Begründung
zum
Bebauungsplan Nr. 3351 - Lohplatz -
(gemäß § 9 (8) BauGB)

der Stadt Bergisch Gladbach

Inhaltsverzeichnis

I. Vorgaben zur Planung 2
1. Planungsanlass 2
2. Plangebiet 2
3. Planungsrechtliche Vorgaben 3

II. Ziel und Zweck der Planung 4
1. Allgemeine Planungsziele 3
2. Projektbeschreibung 3
Bebauung 3
Erschließung 4
Begrünung 4
Spielplatz 5
Hauptversorgung- und Hauptabwasserleitungen 5

III. Auswirkungen des Vorhabens 5
1. Auswirkungen auf umliegende Nutzungen 5
2. Auswirkungen auf den Verkehr 5
3. Auswirkungen auf die Umwelt 5
Umweltbericht 5
Naturschutzrechtliche Eingriffs-/Ausgleichsregelung 6
Immissionsschutz 6
Maßnahmen zur Niederschlagswasserversickerung .. 7
Wasserhaushalt 7
Boden 7
Klima 7
4. Altlasten 8

IV. Inhalt des Planes 8
1. Planungsrechtliche Festsetzungen 8
Art der baulichen Nutzung 8
Beschränkung der Zahl der Wohnungen 8
Maß der baulichen Nutzung 8
Zahl der Vollgeschosse 8
Höhe baulicher Anlagen 8
Bauweise 9
Überbaubare Grundstücksflächen 9
Spielplatz 9
2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen 9
Dachneigung 9
3. Nachrichtliche Hinweise 9
Kampfmittelbelastung 9
Denkmalschutz 9

V. Umsetzung des Bebauungsplanes 10

I. Vorgaben zur Planung

1. Planungsanlass

Die Stadt Bergisch Gladbach verfolgt für die Ortslage Sand eine langfristige Strategie zur Erschließung neuer Wohnbauflächen.

Grundsätzliches, stadtentwicklungspolitisches Ziel dieser Bemühungen ist es, zusätzliche Wohnbebauung vorrangig im Einzugsbereich um die Stadtzentren – im vorliegenden Falle der Stadtmitte – zu orientieren, wo wichtige Versorgungseinrichtungen bereits vorhanden sind und sinnvoll ausgelastet werden. Zusätzlich soll der Innenentwicklung des Siedlungsraumes (Stadt der kurzen Wege) der Vorrang vor einer Außenentwicklung in die freie Landschaft gegeben werden. Eine unerwünschte Zersiedlung der Landschaft wird dadurch vermieden.

Zugleich werden vorrangig solche Flächen erschlossen, die sich auf relativ einfache Art und Weise anbinden lassen, so dass die vorhandenen öffentlichen Anlagen (Verkehranlagen und technische Infrastruktur) ausgelastet werden bzw. wirtschaftlich betrieben werden können.

Neben den o.g. technischen Anlagen wird durch die Wohnbaulandentwicklung in Sand insgesamt – insbesondere für junge Familien mit Kindern – erreicht, dass die vorhandene soziale Infrastruktur (Grundschule, Kindergarten) nachhaltig ausgelastet wird. Zwar zeigen die derzeitigen Belegungszahlen der o.g. sozialen Einrichtungen, dass z.Z. eine ausreichende Auslastung vorliegt, nichts desto trotz müssen auch in Zukunft Anstrengungen unternommen werden, diese Auslastung vor dem Hintergrund der stark rückläufigen Geburtenraten langfristig sicher zu stellen.

Neben den sozialen Einrichtungen muss es auch Ziel sein, der ansässigen und neu hinzukommenden Bevölkerung – und hier insbesondere den älteren, weniger mobilen Menschen – vielfältige, verbrauchernahe Versorgungsangebote des kurzfristigen Bedarfs im Ortsteil Sand (neben den Angeboten in der Stadtmitte für den langfristigen Bedarf) bereitzustellen. Dies kann jedoch nur bei einer entsprechenden Mantelbevölkerung vor Ort gelingen. Diese Bemühungen zeigen durch die Ansiedlung eines Verbrauchermarktes im Bereich der Sander Kirche erste Erfolge und sollen durch eine weitere ortsnahe Siedlungsentwicklung Sands gefördert werden.

