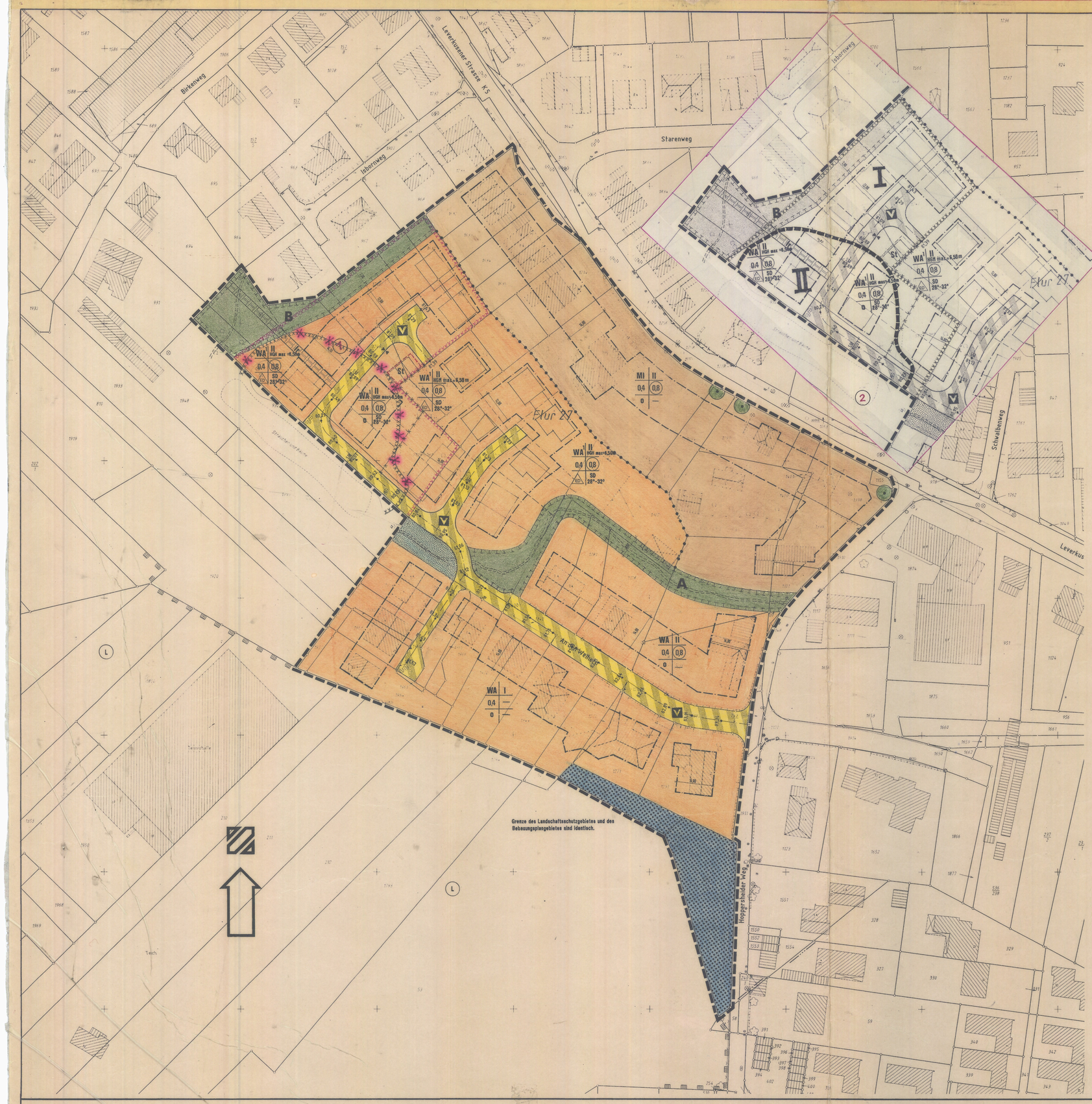
1172 -An den Weihern-

Schrank 4



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN
zum Bebauungsplan Nr. 1172 - An den Weihern -

I. Planungsrechtliche Festsetzungen (BauGB, BauNVO, BNatschG)

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

1.1 Im allgemeinen Wohngebiet WA, WA1 sind Schank- und Speisewirtschaften gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO).

