TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

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

WA – "Allgemeines Wohngebiet" (§ 4 BauNVO)
In den "Allgemeinen Wohngebieten" (WA 1 bis WA 7) sind Ausnahmen gem. § 4 Abs. 3 Nr. 4 BauNVO (Gartenbaubetriebe) und § 4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO (Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und daher nicht zulässig (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

2. Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und Nr. 22 BauGB)

Garagen und überdachte Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksgrenzen und innerhalb der seitlichen Grenzabstände (Bauwich) von der Straßenbegrenzungslinie bis zur hinteren Baugrenze zulässig.
Auf den privaten Grundstücken sind befestigte Stellplätze und deren Zufahrten sowie Garagenzufahrten außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen ausschließlich in wasserdurchlässigen Materialien zulässig.

3. Öffentliche Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Über die zeichnerischen Festsetzungen hinausgehend ist innerhalb der öffentlichen Grünfläche eine Fuß- und Radwegverbindung zwischen Planstraße und der Paffrather Straße herzustellen.

4. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Innerhalb der im Plan gekennzeichneten "Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen" sind Gehölze der unter Punkt 6 aufgeführten Pflanzliste zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

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

Innerhalb der im Plan gekennzeichneten "Flächen mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen" sind abgängige Bäumen und Sträucher durch Gehölze der unter Punkt 6 aufgeführten Pflanzliste zu ersetzen.

6. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Auf der im Plan mit SPE gekennzeichneten Fläche ist der bestehende Waldrand zu schützen und zu pflegen. Die Bepflanzung ist nach der Pflanzliste mit Arten des bestehenden Waldmantels durchzuführen.
Die Fläche ist entsprechend der Anlage zur Satzung zur Erhebung von Kostenerstattungsbeiträgen (Grundsätze für die Ausgestaltung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen) zu bepflanzen und zu pflegen.

Pflanzliste

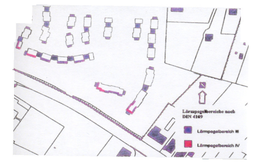
Bäume:
Acer campestre (Feldahorn)
Acer pseudoplatanus (Bergahorn)
Fraxinus excelsior (Gewöhnliche Esche)
Quercus robur (Stieleiche)
Prunus avium (Vogelkirsche)

Sträucher:
Clematis vitalba (Gewöhnliche Waldrebe)
Corylus avellana (Haselnuss)
Cornus sanguinea (Roter Hartriegel)
Crataegus laevigata und monogyna (Rot- und Weißdorn)
Euonymuseuropaeus (Pfaffenhütchen)
Ligustrum vulgare (Gewöhnlicher Liguster)
Lonicera xylosteum (Gewöhnliche Heckenkirsche)
Prunus spinosa (Schlehe)
Rosa canina (Heckenrose)
Viburnum lantana (Wolliger Schneeball)

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

7.1 Für die im nachfolgenden Übersichtsplan dargestellten Lärmpegelbereiche III bis IV 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

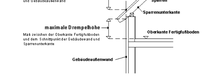
Lärmpegelbereich DIN 4109	Maßgeblicher Außenlärmpegel dB(A)	Wohnungen/ Aufenthaltsräume erf. R w res. der Außenbauteile in dB(A)	Büroräume erf. R w res. der Außenbauteile in dB(A)
III	61 bis 65	35	30
IV	66 bis 70	40	35



Hinweis:
Für Gebäude, die sich innerhalb der lärmbelasteten Zonen III bis IV befinden, wird die Anfordnung besonders ruhebedürftiger Räume (z.B. Schlaf- Kinderzimmer) innerhalb lärmabgewandter Gebäudeteile empfohlen. Zusätzlich ist für Gebäude, die in den Lärmpegelbereichen III und IV liegen, baulicher Schallschutz gem. DIN 4109 Kap. 5 bzw. auch gem. VDI 2719 (Schallschutzfenster) erforderlich.

8. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 86 Abs. 4 BauO NW) Gestaltung baulicher Anlagen

8.1 Dachform/ Dachneigung
Für Hauptgebäude sind ausschließlich Dächer mit geneigten Dachflächen von 35 Grad bis 42 Grad zulässig.
8.2 Dachhöhe
Dachhöhen sind bis zu einer maximalen Höhe von 5,0 m zulässig.
Die Dachhöhe ist als die Höhendifferenz zwischen dem Schnittpunkt der harten Bedachung und Gebäudeaußenwand und dem oberen Dachabschluß / oberen Firstpunkt definiert (siehe Skizze).
8.3 Drempel
Es 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 (siehe Skizze),
8.4 Traufhöhe
Für die fraufständigen Gebäude entlang der Straße "Pannenberg" ist eine Traufhöhe bis max. 6,50 m zulässig.
Die Traufhöhe ist als Differenz zwischen der Traufe und der mittleren Höhe der an das Baugrundstück unmittelbar angrenzenden Verkehrsfläche definiert.
Die Traufe eines Gebäudes ist der gedachte Schnittpunkt der Gebäudeaussenhaut mit der harten Bedachung. (siehe Skizze)
8.5 Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind ausschließlich in der ersten Dachgeschossebene zulässig.



