Bebauungsplan Nr. 1243 - Eichen -

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

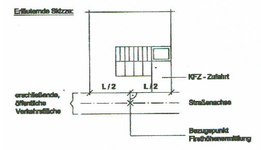
1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1.1 Allgemeine Wohngebiete (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 1 und 4 BauNVO)

Gemäß § 1 (6) BauGB wird festgesetzt, dass alle gemäß § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sind.

1.2 Gebäudehöhe (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 18 BauNVO)

- Die maximal zulässige Gebäudehöhe beträgt 8,00m in den Wohngebieten, in denen max. ein Vollgeschoss zulässig ist, und 11,0 m in den Wohngebieten, in denen max. zwei Vollgeschosse zulässig sind.
- Als Bezugspunkt für die 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.



1.3 Baugrenzen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

- Das Vorspringen von untergeordneten Bauteilen wie z.B. Dachvorsprüngen und Vorbauten wie z.B. Balkone, vor die Baugrenzen ist bis zu einer Tiefe von max. 1,50 m zulässig, soweit die Bauteile keine eigenen Abstandsflächen erfordern.
- Baugrenzen dürfen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO von Wintergärten um bis zu 3,0 m überschritten werden.

1.4 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

- Auf der mit A 1 bezeichneten Fläche ist eine heckenartige, freiwachsende Gehölzanpflanzung von ca. 5 m Breite anzulegen. Für diese Maßnahme sind standortgerechte Gehölze gemäß der beigefügten Pflanzliste zu verwenden. Die Flächen sind zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Für die Pflanzung sollten max. 10 % Bäume mit der Pflanzqualität 2-3 mal verpflanzte Heister in einer Größe von ca. 150-180 cm verwendet werden. Für die Strauchpflanzung sind 2-3 mal verpflanzte Sträucher in einer Größe von ca. 80 – 100 cm anzulegen. Die Bäume und Sträucher sollten unter Verwendung von einer Pflanze pro 1,50 qm - 2,00 qm angepflanzt werden.
- Die mit A 2 bezeichneten Flächen sind mit standortgerechten Gehölzen gemäß der beigefügten Pflanzliste zu bepflanzen. Die Flächen sind zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Für die Pflanzung sollten max. 10 % Bäume mit der Pflanzqualität 2-3 mal verpflanzte Heister in einer Größe von ca. 150-180 cm verwendet werden. Für die Strauchpflanzung sind 2-3 mal verpflanzte Sträucher in einer Größe von ca. 80 – 100 cm anzulegen. Die Bäume und Sträucher sollten unter Verwendung von einer Pflanze pro 1,00 qm angepflanzt werden.
- Auf der mit A 3 bezeichneten Fläche ist der verrohrte Zulauf zum Katterbach offen zu legen.
  Hinweis: Für die Offenlegung des Baches ist ein wasserrechtliches Verfahren nach § 31 Wasserhaushaltsgesetz - WHG - erforderlich.
- Auf der mit A 4 bezeichneten Fläche sind standortgerechte Laubgehölze gemäß der beigefügten Pflanzliste anzupflanzen. Die Flächen sind zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Für die Pflanzung sollten max. 10 % Bäume mit der Pflanzqualität 2-3 mal verpflanzte Heister in einer Größe von ca. 150-180 cm verwendet werden. Für die Strauchpflanzung sind 2-3 mal verpflanzte Sträucher in einer Größe von ca. 80 – 100 cm anzulegen. Die Bäume und Sträucher sollten unter Verwendung von einer Pflanze pro 1,50 qm-2,00 qm angepflanzt werden.
- Auf der mit A 5 bezeichneten Fläche sind standortgerechte Laubgehölze gemäß der beigefügten Pflanzliste anzupflanzen. Die Flächen sind zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Für die Pflanzung sollten max. 10 % Bäume I. oder II. Ordnung mit der Pflanzqualität 2-3 mal verpflanzte Heister in einer Größe von ca. 150-180 cm verwendet werden. Für die Strauchpflanzung sind 2-3 mal verpflanzte Sträucher in einer Größe von ca. 80 – 100 cm anzulegen. Die Bäume und Sträucher sollten unter Verwendung von einer Pflanze pro 1,50 qm-2,00 qm angepflanzt werden.
- Die mit A 6 bezeichneten Flächen sind mit standortgerechten Gehölzen gemäß der beigefügten Pflanzliste zu bepflanzen. Die Flächen sind zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Für die Pflanzung sollen nur 2-3 mal verpflanzte Sträucher in einer Größe von ca. 80 – 100 cm verwendet werden. Die Sträucher soliten unter Verwendung von einer Pflanze pro 1,50 qm angepflanzt werden.