2. Plangebiet

Bei dem Plangebiet „Lohplatz“ handelt es sich um einen mit straßenbegleitender Bebauung gefassten Baublock in zentraler Lage des Ortsteiles Sand, östlich des Stadtzentrums von Bergisch Gladbach. Die Nutzung wird durch eine ein- bis zwei- geschossige Wohnbebauung bestimmt.

Der innere Blockbereich ist unbebaut und wird ausschließlich als Gartenland von den Bewohnern der in unmittelbarem Anschluss an die Fläche gelegenen Mehrfamilienhäuser „An der Lohe“ genutzt.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 3351 –Lohplatz- ist durch die entsprechende Signatur im Plan eindeutig festgesetzt. Er wird begrenzt:

- im Norden durch vorwiegend unbebaute Flächen, genutzt als Gartenland,
- im Osten durch die Straße Lohplatz,
- im Süden durch Wohnbebauung,
- und im Westen durch die Straße An der Lohe.

Das Plangebiet betrifft die Flurstücke Nr. 24, 25, 26, 244, 245, 246, 257, 258, 259, 260, 261, 263, 265, 267, 269, 271, 278,

279, 280, 281, 282 und 283 der Flur 31, Gemarkung Gladbach.

Die Einbeziehung der bestehenden Bebauung entlang der Straßen Lohplatz und An der Lohe in das Plangebiet soll gewährleisten, dass eventuell vorhandene Konflikte im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens geprüft und einer Lösung zugeführt werden. Insbesondere die Wahrung eines ausreichenden Abstands zwischen Neu- und Altbebauung muss hierbei geregelt werden, um unverträgliche Entwicklungen zu vermeiden.

3. Planungsrechtliche Vorgaben

Der Gebietsentwicklungsplan stellt für das Plangebiet „Allgemeinen Siedlungsbereich“ dar.

Im Flächennutzungsplan der Stadt Bergisch Gladbach ist das Plangebiet als Wohnbaufläche gemäß §1 (1) BauNVO dargestellt.

Das Vorhaben stellt eine Wohnbaunutzung im Sinne der BauNVO dar; von daher geht das Vorhaben konform mit den im Flächennutzungsplan dargestellten Planungsvorstellungen der Stadt Bergisch Gladbach.

Im Rahmen des Vorhabens werden keine Belange des BNatSchG oder WHG – Naturschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete oder Wasserschutzzonen – berührt.

II. Ziel und Zweck der Planung

1. Allgemeine Planungsziele

Eine nachhaltige Siedlungsentwicklung muss auf eine angemessene Verdichtung und einen möglichst sparsamen Verbrauch an Grund und Boden abzielen. Ziel der Planung ist es, eine Nachverdichtung im Blockinnenbereich zu erreichen und hier eine aufgelockerte Mehrfamilienhausbebauung zu entwickeln. Um einen aufgelockerten Charakter für die Neubebauung sicher zu stellen und möglichst wenig Verkehr zu induzieren werden lediglich 3 Gebäude im Innenbereich vorgesehen, die maximal 5 Wohneinheiten beinhalten sollen sowie die Baulückenschließung am Lohplatz.

Der städtebauliche Entwurf ist so angelegt, dass über eine innere Erschließung mit entsprechender Wendeanlage 3 Mehrfamilienhäuser in zweigeschossiger Bauweise erschlossen werden. Eine öffentliche Fußgängerquerung und Radverbindung in Ost-West-Richtung mit Anschluss an die verkehrsberuhigte Erschließung wird ermöglicht, so dass eine Verbesserung der Fußläufigkeit in diesem Bereich sichergestellt wird.

2. Projektbeschreibung

Bebauung

Das gesamte Plangebiet soll entsprechend der umliegenden Bebauung in einer zweigeschossigen Bauweise entwickelt werden, um der Maxime des flächensparenden Bauens und der Schaffung von finanzierbarem Wohnraum auch für junge Kleinfamilien und ältere Menschen zu entsprechen.

