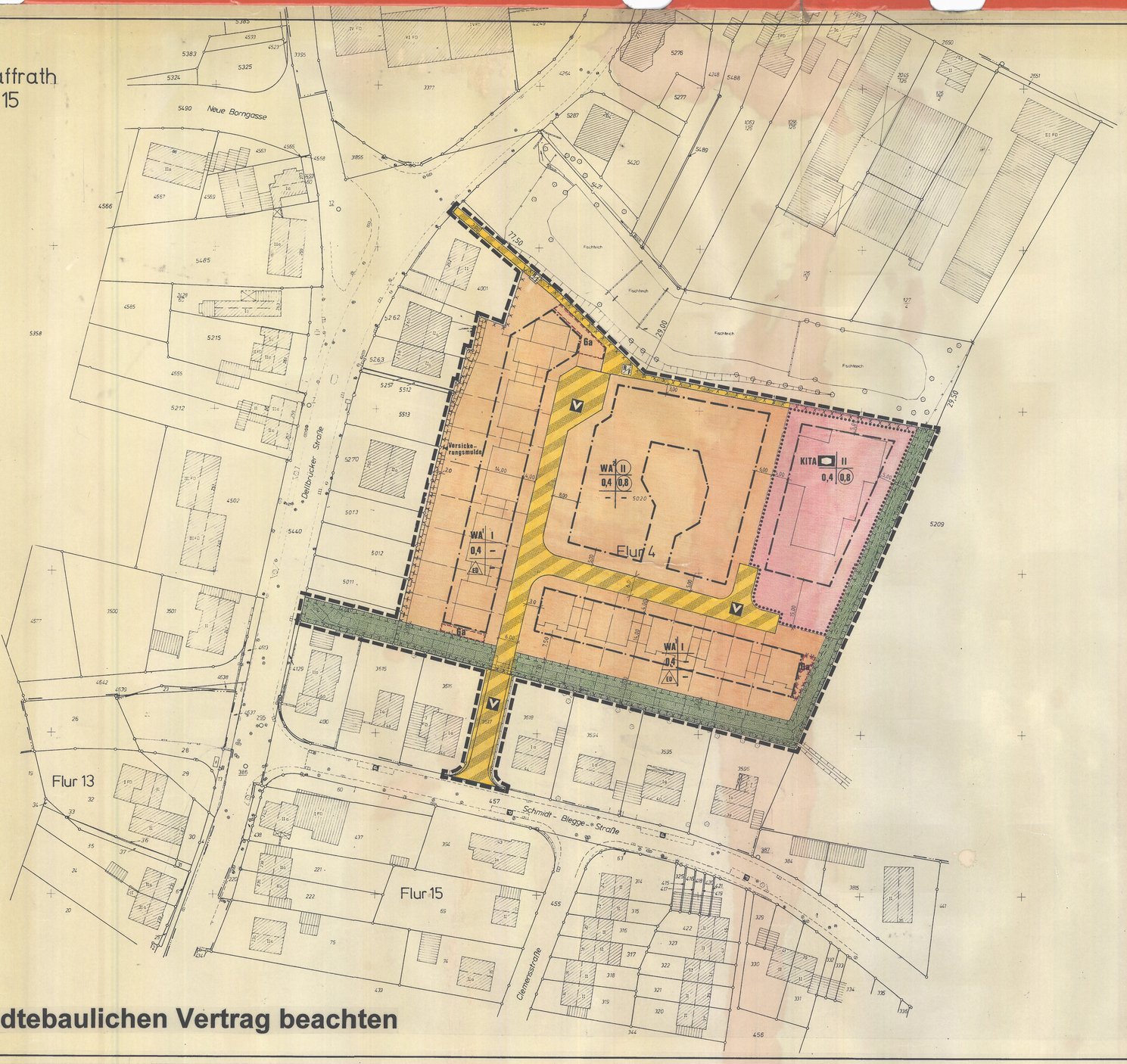
Gemarkung Paffrath
Flur 3,4,13 und 15



Städtebaulichen Vertrag beachten

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

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

Im allgemeinen Wohngebiet WA^1 und WA^2 sind Ausnahmen gemäß § 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. Breite der Baugrundstücke (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

Im allgemeinen Wohngebiet WA^1 wird für Wohnbaugrundstücke bei Einzelhäusern eine Grundstücksbreite von 20 m und bei Doppelhäusern eine Grundstücksbreite von 15 m als Höchstmaß festgesetzt.

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

Im allgemeinen Wohngebiet WA1 sind Garagen und Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und innerhalb der dafür festgesetzten Flächen zulässig.

