ANLAGE 9

LAQUA 17

# Begründung der Planinhalte zur Satzung der Stadt Bergisch Gladbach über den Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 2146 „Bergstraße“ der Nord-Süd Hausbau GmbH

18

## VORBEMERKUNGEN

Diese Begründung erläutert die Inhalte der Satzung zum Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 2146 „Bergstraße" bestehend aus der Planzeichnung (Planwerk, Teil A) und dem Text (textliche Festsetzungen, Teil B) sowie des Durchführungsvertrages einschließlich der Anlagen:
Anlage 1 Landschaftspflegerischer Begleitplan,
Anlage 2 Schalltechnische Untersuchung,
Anlage 3 Geohydrologische Untersuchungen,
Anlage 4 Baugrundgutachten.

Zum derzeitigen Planungsstand (20.05.1997) werden im Durchführungsvertrag Regelungen zu den Erschließungsmaßnahmen getroffen, die auch die Ver- und Entsorgung des Plangebietes mit Telekommunikationskabeln, Strom-, Gas-, Wasser- und Abwasserleitungen regelt.

# 1. VORGABEN ZUR PLANUNG

## 1.1 Anlaß

Das Plangebiet umfaßt eine zum heutigen Zeitpunkt nahezu unbebaute Fläche in direktem räumlichen Anschluß an den Siedlungsschwerpunkt von Bergisch Gladbach. Die Stadt Bergisch Gladbach beabsichtigt, für das vorgenannte Gebiet einen Vorhaben- und Erschließungsplan zur Errichtung eines Wohnbaugebietes zu beschließen.

## 1.2 Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt in Bergisch Gladbach, Ortsteil Rommerscheid, in direktem Anschluß an den Siedlungsschwerpunkt der Stadt. Der Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes schließt sich westlich und südlich an bereits bestehende Bebauung an, der wie folgt begrenzt wird:

- im Norden durch die Rommerscheider Straße,
- im Westen durch die Bergstraße,
- im Süden durch die Margarethenhöhe und
- im Osten durch eine Grünfläche.

Die genaue Abgrenzung des Plangebietes ist der Planzeichnung mit Text Teil A zum Entwurf des Vorhaben- und Erschließungsplanes im Maßstab 1:500 zu entnehmen.

## 1.3 Vorhandene Nutzungen

Die Plangebietsfläche ist größtenteils unbebaut und mit Vegetation bewachsen. Der Bestand weist einen wirtschaftlich genutzten Fichtenforst, spontane Strauch- und Saumvegetation, eine Brachfläche mit krautigem Bewuchs, einen Gemüsegarten und eine Zierbepflanzung auf.

Die angrenzenden Flächen sind bereits teilweise durch Wohnbebauung belegt. Im Osten schließt sich eine große, zusammenhängende Grünfläche an.

## 1.4 Zu beachtende Vorschriften

### 1.4.1 Rechtsgrundlagen

Grundlagen für die Aufstellung des Vorhaben- und Erschließungsplanes sind das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253) mit den auf ihm beruhenden Gesetzen und Rechtsverordnungen wie z.B. dem Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch (BauGB - MaßnahmenG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28.04.1993 (BGBl. I S. 622), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) und der Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58).

### 1.4.2 Vorhandenes Planungsrecht

Für das beschriebene Plangebiet existiert kein Bebauungsplan.

Ein Vorhaben- und Erschließungsplan für ein anderes als das hier behandelte Vorhaben besteht nicht.

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.

Die gemäß Maßnahmengesetz zum Gesetzbuch geforderte Berücksichtigung von Wohnungsbaubelangen wird sowohl durch die entsprechenden Flächenausweisungen der Stadt Bergisch Gladbach im Flächennutzungsplan erreicht, als auch durch die konsequente Verwirklichung dieser Maxime mittels dieses Vorhaben- und Erschließungsplanes.