1.2 Im allgemeinen Wohngebiet WA, WA1 sind Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

1.3 Im Mischgebiet MI sind Gartenbaubetriebe gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 6 BauNVO und Vergnügungsstätten gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO).

1.4 Im Mischgebiet MI sind Ausnahmen gemäß § 6 Abs. 3 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

2. Höhenlage baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 2 BauGB)

2.1 Die Hauptgesimshöhe (HGH) im WA1 ist entsprechend der zeichnerischen Festsetzung als maximale Höhe festgesetzt.

Bei eingeschossiger Bauweise darf die HGH im WA1 eine Höhe von 4,0 m nicht überschreiten.

Die festgesetzten HGH (Schnittpunkt von harter Bedachung und Gebäudewand) beziehen sich auf die mittlere Höhe der geplanten Verkehrsflächen, die an das jeweilige Grundstück unmittelbar angrenzen. Die Höhen der Verkehrsflächen entlang der Grundstücksgrenzen sind identisch mit den festgesetzten Höhen in der Straßenachse.

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

Für die nachfolgend aufgeführten Fassaden ist - entsprechend den "Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen" der DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) - der Nachweis für ausreichenden Schallschutz durch passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich.
Die erforderlichen Luftschalldämmwerte (Schalldämmaß für Wohnbereiche bzw. für Büroräume) der Außenbauteile sind für die Gebäude entlang der Leverkusener Straße, Hoppersheider Weg und den geplanten Gebäuden im WA wie folgt festgelegt:

Leverkusener Straße (Mischgebiet)

	R'w Schlafraum dB	R'w Büroraum dB
Straßenseite und Seitenfassade	45	40
abgewandte Seite	35	30

Hoppersheider Weg (Mischgebiet)

Für die etwas zurückgesetzten Gebäude am Hoppersheider Weg und ab einem Abstand von 40 m Straßenmitte Leverkusener Straße, die nördlich der Grenze zwischen WA und MI liegen, werden für Aufenthaltsräume das erforderliche R'w,res von 35 dB und für Büroräume von 30 dB festgelegt.

An den Weihern (Allgemeines Wohngebiet)

Für die übrigen Gebäude im Plangebiet wird ein erf. R'w,res von 30 dB festgelegt.

4. Anpflanzen von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

4.1 Je 150 qm nicht überbaute Grundstücksfläche ist mindestens ein Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten, z.B. in den Arten Feldahorn, Hainbuche, Eberesche, Stieleiche, Weißdorn, Obstbäume, Baumhasel, Robinie.

4.2 Je 50 qm Vorgartenfläche ist mindestens ein Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Dies gilt nicht für Vorgärten unter 30 qm Grundstücksfläche. Baumpflanzungen werden auf die unter Ziffer 4.1 genannte Mindestbaumdichte je qm Baugrundstück angerechnet.
Die Vorgartenfläche ist als die nicht überbaubare Grundstücksfläche zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und der der öffentlichen Verkehrsfläche zugewandten Gebäudeseite definiert.

4.3 Vorhandene Laubbäume können auf die Mindestbaumdichte je qm nicht überbauter Fläche anberechnet werden.

5. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

5.1 Innerhalb der gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20, 2. Halbsatz BauGB festgesetzten Fläche (1) sind folgende Maßnahmen durchzuführen bzw. Handlungen zu unterlassen:

5.1.1 Der Vegetationsbestand ist vollständig zu erhalten.

5.1.2 Die Freiflächen sind in einem drei- bis fünfjährigen Turnus zu mähen, wobei das Mahdgut zu entfernen ist.

5.1.3 Die gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzte Fläche ist von angrenzenden Nutz-/Ziergärten mit einer dichten heckenartigen Bepflanzung mit heimischen Gehölzen (z.B. Schlehe, Weißdorn, Hainbuche, Wildrose) abzugrenzen.

5.1.4 Eine Funktionsumwandlung sowie jegliche gärtnerische Nutzung ist unzulässig.

5.1.5 Entwässerungsmaßnahmen jeglicher Art sind unzulässig.

5.1.6 Die Veränderung des Bodenreliefs (z.B. Aufschüttungen, Abgrabungen) ist mit Ausnahme der gemäß Fachgesetz durchzuführenden Offenlegung des Isbornbaches unzulässig.