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

4.1 Im allgemeinen Wohngebiet ist 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.

4.2 Im allgemeinen Wohngebiet ist auf den Baugrundstücken je angefangene 20 m² Mindestfreifläche (s. Nr. 4.1) mindestens ein Strauch – für die Strauchpflanzungen sind zweimal verpflanzte Sträucher zu verwenden – zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten in den Arten:

Corylus avellana	Haselnuß
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Ligustrum vulgare	Liguster
Rosa canina	Hundsrose
Prunus spinosa	Schlehe
Rubus fruticosus	Brombeere

4.3 Im allgemeinen Wohngebiet ist auf den Baugrundstücken je angefangene 80 m² Mindestfreifläche (s. Nr. 4.1) mindestens ein Baum – für die Baumpflanzungen sind Hochstämme zu verwenden – zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten in den Arten:

Acer Campestre	Feld-Ahorn
Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Fagus sylvatica	Rotbuche
Juglans regisa	Walnuß
Quercus robur	Stiel-Eiche
Tilia cordata	Winter-Linde
Aesculus hypocastanum	Roßkastanie
Pyrus communis	Birne
Malus domestica	Apfel
Prunus avium	Kirsche
Prunus domestica	Pflaume

4.4 Vorhandene Sträucher und Bäume, sofern sie den unter 4.2 und 4.3 aufgelisteten Arten entsprechen, sind auf die Mindestbegrünung anzurechnen.

5. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 81 Abs. 4 BauO NW)
Gestaltung baulicher Anlagen im allgemeinen Wohngebiet

5.1 Dachform / Dachneigung

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

5.2 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 harten Bedachung und Gebäudeaußenwand und dem oberen Dachabschluß / oberen Firstpunkt definiert.

5.3 Drempel

5.3.1 Bei eingeschossigen Gebäuden sind Drempel bis zu einer maximalen Höhe von 1,20 m zulässig.

5.3.2 Bei zweigeschossigen Gebäuden sind Drempel bis zu einer maximalen Höhe von 0,60 m zulässig.

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

5.4 Dachaufbauten /Dacheinschnitte

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

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

5.4.3 Einzeldachaufbauten und Einzeldacheinschnitte dürfen eine Frontbreite von 2,50 m nicht überschreiten.

5.4.4 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.

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

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

7. Hinweise

7.1 Der gesamte Bebauungsplanbereich ist den Ergebnissen einer umweltgeologischen Untersuchung zur Folge mit Schwermetallen belastet. Um eine unbedenkliche Nutzung des Geländes zu gewährleisten, ist ein direkter Kontakt mit belasteten Bodenmaterialien zu unterbinden. Im Rahmen von Bauvorhaben sind deshalb folgende Voraussetzungen zu erfüllen:

a) Nach Abschluß der Bauarbeiten sind die unbebauten Grundstücksbereiche mit mindestens 0,60 m nachweislich schadstoffreien Kulturboden zu übererden. Die Schadstofffreiheit ist der Baugenehmigungsbehörde in Form von Analytikdaten vor Einbau nachzuweisen.

b) Bei einer gartenbaulichen Nutzung ist zusätzlich zu den Maßnahmen unter Pkt. a) eine Grabsperre (Geogitter oder ähnliches) zwischen belasteten und unbelasteten Bodenschichten einzubauen.

c) Für den Bereich der Kindertagesstätte ist entsprechend der Punkte a) und b) zu verfahren. Bei den einzubauenden Materialien sind die derzeit geltenden Richtwerte für die Herstellung von Spielflächen bzw. den Einbau von Materialien auf Kinderspielplätzen zu beachten.

Entsprechende Nachweise sind vor dem Einbau der Baugenehmigungsbehörde einzureichen.

d) Anfallende Aushubmaterialien sind abfallwirtschaftlich zu beurteilen (ggf. Bestimmung der Deponiefähigkeit durch Analysen) und ordnungsgemäß in einer dafür zugelassenen Entsorgungseinrichtung zu entsorgen.

7.2 Das gesamte Plangebiet liegt – entsprechend dem Entwurf des Staatlichen Umweltamtes (Stand: Juli 1993) – innerhalb der Wasserschutzzone III B des neu auszuweisenden Wasserschutzgebietes Höhenhaus.

7.3 Im Plangebiet liegen hohe Grundwasserstände vor. Kellergeschosse müssen wasserdicht errichtet werden. Es ist damit zu rechnen, daß Baugruben zufließen.
Aufgrund der bautechnisch ungünstigen Baugrundeigenschaften des Gebietes sind auf das jeweilige Bauvorhaben abgestimmte Baugrunduntersuchungen erforderlich.
Um den Grundwasser- und Oberflächenwasserreinzugsgebiet kein Regenwasser zu entziehen und das Retentionsvermögen des Gebietes zu erhalten, ist dem Ergebnis einer hydrogeologischen Untersuchung entsprechend im Rahmen von Bauvorhaben folgende Voraussetzung zu erfüllen:
Eine Versickerung des Niederschlagswassers ist auf den unbebauten bzw. unversiegelten Grundstücksbereichen, die – siehe Hinweis 7.1 – mit mind. 0,60 m schadstofffreien Kulturboden zu übererden sind, entweder durch eine oberflächliche Verrieselung auf der belebten Bodenzone oder durch die Kombination einer Mulden-Rigolen-Regenwasserentsorgung mit Ablauf/Überlauf in die dafür festgesetzte Versickerungsmulde bzw. in den vorhandenen Vorfluter vorzusehen.