1.5 Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25b BauGB)

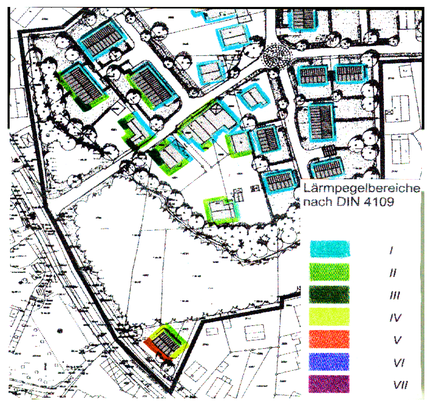
Innerhalb der Im Plan festgesetzten´Flächen mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen´ ist der Baumbestand zu erhalten. Die Entnahme von Einzelbäumen und Pflegemaßnahmen - auch im Sinne Verkehrssicherungsmaßnahmen ist zulässig. Größere Bestandslücken (ab einer Größe von 500 qm) und Kahlflächen, die z.B. durch Windwurf, Waldbrand u.ä. entstanden sind, sind wieder mit bodenständigen Laubgehölzen zu bepflanzen. Geändert gemäß Ratsbeschluß vom 17.03.2005

1.6 Lärmschutz (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)

- Für die im Übersichtsplan „Lärmschutz" dargestellten Lärmpegelbereiche III bis V sind für Außenbauteile von Gebäuden zum Schutz gegen Außenlärm entsprechend des Abschnittes 5 der DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) die in der nachfolgenden Tabelle aufgeführten Anforderungen an die Luftschalldämmung einzuhalten.

Lärmpegelbereich Der DIN 4109	Maßgeblicher Außenlärmpegel In dB(A)	Wohnungen / Aufenthaltsräume, erforderliches R'w, res der Außenbauteile in dB	Büroräume, erforderliches R'w, res der Außenbauteile in dB
III	61 bis 65	35	30
IV	66 bis 70	40	35
V	71 bis 75	45	40

- Für Gebäude, die sich innerhalb der Lärmpegelbereiche III bis V befinden, wird festgesetzt, dass die besonders ruhebedürftigen Räume (z.B. Schlaf- und Kinderzimmer) in lärmabgewandten Gebäudeteilen angeordnet werden oder fensterunabhängige Lüftungsanlagen vorzusehen sind.
- Ausnahmen von den o.g. Festsetzungen 1.4 sind zulässig, wenn durch einen anerkannten Sachverständigen nachgewiesen wird, dass geringere Maßnahmen ausreichen.
- Hinweis: Für Wohngebäude ab Lärmpegelbereichen II wird empfohlen, die Belüftung von Ruheräumen, wie Schlaf- und Kinderzimmer, durch schallgedämmte Lüftungseinrichtungen oder gleichwertige Maßnahmen (z.B. Anordnung dieser Räume zur lärmabgewandten Seite) sicher zu stellen.



1.7 Festsetzungen nach § 9 Abs. 1a BauGB

Die im Plan als „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft" festgesetzten Grünflächen sowie die darauf auszuführenden, textlich näher bestimmten Maßnahmen und die externe Augleichsmaßnahme (extensive Bewirtschaftung von Grünland auf den Flächen Gemarkung Herkenrath Flur 1, Flurstücke 22/1 und 23/1, sowie Flur 2, Flurstücke 49, 50, 53, 57, 892) sind

- den Eingriffsgrundstücken im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans als Sammelausgleichsmaßnahme gem. § 9 Abs. 1a BauGB zu 88,5 %
- den Eingriffserschließungsanlagen zu 11,5 %

zugeordnet.

2. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN ALS BESTANDTEIL DES BEBAUUNGSPLANES (§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 86 BauO NW)

- Gauben sind bis zu einer Gesamtlänge von einem Drittel je Fassadenlänge pro Gebäude zulässig
- Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind ausschließlich in der ersten Dachgeschossebene zulässig.
- Die Festsetzung zur Hauptfirstrichtung ist nicht auf Nebenanlagen, Garagen sowie auf untergeordnete Gebäudeteile wie z.B. Gauben anzuwenden.