## 2. ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG

### 2.1 Planungsgrundlagen/Allgemeine Ziele

Mit der Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan sollen die Ziele der Raumordnung und Landesplanung: Ausbau des Wohnsiedlungsbereiches Bergisch Gladbach-Ost und Erhalt des an das Plangebiet angrenzenden Freiraumes als ökologischer Freiraum erreicht werden. Bereits der Flächennutzungsplan der Stadt Bergisch Gladbach weist den Bereich als Wohnbaufläche aus, die dem Siedlungsgebiet Bergisch Gladbach-Ost zuzurechnen ist. Maxime der städtebaulichen Entwicklung ist es, neben der Bereitstellung von Wohnraum für die Bevölkerung und einer städtebaulich geordneten Entwicklung von Bebauung und Grünflächen, die Schließung einer größeren Baulücke im Anschluß an bereits bebaute Wohngebiete zu erreichen. Der Entwicklung der Siedlungsstruktur des Siedlungsbereiches Bergisch Gladbach-Ost wird aufgrund seiner zentralörtlichen Bedeutung und zentralen Lage im Nahverkehrsnetz der Vorrang gegeben.

Vorrangiges Ziel dieses Vorhaben- und Erschließungsplanes ist es, durch strukturierte Ausweisung von Bauflächen das Gebiet einer geordneten städtebaulichen Entwicklung zuzuführen, wobei sowohl die Belange der ansässigen Bevölkerung als auch die Sicherung und Weiterentwicklung von Landschaft und Natur gleichermaßen bei der Abwägung berücksichtigt werden.

Die Stadt Bergisch Gladbach will durch den Beschluß einer Satzung zum Vorhaben- und Erschließungsplan der Nord - Süd Hausbau GmbH das oben angesprochene Vorhaben ermöglichen und die städtebauliche Ordnung gemäß der städtischen Zielvorgaben verwirklichen.

## 2.2 Vorgesehene Nutzung/Projektbeschreibung

Auf dem 1,4 ha großen Plangebiet, gelegen im Siedlungsbereich Bergisch Gladbach-Ost, soll eine abgeschlossene Wohnanlage entstehen. In Anlehnung an die umliegende Bebauung wird neuer Wohnraum für sozialintegratives Wohnen für Familien mit Kindern wie auch für ältere Menschen in einer aufgelockerten Bauweise mit einem großen Grünanteil geschaffen.

Konzept dieser Wohnanlage ist die Schaffung naturnahen Wohnens unter Beibehaltung eines größtmöglichen Wald- und Baumanteils, um den ursprünglichen Charakter des Gebietes näherungsweise zu erhalten. Unterstützt wird dies durch die Anlage einer begrünten Wohnstraße in Verbindung mit einem Fußweg, der den Anschluß zur Margarethenhöhe darstellt.

Durch den Vorhabenträger werden 40 Wohneinheiten erstellt. Diese 40 Wohneinheiten setzen sich zusammen aus 15 Eigentumswohnungen, 6 Doppelhäusern, 12 Reiheneigenheimen und einem freistehenden Einfamilienhaus. Ihre räumliche Anordnung und Ausrichtung orientiert sich an der Topographie des Geländes. Die 15 Eigentumswohnungen verteilen sich auf drei Gebäude in Staffelbauweise entlang der Bergstraße. Im Anschluß an diesen Komplex werden in zwei Reihen je drei Doppelhäuser entstehen. Die Reiheneigenheime schließen sich in drei Vierergruppen im Nordosten und Osten des Plangebietes an. Das freistehende Einfamilienhaus schließt sich südöstlich an die Ausgleichsfläche an, in direktem Anschluß an die bereits existierende Grünfläche außerhalb des Plangebietes.

## 2.3 Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Gebietes erfolgt zentral von der Bergstraße aus. Ziel dieser Erschließung ist eine Abwägung der unterschiedlichen Nutzungsansprüche von Fußgängern und Kraftfahrzeugen unter Berücksichtigung der Verkehrssicherheit, der Straßenraumgestaltung und der Umweltverträglichkeit. Aus Umweltgesichtspunkten wird daher auch die Höchstgeschwindigkeit in dem gesamten Plangebiet auf 30 km/h beschränkt.

