

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
(§ 34 (5) Satz 2 und § 9 (1) BauGB)

1.1 Höhe der baulichen Anlagen
(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 16 und 18 (1) BauNVO)
Als Bezugspunkt für die im Lageplan festgesetzte Gebäudehöhe 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 KFZ erreicht wird.

1.2 Vollgeschosse
(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 20 BauNVO)
Es sind maximal zwei Vollgeschosse zulässig.

1.3 Bauweise
(§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)
Es sind ausschließlich Einzelhäuser zulässig.

1.4 Flächen für Stellplätze und Garagen
(§ 9 (1) Nr. 4 BauGB, § 12 (6) BauNVO)
Garagen und überdachte Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sowie innerhalb der seitlichen Grenzabstände zwischen der vorderen und hinteren Baugrenze auf der jeweils nordwestlichen Seite der Baukörper zulässig.

1.5 Zahl der Wohnungen
(§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)
In Wohngebäuden ist maximal eine Wohnung je 400m² Grundstücksfläche zulässig.

2. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME
(§ 34 (5) Satz 3 und § 9 (6) BauGB)

Die im Plan gekennzeichnete Ferngasleitung besitzt einen beidseitigen Schutzstreifen von 5m Breite. Der Trassenverlauf der Leitung muss sichtfrei und begehbar bleiben.
Alle Maßnahmen und Vorhaben im Bereich des Schutzstreifens sind mit dem Leitungsträger abzustimmen.

3. HINWEISE

Wasserschutzgebiet / Baugrund

Das Satzungsgebiet liegt vollständig in der Wasserschutzgebietszone III B der Wassergewinnungsanlage „Köln-Höhenhaus". Im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren sind die erforderlichen Genehmigungen einzuholen.
Die den Karstluftgrundwasserleiter schützenden Deckschichten dürfen bei Bauarbeiten nicht durchstoßen werden. Eine Baugrunduntersuchung ist diesbezüglich empfehlenswert.
a. Unterirdische Hohlräume sind nicht auszuschließen.
b. Der Karstluftgrundwasserleiter ist sehr verschmutzungsgefährdet.
c. Bei den Bauarbeiten sind Verunreinigungen des Karstluftgrundwasserleiters auszuschließen.

Niederschlagswasserbeseitigung

Das anfallende Niederschlagswasser soll vorrangig versickert werden. Ein entsprechender Nachweis ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu erbringen.

Bodenbelastungen

Der Bauherr wird darauf hingewiesen, dass sich das Bauvorhaben auf einer zum Teil mit Schwermetallen belasteten Fläche befindet. Regressansprüche für Schäden in diesem Zusammenhang werden ausgeschlossen.

Die nicht unmittelbar überbauten oder befestigten Flächen sind nach Abschluss der Bauarbeiten so zu gestalten, dass eine direkte Aufnahme von kontaminierten Bodenmaterialien durch Menschen, insbesondere durch Kleinkinder, nach Möglichkeit ausgeschlossen ist. Die Flächen sind deshalb entweder mit Raseneinsaat einzugrünen oder so dicht zu bepflanzen (keine Nutzpflanzen!), dass ein unmittelbarer Kontakt mit dem Boden weitgehend ausgeschlossen wird.

Die vorstehenden Maßnahmen sind nicht erforderlich, sofern auf den nicht überbauten Grundstücksflächen ein Bodenaustausch bis zu einer Tiefe von mindestens 0,60m mit nachweislich schadstofffreiem Kulturbodenmaterial erfolgt. Ein Austausch ist ebenfalls bei intensiver gartenbaulicher Nutzung notwendig. Der Nachweis der Schadstofffreiheit in Form von Analytikdaten ist der Stadt Bergisch Gladbach - Fachbereich Umwelt und Technik/Umweltschutz - **vor dem Einbau** unaufgefordert einzureichen.

Anfallende bzw. überschüssige Aushubmaterialien sind, insbesondere bei Auffälligkeiten, abfallwirtschaftlich zu beurteilen und ordnungsgemäß nach geltendem Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz zu verwerten bzw. in/auf einer dafür zugelassenen Entsorgungseinrichtung zu entsorgen. Entsprechende Nachweise sind dem Landrat des Rheinisch Bergischen Kreises - Untere Umweltschutzbehörde - unaufgefordert einzureichen.