Hinweise

1. Versickerung von Niederschlagswasser
Bei der Erschließung neuer Bauflächen gilt aufgrund der Regelung des § 51 a Landeswassergesetz (LWG) seit dem 01.01.1996 der Vorrang der ortsnahen Niederschlagswasserbeseitigung (Versickerung), sofern dies ohne Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit möglich ist.
Ausgenommen von der Verpflichtung ist jedoch gem. § 51a Abs. 4 LWG Niederschlagswasser, welches in eine vorhandene Trennkanalisation abgeleitet wird.

Die Entwässerung des Bebauungsplangebietes erfolgt im Trennsystem. Schmutzwasserkanäle erhalten über die angrenzende Paffrather Straße bzw. über die Straße "Pannenberg" Anschluss an die zentrale Kläranlage der Stadt Bergisch Gladbach in Beningsfeld.
Entsprechend der Ergebnisse einer für das Plangebiet durchgeführten Baugrunduntersuchung ist eine Versickerung von Niederschlagswasser auf den Grundstücken innerhalb des Plangebietes nur sehr bedingt möglich. Daher wird das Plangebiet an den vorhandenen Regenwasserkanal angeschlossen.
Für das anfallende Niederschlagswasser wird vor seiner Übernahme in die vorhandene städtische Kanalisation in der Paffrather Straße eine Rückhalteeinrichtung geschaffen, die den Abfluss auf die natürliche Abflussspende des Gebietes reduziert.

2. Unterirdische Ferngasleitung
Die im Bebauungsplan hinweislich gekennzeichnete, unterirdische Ferngasleitung liegt in der Mitte eines 10 m breiten Schutzstreifens, welcher innerhalb privater Wohnbaufläche bzw. privater Grünfläche verläuft.
Maßnahmen innerhalb des Schutzstreifens sind mit dem zuständigen Energieversorgungsträger abzustimmen.

3. Zeichnerische Darstellung
Sind in der zeichnerischen Darstellung des Bebauungsplanes mehrere unterschiedliche lineare Signaturen der Planzeichenverordnung unmittelbar parallel nebeneinander ohne Vermaßung eines zwischenliegenden Abstandes gezeichnet, so fallensie als Festsetzung in einer Linie zusammen.

4. Geometrische Eindeutigkeit der Erschließungsstraße und der überbaubaren Grundstücksflächen
Die Erschließungsstraße und die überbaubaren Grundstücksflächen sind über Koordinaten geometrisch eindeutig festgelegt. Die Koordinaten sind Bestandteil des Bebauungsplanes.

STADT BERGISCH GLADBACH BP NR. 1461 – PANNENBERG – M. = 1 : 500

Wohngebäude mit Hausnummer
Wohngebäude ohne Hausnummer
Öffentliches Gebäude, z.B. Rathaus
Garagen-, Wirtschaftsgebäude
Durchfahrt
II Zahl der Vollgeschoße, z.B. 2 Vollgeschoße
Satteldach
Walmdach
Krüppelwalmdach
IP Pultdach
IF Flachdach

Flurstücksgrenze
Begrenzungslinien zur Flurstücksgrenze:
Kreisgrenze
Gemeindegrenze
Gemarkungsgrenze
Flurgrenze
Straße mit Ortsdurchfahrtsstein
Straße mit Kilometerstein

Leitungsmast, allgem.
Stahlgittermast, einf.
Stahlgittermast, ohne Leitungszarst.
Verkehrsampel
Anschlagsäule
Briefkasten
Bushaltestelle
Drehkran
einzelner Laubbaum
einzelner Nadelbaum
elektr. Laterne
Fahnenmast
Feuermelder
Gasschieber (Kappe)
Hinweiszeichen / -tafel
Höhenpunkt auf -zahl
Hydrant, oberird.
Hydrant, unterird.
Kabelkasten, Schaltkasten
Schacht Fernmeldewesen, Kabelschacht
Einsteigeschacht Abwasserleitung
Merkzeichen für Gasleitung
Müllbox
Park-/Stellplatz im Ort
Polizeiruf säule
Schacht, eckige Bauart
Schornstein
Sinkkasten
Fernsprechhäuschen
Schieberkappe Wasser
Schranke
Stützmauer
Hecke
Zaun
Mauer
Hochspannungsleitung
Fernmeldeleitung
Böschung
Oberkante
Treppe