Da die Straßen ausschließlich zur Erschließung eines kleinen Wohngebietes ohne Durchfahrtmöglichkeit dienen, ist ein flexibel nutzbarer Straßenraum geplant, der von allen Verkehrsteilnehmern in gleichem Maße in Anspruch genommen werden soll. Der Straßenbelag mit Pflasterung soll den Wohncharakter noch unterstreichen. Die Haupterschließungsstraße soll

als gestalterische Maßnahme wechselseitig mit großkronigen Bäumen bepflanzt werden, so daß der grüne Charakter dieses Gebietes beibehalten wird, ein Erlebnisraum für Fußgänger entsteht und gleichzeitig die Fahrgeschwindigkeit des Kraftfahrzeugverkehrs gemindert wird.

Eine auf die Bebauung und Zufahrt von Müllfahrzeugen und Feuerwehr abgestimmte dimensionierte Stichstraße verläuft entlang der nördlichen und östlichen Plangebietsgrenze mit einer Wendeanlage an ihrem Ende. Ein zusätzlicher Stich für die in Ost/Westrichtung ausgerichteten Doppelhäuser geht von der Planstraße ab und endet in einem Wendehammer. Auch hier ist die Zufahrt der Feuerwehrfahrzeuge gewährleistet. Bedingt durch die Maxime der Minimierung von Versiegelungsflächen ist die Sackgasse für Müllfahrzeuge nicht passierbar, da die Wendeanlage nicht für dreiachsige Fahrzeuge dimensioniert ist.

Die Ver- und Entsorgung des Plangebietes mit Kommunikationskabel, Strom-, Gas- und Wasserleitungen erfolgt von der Bergstraße aus dem öffentlichen Netz heraus.

Der Oberflächenabfluß aus dem öffentlichen Verkehrsraum erfolgt über die öffentliche Kanalisation.

Weitere Details zu Art, Umfang und Ausführung der Erschließungsanlage und deren Übernahme in die Verwaltung und Unterhaltung der Stadt Bergisch Gladbach sowie die fachgerechte Regelung der Entwässerung werden im Durchführungsvertrag geregelt.

Die Versorgung des Plangebietes mit Strom-, Gas- und Wasserleitungen erfolgt von Süden her über den Fußweg und weiter über den Straßenraum der Erschließungsstraße. Im äußersten Norden des Gebietes, am Rande der Ausgleichsfläche A1 wird eine Transformatorenstation zur Versorgung der Wohnbevölkerung errichtet.

Die abwassertechnische Entsorgung des gesamten Gebietes erfolgt über die Bergstraße, ebenso wie der Anschluß mit kommunikationstechnischen Einrichtungen.

## 2.4 Auswirkungen des Vorhabens

### 2.4.1 Auswirkungen auf den Verkehr

Aufgrund der Errichtung von 40 Wohneinheiten führt das Vorhaben naturgemäß zu einer leichten Erhöhung des Verkehrsaufkommens auf den Zufahrtswegen. Es wird eine Sackgasse als Erschließung geplant, um eine Durchgangssituation von der Margarethenhöhe über das Plangebiet zur Bergstraße zu vermeiden.

Das schalltechnische Gutachten des TÜV Rheinland vom November 1996 beinhaltet die Berechnung der flächenhaften Schallpegelverteilung und deren kartenmäßiger Darstellung basierend auf den Regelwerken der DIN 18005. Berechnet wird der an einem Punkt im Gelände zu erwartende energieäquivalente Dauerschallpegel für jede einzelne Geräuschquelle als energetische Summe der Gesamtpegel aller Geräuschquellen. Als Geräuschquellen werden in dieser Untersuchung die umliegenden Straßen mit - auf einer Verkehrszählung basierenden Hochrechnung - ihrem Verkehrsaufkommen berücksichtigt. Für das Verkehrsaufkommen des Vorhabens selbst wurde aus der Zahl der Wohneinheiten das Aufkommen prognostiziert.