In dem Blockinnenbereich sollen drei Mehrfamilienhäuser in moderner Pultdachbauweise mit maximal 5 Wohneinheiten je Gebäude entstehen. Diese Einschränkung der faktischen Belegungsdichte der Gebäude erfolgt aus der städtebaulichen Notwendigkeit heraus sowohl die umliegende Bebauung, als auch den zu beplanenden Innenbereich abgerundet weiter zu entwickeln, ohne eine zu hohe Bevölkerungsdichte und somit auch ein zu hohes Verkehrsaufkommen, entstehen zu lassen. Zudem wird die bereits örtlich vorhandene Bevölkerungsstrukturmischung zielgerichtet weiterentwickelt.

Zusätzlich soll die nördliche Baulücke am Lohplatz geschlossen werden. Auch hier ist eine zweigeschossige Bauweise geplant, deren Baukörper sich architektonisch der Bebauung des Blockinnenbereiches anpassen soll.

Erschließung

Die Erschließung des beplanten Innenbereichs des Plangebietes erfolgt über eine Anliegerstraße vom „Lohplatz“ ausgehend, die in einer - nach EAE 85/95 auch für dreiachsige Müllfahrzeuge ausgelegten – Wendeanlage endet. Diese Wendemöglichkeit soll platzähnlich gestaltet werden, um einen Quartiersbezug herzustellen. Um den Charakter einer verkehrsberuhigten Anliegerstraße auch visuell zu unterstützen wird der Raum für alle Verkehrsteilnehmer in gleichem Maße zur Verfügung gestellt, in dem die Erschließung keinen separaten Gehweg erhält und die Straßendecke einheitlich gestaltet wird.

Bedingt durch die Abhängigkeit zwischen der Verdichtung der Bebauung in städtischen Gebieten und einer Steigerung des Kfz-Aufkommens muss dem ruhenden Verkehr verstärkt Rechnung getragen werden. Entsprechend dem Stellplatznachweis der Stadt Bergisch Gladbach werden entlang der Erschließungsstraße Flächen für den ruhenden Verkehr ausgewiesen, die insgesamt 30 Stellplätze zuzüglich zwei weiterer unmittelbar an das nördliche Plangebäude am „Lohplatz“ angrenzend zur Verfügung stellen. Weitere 4 Stellplätze werden als öffentliche Stellplätze entlang der Erschließungsstraße ausgewiesen, die bei vorgesehenen 15 Wohneinheiten im Blockinnenbereich in ihrer Anzahl dem Erfordernis der Stadt Bergisch Gladbach entsprechen. Um ungeordnetes Parken im Bereich der Erschließungsstraße möglichst weitgehend auszuschließen werden die Stellplätze in unmittelbarer Nähe der entsprechenden Bebauung ausgewiesen.

Um den fußläufigen Bezug zur Ortsmitte Sand weiter auszubauen ist ein Fuß- und Radweg geplant, der – ausgehend von dem kleinen Platz im Innenbereich des Plangebietes– eine fußläufige Querung des Bereiches in Richtung „An der Lohe“ ermöglicht. Der Fuß- und Radweg verläuft in unmittelbarem Anschluss an die geplante Erschließung – ausgehend von dem kleinen Platz im Innenbereich des Plangebietes.

Für die innere Erschließung sowie Fuß- und Radwegeverbindung werden - entsprechend der Forderung des Baugesetzbuches mit Grund und Boden sparsam umzugehen - notwendige, aber minimale Wegeführungen gewählt. So wird insbesondere die Führung des Fuß- und Radweges, unter Berücksichtigung der zukünftigen Nutzer, in seiner kürzesten Form gewählt.

Begrünung

Die Bereiche der Stellplätze sollen aus Sichtschutzgründen eingegrünt werden. Die Großzügigkeit und Offenheit der Neubebauung soll weder innerhalb der Neuplanung noch in Richtung der vorhandenen Mehrfamilienhausbebauung „An der Lohe“ durch die Errichtung von Zäunen unterbrochen werden. Der Blockinnenbereich soll gartenartig gestaltet werden, wobei neben offenen Freiflächen auch Bereiche mit dichterer Bepflanzung, die einen Sichtschutz darstellen sollen, angelegt werden.