7.4 Der im nachfolgenden Übersichtsplan gekennzeichnete Bereich ist gemäß § 4 Denkmalschutzgesetz (DSchG NW) vorläufig unter Schutz gestellt. Grund hierzu ist ein ortsfestes Bodendenkmal; es handelt sich um die Überreste einer mittelalterlichen Töpferei.
Jede Art von Grabung nach dem Denkmal sowie jede Art von Bautätigkeit in dem betreffenden Bereich bedarf einer Erlaubnis durch die zuständige Denkmalbehörde.
Werden bei – den zuvor genehmigten – Bauarbeiten ortsfeste oder bewegliche Bodendenkmäler entdeckt, sind diese in einem unveränderten Zustand zu erhalten und unmittelbar der Unteren Denkmalbehörde anzuzeigen; gegebenenfalls sind Funde gemäß Denkmalschutzgesetz abzuliefern.



Änderungen und Ergänzungen sind in violetter Farbe gekennzeichnet.
(geändert am 13.04.1995)

STADT BERGISCH GLADBACH · BEBAUUNGSPLAN NR. 1481 –DRECKER WIESE– M. 1 : 500

eichen der Kartenunterlage

- Wohngebäude mit Hausnummer z. B. Nr. 10
- Wohngebäude ohne Hausnummer
- Öffentliches Gebäude z. B. Rathaus
- Garagen-, Wirtschafts-, Industriegebäude
- Durchfahrt, Arkade
- Topographisch nachgetragenes Gebäude (Gebäude ohne Dach)
- Zahl der Vollgeschosse, z.B. II
- Satteldach
- Walmdach
- Krüppelwalmdach
- Pultdach
- Flachdach
- Gemeindegrenze
- Gemarkungsgrenze
- Flurgrenze
- Flurstücksgrenze
- Straße mit Ortsdurchfahrtsgrenze
- Kilometerstein mit Kilometrierung z. B. 7,5
- Bordstein
- Straßensinkkasten
- Straßenlaterne
- Stahlgittermast
- Beton- oder Holzmast
- Telefonleitung
- Kanalschacht
- Gas Kappe (Schieber)
- Wasser " "
- Hydrant
- 97,75 Höhenlage über NN z. B. 97,75
- 100 Höhenlinien über NN z. B. 100
- Baum
- Postschacht
- Posthaken oberirdisch
- Böschung

Weitere Signaturen siehe DIN 18702 und Katastervorschriften

Planzeichen und Festsetzungen

- WA Allgemeine Wohngebiete
- 0,8 Geschoßflächenzahl
- 0,4 Grundflächenzahl
- II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß z.B. 2 Geschosse
- (II) Zahl der Vollgeschosse zwingend z.B. (II) Geschosse
- ED Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Baugrenze
- Flächen für den Gemeinbedarf
- Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
- KITA Kindertagesstätte
- Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- V Verkehrsberuhigter Bereich
- R/F Rad- und Fußweg
- vorh. geplant — Private Grünfläche (geplanter bzw. vorhandener Bachlauf vorbehaltlich der Planfeststellung gemäß § 31 Wasserhaushaltsgesetz)
- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
- Umgrenzung der für bauliche Nutzungen vorgesehenen Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind
- Umgrenzung von Flächen, bei denen sich die Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft mit den Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, überschneiden
- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen
- Ga Garagen
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

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. ED	

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 §§ 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. 1, 2, 3, 5, 6, 7, 8 i.V.m. § 1 Abs. 1,
2. BauONW §§ 81 Abs. 1 Ziff. 1, 2, 3, 4, 5, u. Abs. 2 Ziff. 1 u. 2 als Satzung über örtliche Bauvorschriften.