Der zusätzliche Verkehr zum/vom Erschließungsgebiet wirkt sich spürbar nur auf die unmittelbar benachbarten Straßen aus. Zur Beurteilung der Zumutbarkeitsschwelle wird in diesem Fall die Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) in der Fassung vom 12. Juni 1990 herangezogen. Die Immissionsgrenzwerte für allgemeine Wohngebiete von 59/49 dB(A) werden durch die durch das Planungsvorhaben hervorgerufenen Pegeländerungen nicht überschritten.

Die Beurteilung der Verkehrssituation im Plangebiet selbst erfolgt gemäß der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau". Die Einhaltung dieser Orientierungswerte von 55/45 dB(A) für allgemeine Wohngebiete sollten in Neubaugebieten angestrebt werden. Für das gesamte Plangebiet ergibt sich die Einhaltung der Orientierungswerte.

Als Gesamtbeurteilung der prognostizierten Geräuschimmissionen sind Minderungsmaßnahmen nicht notwendig, da die Richtwerte der 16. BImSchV für die bestehende Bebauung und die Orientierungswerte der DIN 18005 für das Plangebiet eingehalten werden.

Das kumulierende Verkehrsaufkommen - bedingt durch die Ausweisung neuer Baugebiete in unmittelbarem Umfeld dieses Vorheben- und Erschließungsplanes - erfordert eine großräumigere Verkehrsverträglichkeitsbetrachtung, die seitens der Stadt durchgeführt wurde. Berücksichtigt wurde der Kreuzungsbereich Odenthaler Straße/Laurentiusstraße/Rommerscheider Straße sowie der Einmündungsbereich Odenthaler Straße/Hauptstraße.

Unter der Annahme einer mittelfristigen Einwohnerzunahme im direkten Einzugsbereich der Rommerscheider Straße von 400 Personen und einer spezifischen Pkw-Fahrtenhäufigkeit von 2 Fahrten/EW und Tag ergibt sich eine Mehrbelastung von 800 Pkw-Fahrten/Tag, jeweils 400 als Ziel- bzw. Quellverkehr zu werten. Bei der Annahme eines 12,5 %igen Anteils des Tagesverkehrs in der morgendlich Spitzenstunde (7.00 - 8.00 Uhr) ist mit einem Maximum von 100 Fahrzeugen zu rechnen, die den Knotenpunkt Rommerscheider Straße/Odenthaler Straße zusätzlich belasten. Durch die verkehrsabhängige Signalsteuerung in diesem Bereich ist dieser Verkehrszuwachs technisch zu bewältigen.

Die tagsüber durch den Verkehrszuwachs bedingte Mehrbelastung des Umfeldes dieses Knotenpunktes bewegt sich bei 1,7 dB(A), was einer Steigerung der Lärmsituation auf max. 61,5 dB(A) in der morgendlichen Spitzenstunde entspricht. Bedingt durch die faktische Vorbelastung dieses Bereiches wird zur Beurteilung der Zumutbarkeitsschwelle die 16. BImSchV zugrunde gelegt, in der Grenzwerte für Allgemeine Wohngebiete WA von 59/49 dB(A) und für Mischgebiete MI von 64/54 dB(A) angegeben werden. Die prognostizierte Lärmbelastung von 61,5 dB(A) ist nach Ansicht der Stadt zumutbar. Auch für den Bereich der Odenthaler Straße ist aufgrund der Vorbelastung keine Beeinträchtigung der vorhandenen Nutzungen zu erwarten.

Für die Nachtsituation wird von einer maximalen Verkehrsbelastung von 80 Pkw-Bewegungen in der Stunde ausgegangen. Diese prognostizierte Mehrbelastung von 20 Pkw/Stunde bewirkt einen maximalen Schallleistungspegel von 51,8 dB(A). Auch in diesem Zeitraum ist die Lärmbelastung unter Berücksichtigung der Vorbelastung nach Ansicht der Stadt für die ansässige Bevölkerung zumutbar.