3. KENNZEICHNUNG (§ 9 (5) Nr. 1 BauGB)

Im gesamten Plangebiet stehen hohe Grundwasserstände an. Gebäudeteile unterhalb der natürlichen Geländeoberfläche sind wasserundurchlässig auszuführen. Gleichzeitig sind entsprechende statische Vorkehrungen gegen Auftrieb zu treffen. Das Anlegen von neuen Drainagen mit der Folge einer dauerhaften Grundwasserabsenkung ist nicht zulässig. Eine kurzzeitige Absenkung während der Bauphase der Kellergeschosse bedarf der wasserrechtlichen Erlaubnis der Unteren Wasserbehörde beim Rheinisch-Bergischen Kreis.

4. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME VON FESTSETZUNGEN NACH ANDEREN GESETZLICHEN VORSCHRIFTEN (§ 9 (6) BauGB)

Baumschutzsatzung der Stadt Bergisch Gladbach in der zur Zeit geltenden Fassung; beschlossen aufgrund § 45 Landschaftsgesetz Nordrhein-Westfalen (LG NW)

5. HINWEISE

- Es sind derzeit keine Bodendenkmale bekannt. Vorsorglich wird jedoch darauf hingewiesen, dass beim Auftreten von archäologischen Bodenfunden oder Befunden die Stadt Bergisch Gladbach als Untere Denkmalbehörde oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege unverzüglich zu informieren ist. Bodendenkmal und Fundstelle sind unverändert zu erhalten. Darüber hinaus ist auf die Bestimmungen der §§ 15 und 16 DSchG NW zu verweisen.
- Die Regenwasserbeseitigung im Plangebiet erfolgt über die öffentliche Regenrinnen in den Straßenräumen bzw. über Regenwasserkanäle, da laut Bodengutachten in diesem Gebiet keine Versickerung möglich ist.
- Der Plangeltungsbereich liegt innerhalb des Geltungsbereichs der Verordnung zur Wasserschutzzone IIIb des Wasserwerkes Köln- Höhenhaus.
- Die geometrische Eindeutigkeit der öffentlichen Verkehrsflächen wurde mittels Koordinaten festgelegt. Die Koordinaten können bei Bedarf von FB 6-620 (Vermessung) bereit gestellt werden.
- Die nachfolgenden Pflanzliste ist Bestandteil des Textteiles:

Pflanzliste

Bäume:		Sträucher:	
Acer campestre	Feldahorn	Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Betula pendula	Sandbirke	Corylus avellana	Hasel
Carpinus betulus	Hainbuche	Crataegus monogyna	Weißdorn
Fraxinus excelsior	Esche	Ilex aquifolium	Stechpalme
Malus sylvestris	Wildapfel	Frangula alnus	Faulbaum
Prunus avium	Vogelkirsche	Salix caprea	Salweide
Pyrus communis	Wildbirne	Salix fragilis	Bruchweide
Sorbus aucuparia	Eberesche	Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum opulus	Gem. Schneeball		

Die geometrische Eindeutigkeit wurde mittels Koordinaten festgesetzt.
Die Koordinaten können bei Bedarf von FB 6/620 (Vermessung) bereitgestellt werden.

Ein Koordinatenplan für die geometrische Eindeutigkeit der Erschließungsstraße ist Bestandteil des Bebauungsplanes.

Stadt Bergisch Gladbach BP Nr. 1243 - Eichen - Maßstab 1:500

Die vorliegende Plangrundlage ist ~~- zum Teil - eine Abzeichnung - eine Vergrößerung - eine automatische Zeichnung - der - digitalen - Katasterflurkarte in digitaler~~ Form.
~~Teilweise handelt es sich um eine Vergrößerung der Katasterflurkarte.~~
~~Die digitale Katasterkarte ist - im Zuge der Katasterneuerung - durch vereinfachte Teil - Neu - Vermessung - durch Uraufnahme - im Jahre im Maßstab 1 : entstanden.~~
Die Plangrundlage enthält außerdem die Ergebnisse von Ergänzungsmessungen (z.B. Gebäude).
~~Die vorliegende Plangrundlage wurde - zum Teil neu kartiert, nach einwandfreien Fortführungs - Vermessungen (Fort. Erl. Nr. 6.15) - nach einer Teileneuvermessung und unter Verwendung von Fortführungsmessungen (vereinfachte Neuvermessung) - nach einer Neuvermessung gemäß Ergänzungsbestimmung und Vermessungspunktanweisung.~~
Die Darstellung entspricht dem gegenwärtigen Zustand und stimmt mit dem amtlichen Katasternachweis überein.