Die vorliegende Plangrundlage ist – zum Teil – eine Abzeichnung – Vergrößerung der Katasterflurkarte. Die Flurkarte ist entstanden im Jahre 1976 im Maßstab 1: 500 durch Uraufnahme – vereinfachte – Teil – Neu – Vermessung. Die Plangrundlage enthält außerdem die Ergebnisse von Ergänzungsvermessungen. (z. B. Gebäude).
Die vorliegende Plangrundlage wurde – zum Teil – neu kartiert, nach einwandfreien Fortführungs-Vermessungen (Fortf. Erl. Nr. 8.15.) nach einer Teilneuvermessung – und unter Verwendung von Fortführungs-Vermessungen (vereinfachte Nouvermessung) – nach einer Neuvermessung gemäß Ergänzungsbestimmung und Vermessungserlaß Anweisung.
Die Darstellung entspricht dem gegenwärtigen Zustand und stimmt mit dem amtlichen Katasternachweis überein.
Bergisch Gladbach, den 1.6.1994
Stadtvermessungsdirektor

Es wird bescheinigt, daß die Festlegung der städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig ist.
Bergisch Gladbach, den 1.6.1994
Stadtvermessungsdirektor

Entwurf und Anfertigung
Stadtplanungsamt
Bergisch Gladbach
den 1.6.1994
Stadtbaurat

Dieser Plan stimmt mit dem Urkundsplan und den darauf verzeichneten Vermerken überein.
Dieser Plan ist der Urkundsplan.
Bergisch Gladbach, den 29.02.1996
i.A.
Stadtvermessungsamtsrat

Die öffentliche Unterrichtung und Erörterung hat gemäß § 3 (1) BauGB vom 15.10.1992 stattgefunden.
bis 13.11.1992
i.A.
– Stadtvermessungsamtsrat

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

Dieser Plan ist gemäß § 2 (1) des BauGB durch Beschluß des Rates
vom 24.6.1994
aufgestellt worden.
Bergisch Gladbach, den 22.6.1994
Bürgermeister

Der Aufstellungsbeschluß ist am 23.5. u. 24.6.1994 ortsüblich bekannt gemacht worden.
Bergisch Gladbach, den 28.1994
i.A.
Stadtvermessungsamtsrat

Dieser Plan hat gemäß § 3 (2) des BauGB in der Zeit
vom 4.7.1994 bis 4.8.1994
öffentlich ausgelegen.
Die Offenlegung wurde am 23.6. u. 24.6.1994 ortsüblich bekannt gemacht.
Bergisch Gladbach, den 7.8.1994
i.A.
Stadtvermessungsamtsrat

Die vorliegende Plangrundlage ist – zum Teil – eine Abzeichnung – Vergrößerung der Katasterflurkarte. Die Flurkarte ist entstanden im Jahre 1976 im Maßstab 1: 500 durch Uraufnahme – vereinfachte – Teil – Neu – Vermessung. Die Plangrundlage enthält außerdem die Ergebnisse von Ergänzungsvermessungen. (z. B. Gebäude).
Die vorliegende Plangrundlage wurde – zum Teil – neu kartiert, nach einwandfreien Fortführungs-Vermessungen (Fortf. Erl. Nr. 8.15.) nach einer Teilneuvermessung – und unter Verwendung von Fortführungs-Vermessungen (vereinfachte Nouvermessung) – nach einer Neuvermessung gemäß Ergänzungsbestimmung und Vermessungserlaß Anweisung.
Die Darstellung entspricht dem gegenwärtigen Zustand und stimmt mit dem amtlichen Katasternachweis überein.
Bergisch Gladbach, den 1.6.1994
Stadtvermessungsdirektor

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

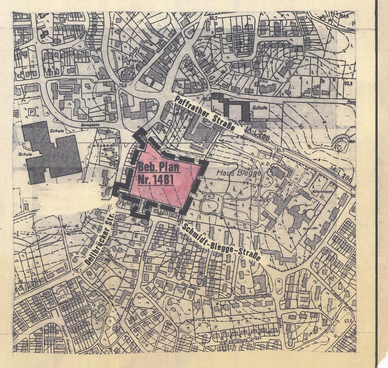
○ bis ○ Stattgegeben Anregungen und Bedenken gemäß Beschluß des Rates
vom .19
Dieser Plan ist gemäß § 10 des BauGB vom Rat am 19.12.1995 als Satzung beschlossen worden.
Bergisch Gladbach, den 20.12.1995
Bürgermeisterin

Die örtlichen Bauvorschriften wurden gem. § 81 Abs. 4 BauONW in diesen Plan als Festsetzungen aufgenommen. Sie wurden gem. § 81 Abs. 1 BauONW
am 19.12.1995
vom Rat als Satzung beschlossen.
Bergisch Gladbach, den 20.12.1995
Bürgermeisterin

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

Die Beschlüsse des Rates vom 19.12.1995 wurden
am 26.06. .1996
ortsüblich gem. § 12 BauGB bekanntgemacht.
Die Bekanntmachung wurde
am 17.06. .1996
von der/dem Beigeordneten – Bürgermeisterin unterzeichnet.
Bergisch Gladbach, den 05.08. .1996
i.A.
Stadtvermessungsamtsrat

Übersichtsplan M. 1 : 5000



1. Ausfertigung