### 2.4.2 Auswirkungen auf die Umwelt

Zur Realisierung des Vorhabens nach den Vorgaben des Vorhaben- und Erschließungsplanes müssen gleichzeitig Maßnahmen realisiert werden, die den Eingriff in Natur und Landschaft unmittelbar im Plangebiet ausgleichen. Ein landschaftspflegerischer Begleitplan wurde von dem Büro C+S CONSULT GmbH zu diesem Verfahren erstellt.

Der überwiegende Teil des Plangebietes wird von einem Fichtenforst bedeckt, dessen dichter Bestand zumeist aus mittlerem Baumholz besteht. Im nördlichen Randbereich des Plangebietes befindet sich eine Schlagflur, die sich aus sporadischen Brombeerbeständen und Gräsern zusammensetzt. Auf drei kleinen Teilflächen innerhalb des Gebietes findet man ruderalisierte Gartenbrache unterschiedlicher Ausbildung vor.

Die Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sehen Anpflanzungen vor, deren Ziel die Biotopvernetzung mit den umliegenden siedlungsnahen Gehölzstrukturen ist.

Die mit A 1 bezeichneten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sollen nach Entfernung des Fichtenforstes mit Bäumen bepflanzt werden, die der potentiell-natürlichen Vegetation entsprechen. Zu der im Nordosten angrenzenden Grünfläche hin ist der Waldrand stufig aufzubauen und mit einem Hochstaudensaum von ca. 2 - 3 m Breite zu versehen.

Die Durchführung der Ausgleichsmaßnahmen im südöstlichen Bereich des Plangebietes erfolgt mit Rücksicht auf die langjährigen Sichtbeziehungen seitens des angrenzenden Grundstückes stufenweise. Zu Baubeginn sollen rd. 50 % des Fichtenbestandes ersetzt werden. Entlang des angrenzenden Grundstückes soll zunächst eine Fichtenkulisse von etwa der halben Breite der Ausgleichsfläche (8 - 10 m) stehen bleiben. Die restlichen 50 % des Fichtenbestandes werden in einem Zeitraum von bis zu 15 Jahren ersetzt.

Die als A 2 festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sollen abhängig von der Breite des vorgesehenen Abstandsstreifens mit ein- bis mehrreihigen Anpflanzungen von bodenständigen Sträuchern versehen werden.

Der im Plangebiet festgesetzte Erhalt des Walnuß- und des Pflaumenbaumes im Nordosten erfolgt gemäß § 9 (1) Nr. 25 b BauGB in Verbindung mit § 2 der Baumschutzsatzung der Stadt Bergisch Gladbach vom 08.04.1992. Der Eingriff in Natur und Landschaft in dem Plangebiet kann laut Gutachten mittels der Kompensationsmaßnahmen zu 69 % ausgeglichen werden.

Als Maßnahmen zur Eingriffsminderung sind Dach- und Fassadenbegrünungen und alternierende Bepflanzung der Erschließungsstraße mit großkronigen Bäumen vorgesehen. Straßenfläche, Stellplätze und sämtliche Fußwege werden mit einem versickerungsfähigen Aufbau versehen.

### 2.4.3 Maßnahmen zur Niederschlagswasserversickerung

Seit Januar 1996 besteht gemäß § 51 a LWG NRW die Verpflichtung, „Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 1. Januar 1996 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, ist vor Ort zu versickern, zu verrieseln oder ortsnah in ein Gewässer einzuleiten, sofern dies ohne Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit möglich ist".

Für das Plangebiet wurde ein geohydrologisches Gutachten durch die GEOS GmbH erstellt, in dem auf der Basis von 10 Rammkernsondierungen ein zweiteiliges Ableitsystem vorgeschlagen wird. Der Ostteil des Plangebietes soll laut Gutachten vollständig an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, der Westteil soll für jedes Haus einen Sickerschacht erhalten.

