TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Bebauungsplan Nr. 1161 - Odenthaler Markweg -

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

1.1 In allgemeinen Wohngebiet WA, WA' sind auf den Baugrundstücken 70 % der Mindestfreifläche zu begrünen. Als Mindestfreifläche ist die Grundstücksfläche anzusehen, die nach Abzug der jeweils höchstzulässig festgesetzten Grundfläche (§ 19 BauNVO) verbleibt.

1.2 In Mischgebiet MI, MI' sind auf den Baugrundstücken 50 % der Mindestfreiflächen zu begrünen.

1.3 In allgemeinen Wohngebiet WA und im Mischgebiet MI sind auf den Baugrundstücken je angefangene 20 m² Mindestfreifläche (z. B. 1/6.2) mindestens ein Strauch der beigefügten Artenliste A zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

1.4 Im allgemeinen Wohngebiet WA und im Mischgebiet MI sind auf den Baugrundstücken je angefangene 80 m² Mindestfreifläche (z. B. 4.1/4.2) mindestens ein Baum der beigefügten Artenliste A zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

1.5 Im allgemeinen Wohngebiet WA' und im Mischgebiet MI' sind auf den Baugrundstücken je angefangene 50 m² Mindestfreifläche (z. B. 1/6.2) mindestens ein Obstbaum der beigefügten Artenliste B zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

1.6 Vorhandene Sträucher und Bäume, sofern sie der beigefügten Artenliste entsprechen, und zu erhaltene Bäume gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB sind auf die Mindestbegrünung anzurechnen.

1.7 Die im Plan gekennzeichneten "Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen" sind mit einer mit Laubbäumen durchsetzten Hecke aus standortheimischen Gehölzen der beigefügten Artenliste C zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Die Hecken sind mehrreihig und mehrstufig anzulegen. Hiebei sind im Zentrum hohe Bäume bzw. Sträucher und von dort aus beidseitig nach außen hin abgestufend kleinere Bäume bzw. Sträucher zu pflanzen. Pflanzreihen sind zueinander zu versetzen.

Der Pflanzabstand beträgt bei Bäumen 8 - 12 m und bei Sträuchern 1,50 - 2,00 m.

1.8 Flächtücher (Nebengebäude, Garagen, Carports) sind bei einer Grundfläche von mehr als 10 m² extensiv zu begrünen, sofern keine Nutzung der Dachflächen, z.B. für Terrassenflächen, stattfindet.

Extensive Begrünungsformen sind naturnah angelegte Vegetationsformen aus Moosen, Sukkulenten, Gräsern und Kräutern, die sich weitgehend selbst erhalten und weiterentwickeln. Für die Begrünung werden Arten mit besonderer Anpassung an die extremen Standortverhältnisse verwendet, die den mitteleuropäischen Florenraum entstammen sollten.

Stellplatzanlagen, öffentliche Parkplatzflächen:

Je 6 Stellplätze ist ein standortheimischer Laubbaum der beigefügten Artenliste D (Stammumfang in 1 m-Höhe: mindestens 20 cm) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

1.10 Garagenzufahrtsgassen:

Garagen in den dafür festgesetzten Flächen für Gemeinschaftsanlagen (GGa) sind durch immergrüne Rank-, Schling- und Kletterpflanzen zu begrünen.

Artenliste einheimischer Sträucher und Bäume

Artenliste A:

Sträucher: Haselnuß (Corylus avellana)
Ohrweide (Salix aurita)
Roter Hartriegel (Cornus sanguinea)
Liguster (Ligustrum vulgare)
Hundsrose (Rosa canina)
Schlehe (Prunus spinosa)
Brombeere (Rubus fructicosus)

Bäume: Feldahorn (Acer Campestre)
Hainbuche (Carpinus betulus)
Walnuß (Juglans regia)
Birke (Betula pendula)
Eberesche (Sorbus aucuparia)
Weißdorn (Crataegus spec.)
Traubenkirsche (Prunus padus)
Vogelkirsche (Prunus pivestris)
Wildbirne (Pyrus pyraster)
Birne (Pyrus communis)
Apfel (Malus domestica)
Kirsche (Prunus avium)
Pflaume (Prunus domestica)

Artenliste B:

Obstbäume: Birne (Pyrus communis)
Apfel (Malus domestica)
Pflaume (Prunus domestica)
Kirsche (Prunus avium)

Artenliste C:

Sträucher: Eibe (Taxus baccata)
Haselnuß (Corylus avellana)
Flieder (Syringa vulgaris)
Traubenholunder (Sambucus racemosa)
Falscher Jasmin (Philadelphus coronarius)
Fiederiger Schneeball (Viburnum rhytidophyllum)
Je-länger-je-lieber (Lonicera periclymenum)
Gewöhnlicher Liguster (Ligustrum vulgare)
Wintergrüner Liguster (Ligustrum ovalifolium)

Bäume: Hainbuche (Carpinus betulus)
Birke (Betula pendula)

Artenliste D:

Sträucher: Salweide (Salix caprea)
Hundsrose (Rosa canina)
Schlehe (Prunus spinosa)
Haselnuß (Corylus avellana)
Hartriegel (Cornus sanguinea)

Bäume: Stieleiche (Quercus robur)
Rotbuche (Fagus sylvatica)
Birke (Betula pendula)
Winterlinde (Tilia cordata)
Eberesche (Sorbus aucuparia)
Sitterpappel (Populus tremula)
Weißdorn (Crataegus sec.)