Spielplatz

Die Spielplatzsatzung der Stadt Bergisch Gladbach aus dem Jahre 1987 fordert bei der Errichtung von Gebäuden mit mehr als 3 Wohnungen einen Spielplatz im näheren Umfeld.

An zentraler Stelle in unmittelbarem Anschluss an die platzähnlich gestaltete Wendeanlage und den Fuß- und Radweg soll eine private Spielfläche von etwa 100 m^2 entstehen. In Abstimmung mit der Stadt Bergisch Gladbach wird er mit Spielgeräten ausgestattet.

Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen

Die Versorgung des Plangebietes mit Strom- und Gasleitungen sowie mit Kommunikationskabeln ist sowohl von der Straße An der Lohe, als auch vom Lohplatz ausgehend aus dem öffentlichen Netz gesichert.

Die Trink- und Brauchwasserversorgung wird durch Anschluss an das öffentliche Trinkwasserversorgungsnetz sichergestellt.

Die Verlegung sämtlicher Versorgungsleitungen erfolgt im öffentlichen Straßenverkehrsraum und erfordert somit keine zusätzliche planungsrechtliche Absicherung.

III. Auswirkungen des Vorhabens

1. Auswirkungen auf umliegende Nutzungen

Das Plangebiet liegt in einem bereits mit Wohnbebauung entwickelten Bereich Bergisch Gladbachs. Dieses Umfeld soll auch als solches entsprechend den Planungsabsichten der Stadt behutsam weiterentwickelt werden. Nutzungskonflikte werden durch die ausschließliche Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes mit der Einschränkung von Wohneinheiten je Gebäude in diesem Bereich vermieden.

2. Auswirkungen auf den Verkehr

Jede Neubebauung führt zwangsläufig zu einer Vermehrung des Verkehrsaufkommens, einschließlich des ruhenden Verkehrs.

Der Bebauungsplan setzt für den Innenbereich zusätzliche 15 Wohneinheiten fest und weitere 5 bis 6 Wohneinheiten werden für das nördliche Plangebäude erwartet. Dies bewirkt eine Zunahme der Pkw um ca. 30 Privatautos. Bei angenommenen 3 - 4 Fahrten je Pkw entsteht ein zusätzliches Verkehrsaufkommen von etwa 110 Fahrten pro Tag. Trotz der Tatsache, dass der Lohplatz eine reine Anliegerstraße mit begrenztem Aufnahmevermögen ist, kann die Verkehrsmenge in dieser Höhe aufgenommen werden.

3. Auswirkungen auf die Umwelt

Umweltbericht

In dem „Gesetz zur Umsetzung der UVP- Änderungsrichtlinie, der IVU- Richtlinie und weiterer EG- Richtlinien zum Umweltschutz“ vom 27.7.2001 ist geregelt, für welche Vorhaben eine umfassende Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) erforderlich ist. In der Anlage 1 dieses Gesetzes sind diejenigen Vorhaben aufgeführt, für die das Erfordernis einer umfassenden UVP zu untersuchen ist.

Das im Bebauungsplangebiet geplante Vorhaben ist in dieser Anlage der Nr. 18.7 „ Bau eines Städtebauprojektes für sonstige bauliche Anlagen“ zuzuordnen. Für solche Bauvorhaben sieht Nr. 18.7 einen Schwellenwert zur Erarbeitung einer umfassenden UVP von 20.000 m² Grundfläche im Sinne von § 19 BauNVO vor. Dieser Schwellenwert wird bei der vorliegenden Planung deutlich unterschritten. Eine umfassende UVP wurde daher nicht erforderlich. Ein Umweltbericht im Sinne des § 2a BauGB, in dem die Ergebnisse einer umfassenden UVP dargestellt werden, wurde ebenfalls nicht erforderlich.

Naturschutzrechtliche Eingriffs-/Ausgleichsregelung

Eingriffe in Natur und Landschaft, die durch die Baumaßnahmen ausgelöst werden, müssen gemäß §§ 1 und 1 a Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit § 8 Bundesnaturschutz Gesetz (BNatschG) ausgeglichen werden.