Das tatsächlich geplante Konzept sieht in Abstimmung mit der Unteren Landschaftsbehörde, dem Staatlichen Umweltamt Köln und den Wasserwerken der Stadt Bergisch Gladbach eine Einleitung der gesamten Niederschlagswässer des Westteils des Plangebietes - einschließlich des Straßenraumes - in die öffentliche Kanalisation vor. Der Westteil des Plangebietes schließt die drei Mehrfamilienhäuser und die Doppelhäuser ein. Seitens der Behörden wird eine Versickerung über Sickerschächte wegen des hiervon ausgehenden Gefährdungspotentials für das Grundwasser nicht akzeptiert. Bedingt durch große Höhendifferenzen (ca. 4 m) wäre ein Rigolensystem in diesem Bereich nicht anwendbar, da das Wasser nicht über die gesamte Sohlenfläche versickern würde, sondern nur punktuell am tiefsten Punkt der Rigole. Dies würde prinzipiell einer Versickerung mittels Sickerschächten nahe kommen, ohne jedoch die Sickerfläche von insgesamt 9 Sickerschächten sichern zu können.

Der Südosten des Plangebietes kann entgegen der Empfehlung des Gutachters auf Grund ungünstiger topographischer und privatrechtlicher Verhältnisse nicht an das öffentliche Kanalnetz angeschlossen werden. Geplant ist eine kombinierte Rigolen- und Rohrversickerung, in der oberirdisch das Niederschlagswasser in einen kiesgefüllten Graben geleitet, zwischengespeichert in einem unterirdisch in Kies gebetteten perforierten Rohrstrang und von dort entsprechend der Versickerungsfähigkeit des umgebenden Bodens verzögert in den Untergrund abgegeben wird. Das Rigolensystem verläuft am äußersten östlichen Rande des Plangebietes im Bereich der Ausgleichsflächen.

Das Niederschlagswasserversickerungskonzept für das Vorhaben sieht somit eine teilweise Versickerung der nicht schädlich verunreinigten Trauf-, Zuwegungs- und Stellflächenwässer vor.

### 2.4.4 Altlasten

Im Rahmen der Baugrunduntersuchungen durch die GEOS GmbH wurden auf dem gesamten Gelände keine Anzeichen von Verunreinigungen des Untergrundes festgestellt.

### 2.4.5 Müll

Sämtliche Müllbehältnisse werden auf den jeweiligen Baugrundstücken untergebracht und nach Möglichkeit begrünt. Eine individuelle Unterbringungsform, wie beispielsweise Mülltonnenschränke oder Versenken der Mülltonnen, ist wenn dies den Vorschriften nicht widerspricht, möglich.

Die Sammelmüllstellplätze der Mehrfamilienhäuser werden im Bereich der Gemeinschaftsgaragen plaziert und um die Einsicht vom Straßenraum her zu erschweren begrünt.

Da die Stichstraße für Müllfahrzeuge nicht passierbar ist, müssen die dortigen Anlieger ihre Müllbehälter zwecks Entleerung in den Einmündungsbereich der Straße schieben. Um hier räumliche Engpässe zu vermeiden, ist ein gesonderter Abstellplatz vorgesehen, der mit einem versickerungsfähigen Aufbau versehen und begrünt wird.

# 3. BEGRÜNDUNG DER PLANUNGSRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN

## 3.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird als allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt und entspricht somit den im Flächennutzungsplan dargestellten Planungsvorstellungen der Stadt Bergisch Gladbach.

Um den Wohncharakter, der auch von den umliegenden Gebieten vorgegeben wird, zu manifestieren, sind ausnahmsweise zulässige Nutzungen, wie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltung, Gartenbaubetriebe und Tankstellen, in dem Plangebiet nicht zulässig.

## 3.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung mit der Grundflächenzahl von 0,4 und der Geschoßflächenzahl von 0,8 überschreitet die Obergrenze gemäß § 17 BauNVO nicht.

Um adäquaten Wohnraum bei gleichzeitiger Minimierung der Versiegelungsfläche zu schaffen, ist eine zweigeschossige Bauweise in Anlehnung an die umliegende Bebauung vorgesehen.

## 3.3 Bauweise

Das Plangebiet erhält bezogen auf die Bauweise eine Dreiteilung. Entlang der Bergstraße sind nur Einzelhäuser zulässig. Daran schließen sich zwei Doppelhausreihen an. Der südliche Teil des Plangebietes wird durch Reihenhäuser bestimmt.