Für die Baumpflanzungen sind Hochstämme zu verwenden. Die Mindestpflanzgröße ist bei Bäumen 3 x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 10 - 12 cm und bei Sträuchern 2 x verpflanzt, ohne Ballen 60 - 100 cm Höhe (alternativ: leichte Sträucher, 1 x verpflanzt, ohne Ballen 80 - 120 cm Höhe).

7. Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Die Gehölzbestände innerhalb der im Plan gekennzeichneten "Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen" - Fläche Ⓐ (Obstbäume), Fläche Ⓑ (Kiefernpohlen) - und im Plan punktuell festgesetzte, zu erhaltene Bäume sind dauerhaft zu erhalten, abgängige durch Gehölze derselben bzw. einer vergleichbaren Art zu ersetzen.

8. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 81 Abs. 4 BauONW)

Gestaltung baulicher Anlagen in allgemeinen Wohngebiet (WA, WA') und im Mischgebiet (MI, MI')

8.1 Dachform / Dachneigung

Für das Hauptgebäude sind ausschließlich Dächer mit geneigten Dachflächen von 32° bis 42° zulässig. Hiervon abweichende Dachneigungen sind ausnahmsweise bei Mansardendächern und Tonnendächern zulässig, soweit die maximal zulässige Dachhöhe nicht überschritten wird.

8.2 Dachhöhen

Dachhöhen aller Dachformen sind bis zu einer maximalen Höhe von 5,50 m zulässig.

Die Dachhöhe ist als die Höhendifferenz zwischen dem Schnittpunkt der hinteren Dachachung und Gebäudeaußenwand und dem oberen Dachabschluß/oberen Firstpunkt definiert.

8.3 Drempel

8.3.1 Bei eingeschossigen Gebäuden sind Drempel bis zu einer maximalen Höhe von 0,80 m zulässig.

8.3.2 Bei zweigeschossigen Gebäuden sind Drempel bis zu einer maximalen Höhe von 0,40 m zulässig.

Das Maß des Drempels ist als die Differenz zwischen Oberkante due Dachgeschoßfußbodens (Fertigfußboden) und den Schnittpunkt der Gebäudeaußenwand und Sparrenunterkante definiert.

8.4 Dachaufbauten / Dacheinschnitte

8.4.1 Dachaufbauten, wie z.B. Dachgauben, und Dacheinschnitte, wie z.B. Dachterrassen, sind erst ab 35° Dachneigung zulässig.

8.4.2 Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind ausschließlich in der ersten Dachgeschoßebene zulässig.

8.4.3 Die Frontbreite aller Dachaufbauten und Dacheinschnitte darf in der Addition maximal 40 % der jeweiligen Traufläge betragen.

Bei der Ermittlung der Frontbreite sind die unteren Breiten der Dachaufbauten / Dacheinschnitte maßgeblich.

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

- Bauschutzsatzung der Stadt Bergisch Gladbach vom 26.06.1990; beschlossen aufgrund § 45 Landschaftsgesetz NW (LG NW).

Hinweise

1. Versickerung von Niederschlagswasser

Um den Grundwasserreinungsgebiet kein Regenwasser zu entziehen und das Retentionsvermögen des Plangebietes zu erhalten, ist bei Bauvorhaben eine Versickerung des Niederschlagswassers auf den jeweiligen Baugrundstücken anzustreben. Der im Plangebiet anstehende sandige Boden ist grundsätzlich für eine Flächenversickerung des Regenwassers auf den unbebauten bzw. unversiegelten Grundstücksbereichen geeignet.
Die Art der Versickerungsanlage (Flächen-, Mulden-, Rigolen-, Schachtversickerung o.ä.) ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens - in Abhängigkeit von der Grundstücksgröße und der Baugrundbeschaffenheit - für die jeweiligen Baugrundstücke festzulegen.

2. sind in der zeichnerischen Darstellung des Bebauungsplans nahezu unterschiedliche linearen Signaturen der Planzeichenverordnung unmittelbar parallel nebeneinander ohne Vermahlung eines zwischenliegenden Abstandes gezeichnet, so fallen sie als Festsetzung in einer Linie zusammen.