Zur Beurteilung und Einschätzung der Umweltrelevanz des Vorhabens erstellte das Büro NARDUS eine Umweltverträglichkeitsprüfung, in der die Umweltrelevanz des Vorhabens untersucht wurde. Grundsätzlich werden in der Studie die zu erwartenden Eingriffe in das Biotop- und Bodenpotential des Plangebietes aufgrund der geringen ökologischen Wertigkeit der betroffenen Biotoptypen sowie der aktuellen anthropogenen Nutzung als ausgleichbar eingeschätzt. Bedingt durch erhebliche Planungsänderungen wurde die Erstellung zweier Ergänzungen zur Umweltverträglichkeitsprüfung erforderlich. Diese wurden von der Gesellschaft für Umweltplanung und wissenschaftliche Beratung mit Sitz in Bonn erstellt.

Da innerhalb des Plangebietes keine ausreichenden Flächen zur Verfügung stehen, um ökologisch sinnvolle Anpflanzungen vornehmen zu können, erfolgen die Ausgleichsmaßnahmen gemäß § 9 (1 a) in Verbindung mit § 135 a (2) BauGB außerhalb des Plangebietes auf von der Stadt Bergisch Gladbach bereitgestellten Flächen auf der Grundlage einer vertraglichen Vereinbarung gemäß § 11 BauGB.

Als Ausgleich wird mit 7.820 Ökopunkten anteilig die Pflege und Entwicklung sowie die Extensivierung einer Wiesenfläche im Ausgleichsgebiet Grube Weiß zugeordnet. Die Maßnahme ist Bestandteil des Kompensationsflächenkonzeptes Grube Weiß und mit den Zielen der Raumordnung und Landschaftspflege abgestimmt.

Die Umweltverträglichkeitsprüfung sowie deren 1. und 2. Ergänzung sind als Anlage zum Bebauungsplan zu berücksichtigen.

Immissionsschutz

Im Rahmen eines Schalltechnischen Gutachtens wurden von dem Institut für Immissionsschutz GmbH, ADU cologne schalltechnische Untersuchungen durchgeführt, die eindeutige Aussagen zu den im Plangebiet und im unmittelbaren Umfeld herrschenden Immissionsverhältnissen zulassen.

Auf das Plangebiet und die unmittelbar anschließende, bereits vorhandene Bebauung wirken zwei Emittenten ein: zum einen der Straßenverkehr (Herkenrather Straße, Lohplatz, An der Lohe) und zum anderen die Sport- und Freizeitanlage „Bolzplatz Wilhelmshöhe“. Beide Emissionsquellen wurden untersucht.

Die Bewertung der Berechnung der Straßenverkehrslärmimmissionen ergibt eine Beeinträchtigung des Plangebietes insbesondere durch die Herkenrather Straße, wobei die Orientierungswerte für Allgemeine Wohngebiete gemäß der DIN 18005 –„Schallschutz im Städtebau“– signifikant unterschritten werden. Die maximal zu erwartenden Werte liegen bei 53 dB(A) im Tagzeitraum und bei 42 dB(A) im Nachtzeitraum. Die Orientierungswerte der DIN 18005 dagegen werden für Allgemeine Wohngebiete mit 55 bzw. 45 dB(A) angegeben.

Die Bewertung der Sportlärmimmissionen erfolgt auf der Grundlage der 18. BImSchV, wobei auch hier die heranzuziehenden Immissionsrichtwerte weit unterschritten werden. Mit maximal 45 dB(A) tagsüber außerhalb und 42 dB(A) tagsüber innerhalb der Ruhezeiten werden die heranzuziehenden Immissionswerte von 55 bzw. 50 dB(A) maßgeblich unterschritten.

Laut schalltechnischer Untersuchung liegen keine maßgeblich auf das Plangebiet einwirkenden Emittenten vor und somit sind auch keine besonderen Maßnahmen zum Schutz vor Außenlärm vorzusehen.

Die schalltechnische Untersuchung ist als Anlage zum Bebauungsplan zu berücksichtigen.