Bedingt durch diese Festsetzung ist eine aufgelockerte Siedlungsstruktur gesichert.

## 3.4 Verkehrsflächen

Die Haupterschließung des Plangebietes ist mit einer Straßenbreite von 5,50 m auf den dortigen Anliegerverkehr ausgelegt unter Berücksichtigung der Befahrbarkeit durch Müllfahrzeuge und Feuerwehr. Die Wendeanlage und die Kurvenradien sind abgestimmt auf die Fahrdynamik dreiachsiger Fahrzeuge entsprechend der „Empfehlungen für die Anlage von Erschließungsstraßen EAE 85/95" angelegt.

Die nach Süden abzweigende Stichstraße ist mit einer Breite von 4 m lediglich für den Anlieger-Pkw-Verkehr und eine mögliche Feuerwehrzufahrt ausgelegt. Müllfahrzeuge können hier nicht wenden, so daß die Müllbehältnisse zwecks Entleerung auf eine dafür gesondert eingerichtete Fläche gebracht werden müssen.

## 3.5 Fläche für Versorgungsanlagen

Die als Abstellfläche für Mülltonnen ausgewiesene Fläche im Anschluß an das erste Doppelhaus ist für das zeitlich begrenzte Abstellen von Müllbehältnissen, unmittelbar vor Entleerung dieser durch die Müllabfuhr, der Anlieger der Stichstraße angedacht. Die Fläche erhält einen versickerungsfähigen Aufbau und wird begrünt.

Der im äußersten Norden des Plangebietes als Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung Elektrizität ausgewiesene Bereich beinhaltet eine für die Versorgung des Gebietes notwendige Transformatorenstation mit einer Grundfläche von 20 $m^2$. Die Station wird so in die Ausgleichsfläche eingebettet, daß sie an drei Seiten dicht eingegrünt ist und von der Erschließungsstraße ebenerdig zu erreichen ist.

## 3.6 Private Grünflächen

Ein Teil der privaten Grünfläche ist zusätzlich als Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt. Diese Flächen gelten als Ausgleichsflächen und sind mit einer Pflanzbindung belegt.

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

Die mit A1 und A2 bezeichneten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sehen gemäß § 9 (1) Nr. 20 und 25 b BauGB in Verbindung mit § 8 a BNatSchG basierend auf den Aussagen des landschaftspflegerischen Begleitplanes folgende Pflanzlisten vor:

**A1**
Buche (Fagus silvatica)
Bergahorn (Acer pseudoplatanus)
Esche (Fraxinus excelsior)
Feldahorn (Acer campestre)
Hainbuche (Carpinus betulus)
Hundsrose (Rosa canina)
Kornelkirsche (Cornus mas)
Roter Hartriegel (Cornus sanguinea)
Weißdorn (Crataegus sp.)
Hasel (Coryfus avellana)
Schlehe (Prunus spinosa)

**A2**
Liguster (Ligustrum vulgare)
Hundsrose (Rosa canina)
Kornelkirsche (Cornus mas)
Roter Hartriegel (Cornus sanguinea)
Weißdorn (Crataegus sp.)
Hasel (Coryfus avellana)
Schlehe (Prunus spinosa)

Die Flächen der Rigolenversickerung werden mit Wildrasen eingesät, um die Verzahnung zu den umliegenden Wald- und Grünflächen weiterhin zu gewährleisten.

## 3.8 Gemeinschaftsgaragen

Die Gemeinschaftsgaragen im Vorfeld der Mehrfamilienhäuser entlang der Bergstraße enthalten die für die dort vorgesehenen 15 Wohneinheiten Garagen und die notwendigen Stellplätze. Die Garagen werden seitlich eingegrünt und ihre Dachfläche wird als Terrasse beansprucht, was eine zusätzliche Begrünung und Auflockerung der Front bedeutet.