Planungsrechtliche Festsetzungen

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

WA – Allgemeines Wohngebiet

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

0,8 – Geschossflächenzahl (GFZ), z.B. 0,8
0,4 – Grundflächenzahl (GRZ), z.B. 0,4
II – Zahl der Vollgeschosse zwingend, z.B. II
II – Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (§ 1 Abs. 4 u. §16 Abs. 5 BauNVO)

Bauweise, Baulinie, Baugrenze
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

ED – nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
o – offene Bauweise
Baugrenze

Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
verkehrsberuhigter Bereich
FD – Rad- u. Fußweg
FD 1 – Rad- u. Fußweg, für Ver- u. Entsorgungsfahrzeuge befahrbar

Flächen für Versorgungsanlagen für Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung, sowie für Ablagerungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

Elektrizität
Abfall

Grünflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Private Grünflächen
Öffentliche Grünfläche
Parkanlage

Nutzungsregelungen zum Schutz, zur Pflege u. zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Umgrenzung von Flächen mit Bindung für Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern u. sonst. Bepflanzungen
Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen,und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

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

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
(§ 9 Abs. 7 BauGB)

Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Hauptversorgungsleitungen

Gasfernleitung, unterirdisch

Gesetzliche Grundlagen in der jeweils zur Offenlage gültigen Fassung:

BauGB	Baugesetzbuch
BauNVO	Baunutzungsverordnung (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

Die vorliegende Plangrundlage ist – zum Teil – ~~eine Abzeichnung – eine Vergrößerung~~ – eine automatische Zeichnung – der – digitalen – Katasterkarte in digitaler Form

~~Teilweise handelt es sich um eine Vergrößerung der Katasterflurkarte.~~
Die digitale Katasterkarte ist – im Zuge der Katasterneueurung – ~~durch vereinfachtes Teil – Neu – Vermessung – durch Übernahme – im Jahre – im Maßstab 1:~~ entstanden.

Die Plangrundlage enthält außerdem die Ergebnisse von Ergänzungs – messungen (z.B. Gebäude).

Die vorliegende Plangrundlage wurde – zum Teil – neu kartiert, nach einvandfreien Fortführungs – Vermessungen (Fortf. Erl. Nr. 6.15) – nach einer Teilneuvermessung und unter Verwendung von Fortführungsmessungsunterlagen (soweit richtig Neuvermessung) – nach einer Neuvermessung gemäß Ergänzungsherstellung und Vermessungspunktanweisung.

Die Darstellung entspricht dem gegenwärtigen Zustand und stimmt mit dem amtlichen Katasternachweis überein.

Bergisch Gladbach, den 16.08.1999

gez. Roggendorf
Städtischer Obervermessungsrat

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

Bergisch Gladbach, den 16.08.1999

gez. Roggendorf
Städtischer Obervermessungsrat

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

~~Dieser Plan ist der Urkundsplan.~~

Bergisch Gladbach, den
Der Bürgermeisterin

i.A.

Der Planungsausschuss hat die Aufstellung dieses Planes
am 18.08.1999
beschlossen.
Bergisch Gladbach, den 08.09.1999
gez. Hannelrath
Ausschussvorsitzende

Der Aufstellungsbeschluss ist gem. §2(1)BauGB am 27.08.99
ortsüblich bekannt gemacht worden.
Bergisch Gladbach, den 31.08.1999
Der Stadtdirektor
i.V. gez. Kotulla

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 25.02.1999
bis 10.03.1999
unterrichtet worden.

Bergisch Gladbach, den 10.06.1999
Der Stadtdirektor
i.V. gez. Kotulla

Die Träger öffentlicher Belange sind gem. § 4 (1) BauGB mit Schreiben vom 19.02.1999
beteiligt worden.

Bergisch Gladbach, den 10.06.1999
Der Stadtdirektor
i.V. gez. Kotulla

Entwurf und Anfertigung
Fachbereich 6 – 610
Stadtentwicklung u. Stadtplanung

Bergisch Gladbach, den 16.08.1999
Der Stadtdirektor
i.V. gez. Kotulla

Die öffentliche Auslegung hat gem. § 3(2) des BauGB in der Zeit
von 06.09.1999 bis 08.10.1999
öffentlich ausgelegen.
Die öffentliche Auslegung ist am 27.08.1999
ortsüblich bekannt gemacht.

Bergisch Gladbach, den 11.10.1999
Der Stadtdirektor
i.A. gez. S. Löhlein

Dieser Plan ist gemäß § 10 (1) des BauGB
von Rat am 16.12.1999
als Satzung beschlossen worden.

Bergisch Gladbach, den 25.01.2000
gez. Maria Theresia Opladen

Der Beschluss des Bebauungsplanes ist gem. § 10 (3) BauGB
am 05.04.2000
ortsüblich bekannt gemacht worden.

Bergisch Gladbach, den 12.04.2000
Die Bürgermeisterin
i.A. gez. Schweter

UEBERSICHTSPLAN
M. = 1 : 5000

