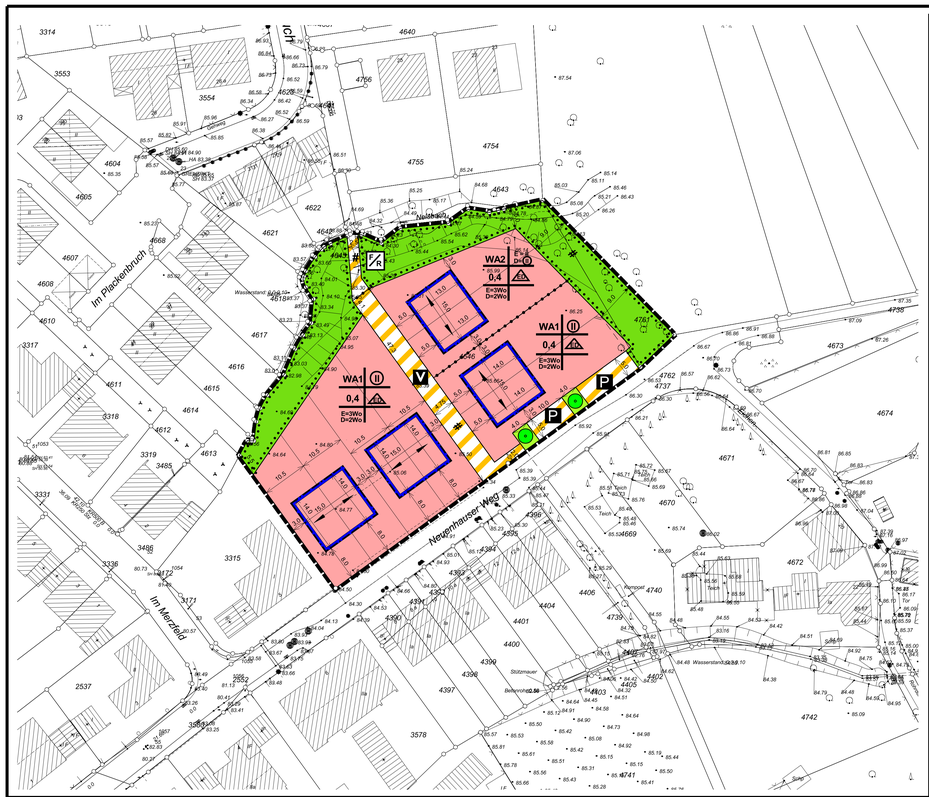


Bebauungsplan Nr. 1245 – Neuenhauser Weg –

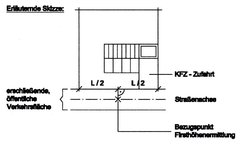
TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1.1 Allgemeine Wohngebiete
(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 1 (6) und 4 BauNVO)
Die nach § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen in Allgemeinen Wohngebieten sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

1.2 Höhe der baulichen Anlagen
(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 16 und 18 (1) BauNVO)
Die zulässige Gebäudehöhe beträgt maximal 11m.
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.

Erläuternde Skizze:



1.3 Baugrenzen
(§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 23 (3) BauNVO)
Das Vorspringen von untergeordneten Bauteilen wie z.B. Dachvorsprüngen und Vorbauten wie z.B. Balkone, vor die Baugrenzen wird bis zu einer Tiefe von max. 1,50m zugelassen, soweit die Bauteile keine eigenen Abstandsflächen erfordern.

1.4 Flächen für Stellplätze und Garagen
(§ 9 (1) Nr. 4 BauGB, § 12 (6) BauNVO)
Garagen, überdachte und nicht überdachte Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche, den seitlichen Grenzabständen zwischen der vorderen und hinteren Baugrenze sowie auf der der Erschließungsstraße zugewandten Fläche der Baugrundstücke zulässig. Für die Grundstücke westlich des verkehrsberuhigten Erschließungsweges gilt der Neuenhauser Weg als Erschließungsstraße. Garagen müssen von der Erschließungsstraße einen Abstand von 5m einhalten.

1.5 Anpflanzen von Einzelbäumen im öffentlichen Straßenraum
(§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)
Entsprechend dem Planeintrag sind standortgerechte, hochstämmige Laubbäume zu pflanzen. Von den im Plan gekennzeichneten Stellen darf bis zu 2,50m abgewichen werden.

1.6 Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern
(§ 9 (1) Nr. 25b BauGB)
Innerhalb der im Plan entsprechend gekennzeichneten Fläche ist der Baumbestand in seiner Lage und Anordnung dauerhaft zu erhalten und ggf. durch Nachpflanzungen zu ersetzen. Die Entnahme von Einzelbäumen in Hinsicht auf die Verkehrssicherungspflicht ist zulässig. Die Bäume sind ebenfalls durch Nachpflanzungen zu ersetzen.

2. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN ALS BESTANDTEIL DES BEBAUUNGSPLANES (§ 9 (4) BAUGB I.V.M. § 86 BAUO NW)

2.1 Dachform und Dachneigung
Bei Einzelhäusern sind nur geneigte Dächer zulässig.
Bei Doppelhäusern sind nur Satteldächer zulässig. Aneinandergrenzende Hauseinheiten eines Doppelhauses sind mit der gleichen Dachneigung auszuführen.
Ausnahmevorbehalt nach § 31 (1) BauGB:
Sofern von zwei Bauherren für ein gesamtes Doppelhaus ein einheitlicher Entwurf vorgelegt wird, können bei Doppelhäusern auch andere geneigte Dachformen zugelassen werden.
Die Festsetzungen zur Dachform sind nur auf Hauptgebäude anzuwenden.