Maßnahmen zur Niederschlagswasserversickerung

Der Verpflichtung der Niederschlagswasserversickerung muss gem. § 51 a LWG NW im Rahmen der Aufstellung eines Bebauungsplanes nachgekommen werden.

In diesem Zusammenhang wurde durch das Büro GEOS GmbH eine Dokumentation und Bewertung von geohydrologischen Untersuchungen im Bereich des Plangebietes erstellt. Das Büro führte an 5 Ansatzpunkten Rammkernsondierungen bis in eine maximale Teufe von 2,40 m sowie eine Kf-Wert-Ermittlung durch. Auf Grund der dichten Ausprägung des angetroffenen Bodenmaterials ist im gesamten Plangebiet eine Ableitung der Niederschlagswässer nicht möglich.

Die Ableitung der Niederschlagswässer muss mittels Einleitung in das öffentliche Kanalsystem erfolgen. Eine entsprechende Klärung mit der Stadt Bergisch Gladbach erfolgte bereits.

Die geohydrologische Untersuchung ist als Anlage zum Bebauungsplan zu berücksichtigen.

Wasserhaushalt

Im Plangebiet und in seinem unmittelbaren Umfeld befinden sich keine offenen Gewässer, die durch das Vorhaben beeinflusst werden könnten. Bedingt durch die topographische Kuppellage und den anstehenden schluffigen Felsbruch ist mit einer Beeinträchtigung der einige Meter unter Flur liegenden Grundwasserströme nicht zu rechnen.

Boden

Die Planung berücksichtigt den Grundsatz des sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden und beschränkt den Versiegelungsgrad auf das notwendige Maß.

Der Oberboden wird während der Baumaßnahme gesichert, ordnungsgemäß zwischengelagert und vorrangig innerhalb des Plangebietes wiederverwertet.

Klima

Die Auswirkungen der geplanten Bebauung auf das lokale Klima und das Stadtklima sind als unerheblich einzuschätzen, da das direkte Umfeld bereits mit dichter Wohnbebauung bestanden ist – somit eine Vorbelastung besteht - und die durch die geplante Bebauung geringfügige Änderung der Baumasse und der Flächenversiegelung als vernachlässigbar einzustufen ist.

Das Mikroklima des Plangebietes, das sich auf einem lokalen Höhenrücken befindet, wird durch die Kombination aus Grünflächen und Versiegelung sowie –maßgeblich– durch das überregionale Klimageschehen bestimmt.

4. Altlasten

Da das Plangebiet auch bislang als Wohngebiet mit Gartennutzung in Anspruch genommen wurde, ist nicht von einer Verunreinigung des Untergrundes auszugehen. Organoleptische Auffälligkeiten wurden auch bei den Sondierungen im Rahmen des Bodengutachtens nicht vorgefunden.

IV. Inhalt des Planes

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

Die planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 3351 – Lohplatz -wurden, unter Berücksichtigung einer städtebaulich sinnvollen und umweltschonenden Eingliederung in die bereits vorhandenen Bebauung, auf heutige Planungsabsichten und -anforderungen abgestimmt.

Art der baulichen Nutzung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird entsprechend der Ausweisung im Flächennutzungsplan als allgemeines Wohngebiet festgeschrieben. Um dauerhaft ungestörte Wohnverhältnisse zu gewährleisten werden die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausgeschlossen.

Beschränkung der Zahl der Wohnungen

Die Beschränkung der Zahl der Wohnungen je Gebäude im Blockinnenbereich auf max. fünf Wohnungen verfolgt das Ziel der Vermeidung einer zu hohen baulichen Dichte mit der direkten Folge der Steigerung des Verkehrsaufkommens, einschließlich des ruhendes Verkehrs. In dieser städtebaulich sensiblen Lage sind besondere Vorkehrungen gegen eine zu hohe Verdichtung erforderlich.

Maß der baulichen Nutzung

Entsprechend der heutigen Anforderungen an modernes und bodensparendes Wohnen wird die Grundflächenzahl auf 0,4 festgesetzt. Dies entspricht der Obergrenze für allgemeine Wohngebiete gemäß BauNVO.