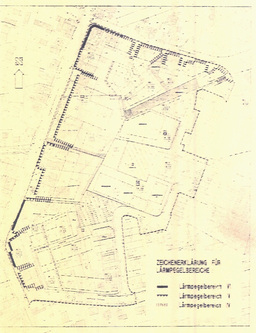
Hinweis: Die Behrtung des Kinderspielfeldes ist aufgrund der zu erwartenden Lärmemissionen für die angrenzenden Wohn- und Gartenanlagen östlich z. begrenzt.

Während der Ruhezeiten des Tages und in der Nacht ist die Benutzung des Kinderspielfeldes zu untersagen.

In der Genehmigungsfreistellungsverordnung (§ 35 BauO) sind die Bestimmungen für die Ortsermittlung von Weg und Stellplätzen wie folgt definiert:

	Werktage	Sonn- Feiertage
Tags:	06.00 - 22.00 Uhr	07.00 - 22.00 Uhr
Ruhezeiten:	06.00 - 09.00 Uhr	07.00 - 09.00 Uhr 13.00 - 15.00 Uhr
nachts:	22.00 - 06.00 Uhr	22.00 - 07.00 Uhr

Lärmpegel-bereich DIN 4109	Maßgeblicher Außenlärmpegel dB(A)	Wohnungen/ Aufenthaltsräume auf d.v. von der Kaiserstraße a. d.	Büroräume
IV	66 bis 70	40	35
V	71 bis 75	45	40
VI	76 bis 80	50	45



STADT BERGISCH GLADBACH · BEBAUUNGSPLAN NR. 1161 – ODENTHALER MARKWEG –

M. 1 : 500

Zeichen der Kartenunterlage

- Wohngebäude mit Hausnummer
- Wohngebäude ohne Hausnummer
- Öffentliches Gebäude
- Garagen · Wirtschafts · Industriegebäude
- Durchfahrt, Arkade
- Topographisch nachgetragenes Gebäude
- Zahl der Vollgeschosse, z.B. II
- Satteldach
- Walmdach
- Krüppelwalmdach
- Pultdach
- Flachdach
- Gemeindegrenze
- Gemarkungsgrenze
- Flurgrenze
- Flurstücksgrenze
- Straße mit Ortsdurchfahrtsgrenze
- Kilometerstein mit Kilometrierung
- Bordstein
- Straßeninnkkasten
- Straßenlaterne
- Stahlgittermast
- Beton- oder Holzmast
- Telefonleitung
- Kanalschacht
- Gas Kappe (Scheber)
- Wasser
- Hydrant
- Hohenlage über NN
- Hohenlinien über NN
- Baum
- Postschacht
- Postkasten oberirdisch
- Böschung

Weitere Signaturen siehe DIN 18702 und Katastervorschriften

Planzeichen und Festsetzungen

- WA – Allgemeine Wohngebiete
- MI – Mischgebiete
- 0.8 – Geschoßflächenzahl z.B. 0.8
- 0.4 – Grundflächenzahl z.B. 0.4
- II – Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze z.B. II (Geschoss)
- O – Offene Bauweise
- Baugrenze
- Flächen für den Gemeinbedarf
- Soziokulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
- Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
- KITA – Kindertagesstätte
- Kleinspielfeld
- Spielplatz
- Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Verkehrsflächen besonderer Zweck – bestimmung
- P – Öffentliche Parkfläche
- Fußgängerbereich/Dorfplatz
- Rad – und Fußweg
- Verkehrsberuhigter Bereich
- Private Grünflächen
- HAUSGARTEN – Zweckbestimmung, z.B. Hausgarten
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern u. sonstigen Bepflanzungen
- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern u. sonstigen Bepflanzungen
- Zu erhaltende Bäume
- A B – Siehe textl. Festsetzung 7.
- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen
- GGa – Gemeinschaftsgaragen
- Ein- bzw Ausfahrten
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
- Gebrecht zugunsten der Allgemeinheit
- fr – Fahrrecht zugunsten der Anlieger
- lr – Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgung (unterirdisch)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets

Füllschema der Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung z.B. WA	Zahl der Vollgeschosse z.B. II
Grundflächenzahl z.B. 0.4	Geschossflächenzahl z.B. (0.8)
Bauweise z.B. o	

Inhalt und Vermerke

Gesetzliche Grundlage:
BauGB i. Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 8.12.1986 (BGBl. I S. 2253)
BauNVO i. Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.1.1990 (BGBl. I S. 132)

PlanzV 90 i. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990) vom 18. 12. 1990 (BGBl. I S. 58)
BauONW i. Bauordnung für das Land Nordrhein – Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 31. 7. 1984 (GVNW S. 419, 532)

