanzliste im Anhang ist Bestandteil des Textteiles.

Pflanzliste Anpflanzung einer Gehölzhecke

Hainbuche	Carpinus betulus	Hei. 2xv 175/200
Feldahorn	Acer campestre	Hei. 2xv 140/175
Salweide	Salix caprea	Str. 2xv 100/150
Hasel	Corylus avellana	Str. 2xv 100/150
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea	Str. 2xv 100/150
Schlehe	Prunus spinosa	Str. 2xv 100/150
Hundrose	Rosa canina	Str. 2xv 100/150
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra	Str. 2xv 100/150
Weißdorn	Crataegus monogyna	Str. 2xv 100/150
Gew. Heckenkirsche	Lonicera xylosteum	Str. 2xv 100/150
Rote Johannisbeere	Ribes rubrum	Str. 2xv 100/150
Kriechrose	Rosa arvensis	Str. 2xv 60/100
Stechpalme	Ilex aquifolium	Str. 2xv 60/80

ÜBERSICHTSPLAN

M. = 1 : 5000



STADT BERGISCH GLADBACH BP NR. 89 – STRUNDER DELLE 2. ÄND.–

Planungsrechtliche Festsetzungen

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

WA – Allgemeines Wohngebiet

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

(0.4) – Geschossflächenzahl (GFZ), z.B 0.4

0.2 – Grundflächenzahl (GRZ), z.B. 0.2

II – Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

Bauweise, Baulinie, Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Baugrenze

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

Straßenverkehrsflächen

Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluß anderer Flächen an die Verkehrsflächen

Bereich ohne Ein- Ausfahrt

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

Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

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

erhaltenswerter Baum

Flächen für Nebenanlagen, (§9 Abs. 1 Nr. 4 u. 22 BauGB)

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen

Ga – Garagen

Lärmschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (§9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Gesetzliche Grundlagen in der jeweils zur Offenlage gültigen Fassung:

BauGB	Baugesetzbuch
BauNVO	Baunutzungsverordnung (1990)
PlanzV90	Planzeichenverordnung
BauONW	Bauordnung für das Land Nordrhein Westfalen (Landesbauordnung)
GONW	Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen
LG	Landschaftsgesetz für das Land Nordrhein-Westfalen
LWG	Landeswassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen
DSchG	Dankmalschutzgesetz für das Land Nordrhein-Westfalen
	Zeichenverschrift für Katasterkarten und Vermessungsrisse in Nordrhein-Westfalen

Die vorliegende Plangrundlage ist – zum Teil – eine Abzeichnung – eine Vergrößerung – eine automatisische Zeichnung – der – digitalen – Katasterflurkarte in digitaler Form.

Teilweise handelt es sich um eine Vergrößerung der Katasterflurkarte.
Die digitale Katasterkarte ist – im Zuge der Katastererneuerung – durch vereinfachte Teil – Neu – Vermessung – durch Uraufnahme – im Jahre im Maßstab 1: entstanden.

Die Plangrundlage enthält außerdem die Ergebnisse von Ergänzungs –messungen (z.B. Gebäude).

Die vorliegende Plangrundlage wurde – zum Teil – neu kartiert, nach einwandfreien Fortführungs – Vermessungen (Fortf. Erl. Nr. 6.15) – nach einer Teilneuvermessung und unter Verwendung von Fortführungsmessungen (vereinfachte Neuvermessung) – nach einer Neuvermessung gemäß – Ergänzungsbestimmung und Vermessungspunktanweisung.

Die Darstellung entspricht den gegenwärtigen Zustand und stimmt mit dem amtlichen Katasternachweis überein.

Bergisch Gladbach, den
Städtischer Obervermessungsrat

Es wird bescheinigt, daß die Festlegung der städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig ist.

Bergisch Gladbach, den
Städtischer Obervermessungsrat

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

Dieser Plan ist der Urkundsplan.

Bergisch Gladbach, den 30.11.01
Die Bürgermeisterin
i.A. S. Stöhl

Der Planungsausschuss hat die Aufstellung dieses Planes
am 26.10.2000
beschlossen.
Bergisch Gladbach, den 27.10.2000
Stellvertretende(r) Ausschussvorsitzende(r)

Der Aufstellungsbeschluss ist gem. §2(1)BauGB am 04.11.2000 ortsüblich bekannt gemacht worden.
Bergisch Gladbach, den 06.11.2000
Die Bürgermeisterin
i.A. S. Stöhl

Die Bürger sind über die allgemeinen Ziele und Zwecke und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung gem. § 3(1) BauGB durch Aushang in der Zeit
vom 21.08.2000
bis 18.09.2000
unterrichtet worden.

Bergisch Gladbach, den 03.11.2000
Die Bürgermeisterin
i.A. S. Stöhl

Die Träger öffentlicher Belange sind gem. § 4 (1) BauGB mit Schreiben vom 14.08.2000
beteiligt worden.

Bergisch Gladbach, den 03.11.2000
Die Bürgermeisterin
i.A. S. Stöhl

Entwurf und Anfertigung
Fachbereich 6 – 610
Stadtentwicklung u. Stadtplanung

Bergisch Gladbach, den 10.10.2000
Die Bürgermeisterin
i.V. Stadtbaurat

Die öffentliche Auslegung hat gem. § 3(2) des BauGB in der Zeit
vom 13.11.2000 bis 15.12.2000
öffentlich ausgelegen.
Die öffentliche Auslegung ist
am 04.11.2000
ortsüblich bekannt gemacht.

Bergisch Gladbach, den 18.12.2000
Die Bürgermeisterin
i.A. S. Stöhl

Dieser Plan ist gemäß § 10 (1) des BauGB vom Rat am 15.02.2001
als Satzung beschlossen worden.

Bergisch Gladbach, den 16.02.2001
Bürgermeisterin

Der Beschluss des Bebauungsplanes ist gem. § 10 (3) BauGB
an 29.11.01
ortsüblich bekannt gemacht worden.

Bergisch Gladbach, den 30.11.01
Die Bürgermeisterin
i.A. S. Stöhl