Bergisch Gladbach, den 14.03.2005

gez. Roggendorf

Städtischer Obervermessungsrat

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

Bergisch Gladbach, den 14.03.2005

gez. Roggendorf

Städtischer Obervermessungsrat

Der Planungsausschuss hat die Aufstellung dieses Planes

am 01.07.2004

beschlossen.

Bergisch Gladbach, den 20.07.2004

gez. J. Albrecht

Stellvertretende(r) Ausschussvorsitzende(r)

Der Aufstellungsbeschluss ist gem. § 2 (1) BauGB

am 11.09.2004

ortsüblich bekannt gemacht worden.

Bergisch Gladbach, den 21.09.2004
Der Bürgermeister

i.A. gez. S. Löhlein

Die Bürger sind über die allgemeinen Ziele und Zwecke und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung gem. § 3 (1)BauGB durch Aushang in der Zeit

vom 19.01.2004 bis 13.02.2004

~~sowie durch Bürgerversammlung~~

~~am~~

~~unterrichtet worden.~~

Bergisch Gladbach, den 01.03.2004
Der Bürgermeister

i.A. gez. S. Löhlein

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

Dieser Plan ist der Urkundsplan.

Bergisch Gladbach, den 16.08.2005
Der Bürgermeister

i.A. gez. S. Löhlein

Gesetzliche Grundlagen in der jeweils zur Offenlage gültigen Fassung :

BauGB	Baugesetzbuch
BauNVO	Bauruzungsverordnung (1990)
PlanzV90	Planzeichenverordnung
BauONW	Bauordnung für das Land Nordrhein - Westfalen (Landesbauordnung)
GONW	Gemeindeordnung für das Land Nordrhein - Westfalen
LG	Landschaftsgesetz für das Land Nordrhein - Westfalen
LWG	Landeswassergesetz für das Land Nordrhein - Westfalen
DSchG	Denkmalschutzgesetz für das Land Nordrhein - Westfalen
Zeichenvorschrift für Katasterkarten und Vermessungsrisse in Nordrhein-Westfalen	

Entwurf und Anfertigung
Fachbereich 6 - 611
Bauleitplanung, Stadterneuerung, Stadtgestaltung

Bergisch Gladbach, den 15.09.2004
Der Bürgermeister

i.V. Schmickler

Die öffentliche Auslegung hat gem § 3 (2) des BauGB in der Zeit

vom 20.09.2004 bis 20.10.2004

öffentlich stattgefunden.

Die öffentliche Auslegung wurde

am 11.09.2004

ortsüblich bekannt gemacht.

Bergisch Gladbach, den 04.11.2004
Der Bürgermeister

i.A. gez. S.Löhlein

Die öffentliche Auslegung hat gem § 3 (2) des BauGB in der Zeit

vom 14.12.2004 bis 14.01.2005

erneut öffentlich stattgefunden.

Die öffentliche Auslegung wurde

am 11.12.2004

ortsüblich bekannt gemacht.

Bergisch Gladbach, den
Der Bürgermeister

i.A. gez. S. Löhlein

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

am 17.03.2005

als Satzung beschlossen worden.

Bergisch Gladbach, den 23.03.2005
Der Bürgermeister

gez. Orth

Der Beschluss des Bebauungsplanes ist gem. § 10 (3) BauGB

am 12.07.2005

ortsüblich bekannt gemacht worden.

Bergisch Gladbach, den 16.08.2005
Der Bürgermeister

i.A. gez. S. Löhlein

Legende

- WA Allgemeines Wohngebiet
- 0.3 Grundflächenzahl (GRZ), z.B. 0.3
- II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, z.B. 2
- 2 Wo maximal 2 Wohnungen pro Gebäude zulässig
- Abgrenzung des Maßes der baulichen Nutzung
- ED Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- o offene Bauweise
- Baugrenze
- Straßenverkehrsflächen
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- F/R Fuß- und Radweg
- A / R / F Anliegerverkehr frei, Rad- und Fußweg
- Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- öffentliche Grünflächen
- private Grünflächen
- Spielplatz
- A3 Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Ausgleichsmaßnahmen s. Textliche Festsetzungen)
- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Verminderungsmaßnahmen s. Textliche Festsetzungen)
- Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (s. Punkt 1.5 der Textlichen Festsetzungen)
- Firstrichtung
- Grenze des baulichen Geltungsbereiches des B-Planes
- Grundstücke, auf denen Eingriffe zu erwarten sind. Gemäß § 9 Abs. 1a BauGB werden diesen Grunsstücken Ausgleichsmaßnahmen zugeordnet (siehe Textliche Festsetzungen).

Übersichtsplan