5.1.7 Die Anwendung von Düngemitteln oder Pestiziden ist unzulässig.

5.1.8 Die Lagerung von Materialien und Abfällen jeglicher Art, einschließlich der Kompostierung von organischen Stoffen, ist unzulässig.

5.2 Sofern der Bebauungsplan keine andere Regelung trifft, sind die nicht überbauten Grundstücksflächen auf Baugrundstücken zu mindestens 80 % zu begrünen.

5.3 Private Stellplatzflächen sowie Zufahrten zu ebenerdigen Garagen sind mindestens zu 20 % zu begrünen (z.B. Fugenvegetation, Pflasterfläche) oder unversiegelt zu belassen (z.B. wassergebundene Fläche).

II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen
(§ 81 Abs. 4 BauO NW)

1. Dachform / Dachgestaltung

1.1 Im allgemeinen Wohngebiet WA und WA1 sind Flachdächer nicht zulässig.

1.2 Im allgemeinen Wohngebiet WA1 ist bei eingeschossiger Bauweise eine Dachneigung von 38° - 45° zulässig.

1.3 Dachgauben sind erst ab einer Dachneigung von 38° zulässig.

1.4 Dachgauben sind nur in der ersten Dachgeschoßebene zulässig.

1.5 Die Summe der Frontbreite von Dachaufbauten / Dacheinschnitten darf 40 % der gesamten Dachbreite des Gebäudes nicht überschreiten.
Als Frontbreite von Dachaufbauten / Dacheinschnitten gilt die untere Länge der Dachaufbauten / Dacheinschnitte.

2. Drempel

2.1 Drempel sind so zu bemessen, daß die maximal zulässige Hauptgesimshöhe nicht überschritten wird.

2.2 Bei eingeschossigen Gebäuden sind Drempel bis zu einer maximalen Höhe von 0,70 m zulässig.

2.3 Bei zweigeschossiger Bauweise sind Drempel bis zu einer maximalen Höhe von 0,30 m zulässig.
Das Maß des Drempels ist als die Differenz zwischen Oberkante des Dachgeschoßfußbodens (Fertigfußboden) und dem Schnittpunkt der Gebäudeaußenwand und Sparrenunterkante definiert.

3. Abfallbehälter

Bewegliche Abfallbehälter sind bei freistehenden Standplätzen dreiseitig durch ein Holz- oder Metallständerwerk mit dichter Bepflanzung gegen Einsicht abzuschirmen, ansonsten baulich/gestalterisch in das Gebäude oder in die Einfriedung einzubeziehen.

HINWEIS

zu der gemäß § 9 (5) Nr. 3 BauGB gekennzeichneten Fläche (Altlast)

Im Rahmen genehmigungspflichtiger Bauvorhaben sind um die Unterkellerung (mind. 1,00 m tief unter GOK) und unter den Bodenplatten der Gebäude in den Schottertragschichten Gasdränagen einzubauen. Die Dränagen sind in Gräben mit Kiesummantelung und einer Tonsperre nach oben hin anzulegen und mit einem Schacht als End- und Austrittspunkt auf der Parzelle zu versehen. Dieser Schacht ist aus Betonteilen (Durchm. mind. 0,80 m/1,00 m tief) herzustellen und mit Kies zu verfüllen, so daß eine ausreichende Vermischung von Deponiegas und Luft gewährleistet ist.

HINWEIS

Neben den Festsetzungen gemäß § 9 (1) 25 b BauGB wird der Erhalt des vorhandenen Baumbestandes durch die Baumschutzsatzung der Stadt Bergisch Gladbach in der jeweils gültigen Fassung geregelt.

(2) HINWEIS

zu der gemäß § 9 (5) Nr. 3 BauGB gekennzeichneten Fläche (Altlast)

Im Rahmen von Baugenehmigungsverfahren im Bereich I sollte die Deponiegasproblematik überprüft werden.