2.2 Dachaufbauten
Die Summe der Breite der Dachaufbauten darf ein Drittel der Traufflänge nicht überschreiten. Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind ausschließlich in der ersten Dachgeschossebene zulässig.

2.3 Firstrichtung
Die Festsetzung der Hauptfirstrichtung ist nicht auf Nebenanlagen, Garagen sowie auf untergeordnete Gebäudeteile wie z.B. Gauben anzuwenden.

3. KENNZEICHNUNG NACH § 9 (5) NR. 1 BAUGB

Im gesamten Plangebiet stehen hohe Grundwasserstände an. Gebäudeteile unterhalb der natürlichen Geländeoberfläche sind wasserundurchlässig auszuführen. Gleichzeitig sind entsprechende 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. HINWEISE

Die Auswertung von Luftbildern ergibt keine Hinweise auf das Vorhandensein von Bombenblindgängern bzw. Kampfmitteln im Plangebiet, gleichwohl können entsprechende Funde nicht ausgeschlossen werden. Sollten im Plangebiet Erdarbeiten mit erheblicher mechanischer Belastung (z.B. Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten oder vergleichbare Arbeiten) durchgeführt werden, wird eine Tiefendetektion empfohlen. Hierzu ist der Kampfmittelbeseitigungsdienst NRW – Rheinland, Außenstelle Köln (Az. 22.5 – 3-537/8004-118/07/GL) zu beteiligen.

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Wasserschutzgebietes III B des Wasserwerkes Köln-Höhenhaus. Die entsprechenden Schutzbestimmungen sind zu berücksichtigen.

Auf die Vorgaben der §§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NW wird hingewiesen. Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde oder Befunde ist die Stadt Bergisch Gladbach als Untere Denkmalbehörde oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Overath, unverzüglich zu informieren. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten.

Stadt Bergisch Gladbach BP Nr. 1245 - Neuenhauser Weg - M. 1 : 500

Die vorliegende Plangrundlage entspricht dem gegenwärtigen Zustand und stimmt mit dem Liegenschaftskataster überein.

Bergisch Gladbach, den 29.05.2008

gez. Roggendorf
Städtischer Obervermessungsrat

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

Bergisch Gladbach, den 29.05.2008

gez. Roggendorf
Städtischer Obervermessungsrat

Der Planungsausschuss hat die Aufstellung dieses Planes
am 18.10.2007
beschlossen.

Bergisch Gladbach, den 08.04.2008

gez. Albrecht
Stellvertretende(r) Ausschussvorsitzende(r)

Der Aufstellungsbeschluss ist gem. § 2 (1) BauGB
am 09.11.2007
ortsüblich bekannt gemacht worden.

Bergisch Gladbach, den 10.04.2008
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 12.11.07 bis 07.12.07
~~sowie durch Bürgerversammlung am~~
unterrichtet worden.

Bergisch Gladbach, den 10.04.2008
Der Bürgermeister

i.A. gez. S. Löhlein

Die Träger öffentlicher Belange sind gem. § 4 (1) BauGB mit Schreiben
vom 05.11.07
beteiligt worden.

Bergisch Gladbach, den 10.04.2008
Der Bürgermeister

i.A. gez. S. Löhlein

Gesetzliche Grundlagen in der jeweils zur Offenlage gültigen Fassung :

BauGB	Baugesetzbuch
BauNVO	Bauhutzungsverordnung (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

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

~~Dieser Plan ist der Urkundsplan.~~

Bergisch Gladbach, den 20.02.2009
Der Bürgermeister

i.A. gez. S. Löhlein

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

Bergisch Gladbach, den 09.04.2008
Der Bürgermeister

i.V. gez. Schmickler

Die öffentliche Auslegung hat gem. § 3 (2) BauGB in der Zeit
vom 28.04.08 bis 28.05.08
öffentlich stattgefunden.
Die öffentliche Auslegung wurde
am 19.04.2008
ortsüblich bekannt gemacht.

Bergisch Gladbach, den 11.06.2008
Der Bürgermeister

i.A. gez. S. Löhlein

Dieser Plan ist gem. § 10 (1) BauGB vom Rat
am 23.09.2008
als Satzung beschlossen worden.

Bergisch Gladbach, den 14.10.2008
Der Bürgermeister

gez. Orth

Der Beschluss des Bebauungsplanes ist gem. § 10 (3) BauGB
am 05.02.2009
ortsüblich bekannt gemacht worden.
Die Bekanntmachung wurde
am 30.01.2009
vom ~~Kämmerer~~ Bürgermeister unterzeichnet.

Bergisch Gladbach, den 20.02.2009
Der Bürgermeister

i.A. gez. S. Löhlein

Legende

WA	Allgemeine Wohngebiete
0,4	Grundflächenzahl
ED	nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
E = II	Zahl d. Vollgeschosse als Höchstgrenze bei Einzelhäusern
D = II	Zahl d. Vollgeschosse zwingend bei Doppelhäusern
II	Zahl d. Vollgeschosse zwingend
E = 3 Wo	maximal drei Wohnungen pro Gebäude bei Einzelhäusern
D = 2 Wo	maximal zwei Wohnungen pro Gebäude bei Doppelhäusern
	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
P	öffentliche Parkfläche
V	Verkehrsberuhigter Bereich
F/R	Fuß-/Radweg
	Hauptfirstrichtung
	Baugrenze
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung,
	Private Grünfläche
	Verkehrsgrün
	Anpflanzen von Einzelbäumen im öffentlichen Straßenraum
	Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und Gewässern
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des B-Planes
• 85.20	Geländehöhe über N.N.

Übersichtsplan