Auch die der ersten Reihenhausbebauung vorgelagerte Gemeinschaftsgarage dient ausschließlich der Unterbringung der Pkw der vier dazugehörigen Häuser. Auch diese Anlage wird umseitig begrünt und bietet eine flächensparende Variante zu Einzelgaragen in Anschlußbebauung an ein jedes Haus.

## 3.9 Stellplätze und Garagen

Stellplätze und Garagen sind im Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes entsprechend der VV BauO NW vorgesehen. Je Wohneinheit steht eine Garage mit vorgelagertem Stellplatz, wie in der Verwaltungsvorschrift vorgeschrieben, zur Verfügung.

Im Bereich der Doppelhäuser sind Stellplätze, Garagen mit ihren Zufahrten auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

Im übrigen Plangebiet sind Garagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche nicht zulässig.

Die Stellplätze werden aus Umweltgesichtspunkten mit einem versickerungsfähigen Aufbau wie z.B. Rasengittersteine versehen.

Die Garagen der acht Reihenhäuser im Südosten des Plangebietes liegen innerhalb der Gebäude unterhalb der Geländeoberkante so in die Hanglage eingebettet, daß die Zahl der zulässigen Vollgeschosse nicht überschritten wird.

Öffentliche Besucherstellplätze werden in ausreichendem Maße im Straßenraum der Erschließungsstraße des Plangebietes zur Verfügung gestellt. Weitere Vorgaben hierzu werden im Durchführungsvertrag zu diesem Vorhaben- und Erschließungsplan geregelt.

## 3.10 Äußere Gestaltung

Um auch hinsichtlich der äußeren Gestaltung der Wohngebäude ein einheitliches Bild mit der umliegenden Bebauung zu gewährleisten, wird in dem Plangebiet eine Dachneigung zwischen 30° und 45° festgeschrieben. Für die Mehrfamilienhäuser entlang der Bergstraße ist eine Dachneigung von 10° bis 20° zulässig.

Dachaufbauten und -einschnitte sind in der zweiten Dachebene nicht zulässig.

## 3.11 Besondere Anforderungen an bauliche Anlagen

Das Maß der baulichen Nutzung wird hinsichtlich der Festsetzung einer unterschreitbaren maximalen Wohnfläche spezifiziert.

Die Doppelhäuser und die Reihenhäuser werden auf eine maximale Wohnfläche von 140 $m^2$ beschränkt. Das freistehende Einfamilienhaus erhält eine maximale Wohnfläche von 180 $m^2$.

Die Festlegung einer maximalen Wohnfläche für die Mehrfamilienhäuser ist nicht notwendig, da hier eine Staffelgeschoßbauweise geplant ist.

Zu berechnen ist die Wohnfläche gemäß der Verordnung über wohnwirtschaftliche Berechnungen (II. B V).

## 3.12 Private Zuwegung/öffentlicher Fußweg

Die private Zuwegung zu den einzelnen Wohneinheiten ist durch Wohnwege gesichert, deren Oberflächenbefestigung mit einem wasserdurchlässigem Aufbau versehen wird.

Der öffentliche Fußweg im Südosten des Plangebietes, der das Plangebiet mit der Margarethenhöhe und mit dem nächsten Siedlungsscherpunkt fußläufig vebinden soll, wird aus Umweltgesichtspunkten auch mit einem wasserdurchlässigen Aufbau ausgestattet.

Da der Versorgungsträger (BELKAW) seine Versorgungsleitungen über den Fußweg in das Plangebiet führt, wird diese Fläche mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu seinen Gunsten belastet. Weitere Regelungen zur Einhaltungen dieses Rechtes bezüglich der Bepflanzungen werden im Durchführungsvertrag geregelt.

Im Durchführungsvertrag werden weitere Details zur Ausführung des öffentlichen Fußweges und dessen Übernahme in die Verwaltung und Unterhaltung der Stadt Bergisch Gladbach geregelt.

Bezirksregierung 7 Köln 1

gehört zur Verfügung
vom 16. Sep. 1997
Bezirksregierung Köln
Im Auftrag
Wagner