Im Rahmen genehmigungspflichtiger Bauvorhaben im Teilbereich II sind um die Unterkellerung (etwa 0,8 m unter GOK im Abhängigkeit zum anstehenden Grundwasser) und gf. unter den Bodenplatten der Gebäude in den Schottertragschichten Gasdränagen einzubauen. Die seitlichen Dränagen sind in Gräben mit Kiesuntermantelung und einer Tonsperre nach oben hin anzulegen und mit jeweils einem Schacht als End- und Austrittspunkt auf der Parzelle zu versehen. Dieser Schacht ist aus Betontellen (Durchmesser min. 0,80 m, 1,00 m tief) herzustellen und mit Kies zu verfüllen, so daß eine ausreichende Vermischung von Deponiegas und Luft gewährleistet ist. Die Austrittsstellen sind ausreichend gegen Zutritt zu sichern. Sollte festgestellt werden, daß sich die Methangasbelastung innerhalb des gekennzeichneten Bereich I durch Migration über den Teilbereich II hin ausdehnt, so ist entsprechend den Maßgaben zu verfahren, die für den Teilbereich II gelten.

STADT BERGISCH GLADBACH · BEBAUUNGSPLAN NR. 1172 – AN DEN WEIHERN – M. 1 : 500

Zeichen der Kartenunterlage

Wohngebäude mit Hausnummer z.B. W 10
Wohngebäude ohne Hausnummer
Rathaus — Öffentliches Gebäude z.B. Rathaus
Garagen, Wirtschafts-, Industriegebäude
Durchfahrt, Arkade
Topographisch nachgetragenes Gebäude
II — Zahl der Vollgeschosse z.B. II
Satteldach
Walmdach
Krüppelwalmdach
Pultdach
Flachdach
Gemeindegrenze
Gemarkungsgrenze
Flurgrenze
Flurstücksgrenze
Straße mit Ortsdurchfahrtsgrenze
Kilometerstein mit Kilometrierung z.B. 75
Bordstein
Straßeneinkasten
Straßenlaterne
Stahlgittermast
Beton- oder Holzmast
Telefonleitung
Kanalschacht
Gas Kappe (Schieber)
Wasser –
Hydrant
+ 91.75 — Höhenlage über NN z.B. 91.75
100 — Höhenlinien über NN z.B. 100
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 II — Geschoßflächenzahl z.B. 0,4; Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze z.B. II Geschosse
max HGH 6,50 m — Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß; maximale Hauptgesimshöhe z.B. 6,50m bezogen auf die festgesetzte Straßenverkehrsfläche
O — offene Bauweise
ED — Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
Baugrenze
Verkehrsflächen bes. Zweckbestim. Öffentliche Grünfläche (geplanter bzw. vorhandener Bachlauf vorbehaltlich der Planfeststellung gemäss §31 Wasserhaushaltsgesetz)
Flächen für Wald
Private Grünfläche (Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (geplanter bzw. vorhandener Bachlauf vorbehaltlich der Planfeststellung gemäß § 31 Wasserhaushaltsgesetz) z.B. K
zu erhaltende Bäume

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen
St — Stellplätze
Ein.- bzw. Aufahrten
Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
Ir — Leitungsrecht zugunsten der Ver.- u. Endsorgungsbetriebe
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets
Abgrenzung unterschiedlicher Bauweise

Nachrichtliche Übernahmen

XXXXX / XXXXX — Umgrenzung der für bauliche Nutzungen vorgesehenen Flächen, deren Böden erheblich belastet sind
L — Angrenzendes Landschaftsschutzgebiet

Sonstige Kennzeichnungen

vorgeschlagene Gebäude
vorgeschlagene Grundstücksgrenzen

Änderung gemäß Ratsbeschluß vom 16.12.93:
(1) XXXXX entfallende Kennzeichnung
(2) Neufassung des Hinweises zur Altlastenproblematik

Füllschema der Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung z.B. WA	Zahl der Vollgeschosse z.B. I
Grundflächenzahl z.B. 0,4	Geschossflächenzahl z.B. (0,8)
Bauweise z.B. O	Dachform/ Dachneigung z.B. SD / z.B. 28°-32°

Inhalt und Vermerke

Gesetzliche Grundlage: BauGB - Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 8.12.1986 (BGBl. I S. 2253) BauNVO - Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.1.1990 (BGBl. I S. 132) PlanzV 90 - Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58) BauONW - 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, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26 Abs. 2, 3, 5, 6 u. 7, § 172 Abs. 1 u. 2 als Satzung über örtliche Bauvorschriften.