Inhalt nach:
1. BauGB § 9 Abs. 1 Ziff. 1, 2, 4, 5, 8, 11, 15, 16, 20, 21, 22, 24, 25, 26, Abs. 2 Satz 2 als Satzung über örtliche Bauvorschriften.
2. BauONW § 81 Abs. 1 Ziff. 1, 4, 5 Abs. 2 Satz 2 als Satzung

Die vorliegende Plangrundlage ist - zum Teil - eine Abzeichnung - eine Vergrößerung - eine automatisierte 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 Übernahme - im Jahre 1992 im Maßstab 1:500 entstanden.
Die Plangrundlage enthält außerdem die Ergebnisse von Ergänzungsmessungen (z.B. Gebäude).
Die vorliegende Plangrundlage wurde - zum Teil - neu kartiert, nach einvernehmlicher Fortführungs - Vermessungen (Fortf. Erl. Nr. 6.15) - nach einer Teilvermessung und unter Verwendung von Fortführungs - Vermessungsrissen (vereinfachte Neuvermessung) - nach einer Neuvermessung gemäß Ergänzungsbestimmung und Vermessungspunkt - Anweisung.
Die Darstellung entspricht dem gegenwärtigen Zustand und stimmt mit dem amtlichen Katasternachweis überein.

Bergisch Gladbach, den 28.11.1994 gez. Titz – Stadtvermessungsdirektor

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

Bergisch Gladbach, den 28.11.1994 gez. Titz – Stadtvermessungsdirektor

Entwurf und Anfertigung Stadtplanungsamt Bergisch Gladbach

den 25.11.1994 gez. Daubendiek – Stadtbaurat

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

~~Dieser Plan ist der Urkundsplan.~~

Bergisch Gladbach, den .18 – i.A. – Stadtvermessungsamtsrat

Die Öffentliche Unterrichtung und Erörterung hat gemäß § 3 (1) BauGB am 4.3.1991 stattgefunden, 2.4.1991

i.A. gez. Schweter – Stadtvermessungsamtsrat

Der Rat hat gemäß Beschluß vom .19 von der Unterrichtung und Erörterung abgesehen.

Bergisch Gladbach, den .19 – Bürgermeisterin

Dieser Plan hat gemäß § 2 (1) des BauGB durch Beschluß des Rates vom 15.12.1995 aufgestellt worden.
Bergisch Gladbach, den 16.12.1995 gez. Opladen – Bürgermeisterin

Der Aufstellungsbeschluß ist am 18.1.1995 u. 19.1.1995 ortsüblich bekannt gemacht worden.
Bergisch Gladbach, den 20.1.1995 i.A. gez. Schweter – Stadtvermessungsamtsrat

Dieser Plan hat gemäß § 3 (2) des BauGB in der Zeit vom 31.1.1995 bis 3.3.1995 öffentlich ausgelegen.
Die Offenlegung wurde am 18.1. u. 19.1.1995 ortsüblich bekannt gemacht.
Bergisch Gladbach, den 6.3.1995 i.A. gez. Schweter – Stadtvermessungsamtsrat

Dieser Plan hat gemäß § 3 (3) BauGB in der Zeit vom .18 bis .19 erneut öffentlich ausgelegen.
Die erneute Offenlegung wurde am .19 ortsüblich bekannt gemacht.
Bergisch Gladbach, den .19 i.A. – Stadtvermessungsamtsrat

bis Stattgegeben-Anregungen und Bedenken gemäß Beschluß des Rates vom .19
Dieser Plan ist gemäß § 10 des BauGB vom Rat am 26.10.1995 als Satzung beschlossen worden.
Bergisch Gladbach, den 27.10.1995 gez. Opladen – Bürgermeisterin

Die örtlichen Bauvorschriften wurden gem. § 81 Abs. 4 BauONW in diesen Plan als Festsetzungen aufgenommen.
Sie wurden gem. § 81 Abs. 1 BauONW am .19 vom Rat als Satzung beschlossen.
Bergisch Gladbach, den .19 – Bürgermeisterin

Dieser Plan wurde gemäß § 11 BauGB am 28.12. .1995 angezeigt.
Zu diesem Plan gehört die Verfügung vom 13.03. .1996 Az.: 35.2.12 - 7201 - 09.96
Köln, den 13.03. 1996 Bezirksregierung Köln
~~Der Regierungspräsident~~
Im Auftrag
gez. Wagner

Der Abschluß des Anzeigeverfahrens gem. § 11 (1) BauGB wurde am 11.04. .1996 ortsüblich gem. § 12 BauGB bekanntgemacht.
Die Bekanntmachung wurde am 01.04. .1996 vom - stellvertr.- Bürgermeister unterzeichnet.
Bergisch Gladbach, den 16.04. .1996 i.A. gez. Schweter – Stadtvermessungsamtsrat

Übersichtsplan M. 1 : 5000



4. Ausfertigung