Bodendenkmalpflege

Bei Bodenbewegungen auftretende archäologische Funde und Befunde sind der Stadt Bergisch Gladbach als Untere Denkmalbehörde oder dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Overath, unverzüglich zu melden. Die Anzeigepflicht entsteht nicht erst dann, wenn eindeutig geklärt ist, dass es sich um Zeugnisse der Geschichte (archäologische Bodendenkmäler) handelt. Es genügt vielmehr, dass dem Laien erkennbar ist, dass es sich um ein Bodendenkmal handeln könnte. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des Rheinischen Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

STADT BERGISCH GLADBACH

Ergänzungssatzung Nr. 1333 - Am Steinernen Kreuz -

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

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

~~Dieser Plan ist der Urkundsplan.~~

Bergisch Gladbach, den 10.06.2011
Der Bürgermeister

i. A. gez. S. Löhlein

Der Planungsausschuss hat die Aufstellung dieses Planes

am 09.09.2010

beschlossen.

Bergisch Gladbach, den 31.05.2011

gez. M. Sprenger

Stellvertretende (r)
Ausschussvorsitzende (r)

Der Aufstellungsbeschluss ist gem. § 2 (1) BauGB

am 13.09.2010

ortsüblich bekannt gemacht worden.

Bergisch Gladbach, den 31.05.2011
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
bis
sowie durch Bürgerversammlung
am
unterrichtet worden.

Bergisch Gladbach, den
Der Bürgermeister

i. A.

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

vom

beteiligt worden.

Bergisch Gladbach, den
Der Bürgermeister

i. A.

Plangrundlage

Lagebezugssystem: Deutsches Hauptdreiecksnetz (DHDN90)
Ellipsoid: Bessel; Lagenetz: Netzerneuerung Nordrhein-Wetfalen 1977 ff. (NETZ 1977)
Abbildungssystem: Gaus-Krüger-Abbildung GK
Höhenbezugssystem: Deutsches Haupthöhennetz 1912 (DHHN12)
Höhenart: Normalorthometrische Höhen (NN- 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: November 2010
Die vorhandenen baulichen Anlagen, die Straßen, Wege, Plätze sowie die Geländehöhen wurden durch Ortsvergleich visuell überprüft bzw. durch örtliches Aufmaß ermittelt/aktualisiert.
Stand: Februar 2008

Bergisch Gladbach, den 17.05.2011

gez. Dolenga

Stadtvermessungsrat

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 17.05.2011

gez. Dolenga

Stadtvermessungsrat

Entwurf und Anfertigung
Fachbereich 6-61 (Stadtplanung)
Bauleitplanung, Stadterneuerung, Stadtgestaltung

Bergisch Gladbach, den 01.06.2011
Der Bürgermeister

i. V. gez. Stephan Schmickler

Die öffentliche Auslegung hat gem. § 3 (2) BauGB in der Zeit
vom 21.09. 2010
bis 21.10. 2010
stattgefunden.

Die öffentliche Auslegung wurde am 13.09. 2010 ortsüblich bekannt gemacht.

Bergisch Gladbach, den 31.05.2011
Der Bürgermeister

i. A. gez. S. Löhlein

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

am 31.05.2011

als Satzung beschlossen worden.

Bergisch Gladbach, den 01.06.2011
Der Bürgermeister

gez. Lutz Urbach

Der Beschluss der Satzung ist gem. § 10 (3) BauGB am 10.06.2011 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Die Bekanntmachung wurde am 06.06.2011 vom ~~stellvertr.~~ Bürgermeister unterzeichnet.

Bergisch Gladbach, den 10.06.2011
Der Bürgermeister

i. A. gez. S. Löhlein

Zeichnerische Festsetzungen

GHmax = 9,0m ü. Str.	Maximale Gebäudehöhe über Straßenniveau
	Baugrenze
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Ergänzungssatzung
	Umgrenzung der für bauliche Nutzungen vorgesehenen Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind

Nachrichtliche Übernahme

G	Erdgasleitung
	Leitungsrecht zu Gunsten der E.ON Ruhrgas AG

Hinweise

- - - - - -	vorgeschlagene Grundstücksgrenze

Übersichtsplan M. 1 : 5.000