BauGN - Massenhaben G. = Massenhaengesetz im Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 1990 (BGBl. I S. 926)

Die vorliegende Plangrundlage ist überwiegend eine automatisierte Zeichnung der digitalen Flurkarte. Die digitale Flurkarte ist im Zuge der Katasterkartenerneuerung im Jahre 1991 entstanden.

Bergisch Gladbach, den 21.6.93 Stadtvermessungsdirektor

Es wird bescheinigt, daß die Festlegung der städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig ist.
Bergisch Gladbach, den 21.6. 1993
Stadtvermessungsdirektor

Entwurf und Anfertigung Stadtplanungsamt Bergisch Gladbach
den 17.6.1993 Stadtbaurat

Dieser Plan stimmt mit dem Lageplan und den Planzeichenerklärungen überein.
Dieser Plan ist der Urkundsplan.
Bergisch Gladbach, den 10.9. 1993
i.A. Stadtvermessungsamtsrat

Die Öffentliche Unterrichtung und Erörterung hat gemäß § 3 (1) BauGB vom 15.10. bis 23.11.1992 durch Öffentlichen Aushang stattgefunden.
i.A. Stadtvermessungsamtsrat

Der Rat hat gemäß Beschluß vom 19 von der Unterrichtung und Erörterung abgesehen.
Bergisch Gladbach, den 19
Bürgermeister

Die Beschlüsse des Rates vom 16. 12. 1993 wurden
am 2.u.4.6. 1994
ortsüblich gem. § 12 BauGB bekanntgemacht.
Die Bekanntmachung wurde
am 24.5. 1994
vom stellvertretenden Bürgermeister unterzeichnet.
Bergisch Gladbach, den 10.6.1994
i.A. Stadtvermessungsamtsrat

Dieser Plan ist gemäß § 2 (1) des BauGB durch Beschluß des Rates
vom 24.9.1992
aufgestellt worden.
Bergisch Gladbach, den 3.11.1992
Bürgermeister

Der Aufstellungsbeschluß ist am 29.4.1992 ortsüblich bekannt gemacht worden.
Bergisch Gladbach, den 30.4.1992
i.A. Stadtvermessungsamtsrat

Dieser Plan hat gemäß § 3 (2) des BauGB in der Zeit
vom 9.8. bis 9.9.1993 öffentlich ausgelegen.
Die Offenlegung wurde am 7.7.1993 ortsüblich bekannt gemacht.
Bergisch Gladbach, den 10.9.1993
i.A. Stadtvermessungsamtsrat

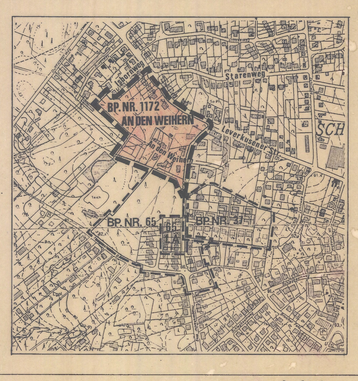
Dieser Plan hat gemäß § 3 (3) BauGB in der Zeit
vom 19 bis 19
erneut öffentlich ausgelegen.
Die erneute Offenlegung wurde am 19 ortsüblich bekannt gemacht.
Bergisch Gladbach, den 19
i.A. Stadtvermessungsamtsrat

bis Stattgegeben Anregungen und Bedenken gemäß Beschluß des Rates vom 19
Dieser Plan ist gemäß § 10 des BauGB vom Rat am 16.12.1993 als Satzung beschlossen worden.
Bergisch Gladbach, den 17.12.1993
Bürgermeister

Die örtlichen Bauvorschriften wurden gem. § 81 Abs. 4 BauONW in diesen Plan als Festsetzungen aufgenommen. Sie wurden gem. § 81 Abs. 1 BauONW
am 16.12.1993
vom Rat als Satzung beschlossen.
Bergisch Gladbach, den 17.12.1993
Bürgermeister

Dieser Plan wurde gemäß § 11 BauGB
am 19
angezeigt.
Zu diesem Plan gehört die Verfügung
vom 19
Az.:
Köln, den 19
Der Regierungspräsident
Im Auftrag

Übersichtsplan M. 1 : 5000



Ausfertigung