Zahl der Vollgeschosse

Zur Sicherstellung einer strukturierten und sich sinnvoll und verträglich in die Eigenart der näheren Umgebung eingliedernde Bebauung werden zwei Vollgeschosse festgesetzt. Die Festsetzung orientiert sich an der im Plangebiet vorherrschenden Situation und stellt im Bereich der Straße Lohplatz Entwicklungsmöglichkeiten in Aussicht. Insgesamt besteht das Ziel, die städtebauliche Situation damit homogener entwickeln zu können, als dies über eine Steuerung nach § 34 BauGB möglich wäre.

Höhe baulicher Anlagen

Um die Höhenentwicklung der Gebäude über die Festlegung der Zahl der Vollgeschosse hinaus im Detail zu steuern, werden die maximale Traufhöhe und Firsthöhe festgesetzt. Zusätzlich wird definiert, wie diese Höhe zu berechnen ist.

Die Höhenfestsetzung wurde darüber hinaus differenziert: Um die Möglichkeit einer modernen Bebauung mit Pultdach und Penthauswohnung zu ermöglichen wird die Traufhöhe für diese Gebäude auf eine maximale Höhe von 8.5 m festgesetzt. Die Firsthöhe von maximal 10 m gilt für alle Neubauten, unabhängig von der gewählten Dachform.

Bauweise

Zur Verwirklichung einer den individuellen Ansprüchen entsprechende Bauweise wird die offene Bauweise festgesetzt.

Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden, abgeleitet aus

dem städtebaulichen Konzept, durch Baugrenzen bestimmt. Da im Blockinnenbereich des Plangebietes auf Grund der räumlichen Nähe der bestehenden Bebauung besonders hohe Anforderungen an eine verträgliche Einordnung gestellt werden, werden hier baukörperbezogene Baufenster vorgesehen.

Im Bereich der Bestandsbebauung wird eine maximal zulässige Bautiefe von 14 Metern festgesetzt, um zukünftige Gestaltungsmöglichkeiten nicht zu stark einzuschränken. Vereinzelt liegen Hauptgebäude der bestehenden Bebauung außerhalb dieser maximal zulässigen Bautiefe. Diese jeweiligen Gebäude oder Gebäudeteile genießen Bestandsschutz, sind aber mit den langfristigen städtebaulichen Zielvorstellungen einer weitestgehend homogenen Baustruktur entlang des Lohplatz nicht mehr vereinbar.

Spielplatz

Eine private Spielfläche von ca. 100 m^2 wird an zentraler Stelle im Innenbereich des Plangebietes für die unmittelbar angrenzenden Bewohner angelegt.

2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Dachneigung

Für das gesamte Plangebiet wird in Anlehnung an die umliegende Bebauung eine Dachneigung von 10° - 45° festgesetzt. Pultdächer als Dachform im modernen Wohnungsbau sind mit einer Dachneigung von 5°-15° ebenso zulässig.

3. Nachrichtliche Hinweise

Kampfmittelbelastung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gibt es Hinweise auf das Vorhandensein von Bombenblindgängern/Kampfmitteln. Zwecks Kampfmittelüberprüfung ist mindestens drei Monate vor jeweiligem Baubeginn die Bezirksregierung Köln zu beteiligen.

Denkmalschutz

Sollten bei der Planrealisierung archäologische Bodenfunde oder Befunde auftreten wird die Stadt als Untere Denkmalschutzbehörde oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege gem. §§ 15 und 16 DSchG NW umgehend informiert.

V. Umsetzung des Bebauungsplans

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes wird zwischen der Stadt Bergisch Gladbach und dem Vorhabenträger ein Erschließungsvertrag zur Regelung der Erschließung sowie der externen Ausgleichsmaßnahmen abgeschlossen.

Nach abschließender Fertigstellung der Erschließungsanlage wird diese der Stadt Bergisch Gladbach überschrieben.

Der Stadt Bergisch Gladbach entstehen durch die Aufstellung des Bebauungsplanes keine Kosten.

Bergisch Gladbach, den 09.11.2005
In Vertretung

Stephan Schmickler
Stadtbaurat