STADT BERGISCH GLADBACH BP NR 1494 – AUF'M BÜCHEL – M. = 1 : 500

Textliche Festsetzungen

Bebauungsplan Nr. 1494 - Auf'm Büchel -

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

WA - Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
In den 'Allgemeinen Wohngebieten' (WA 1 - WA 15) 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. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

2.1 Garagengeschosse sowie Garagen und Stellplätze in Vollgeschossen sind bei der Ermittlung der Geschossfläche nicht zu berücksichtigen (§ 21a Abs. 4 BauNVO).

2.2 In den 'Allgemeinen Wohngebieten' (WA 1 - WA 4) ist eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch Garagen und Stellplätze sowie Tiefgaragen (Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 Nr. 1 und 3 BauNVO) bis zu einer GRZ von maximal 0,8 zulässig (§ 19 Abs. 4 BauNVO).

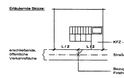
3. Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1BauGB)

In den 'Allgemeinen Wohngebieten' (WA 1 / WA 2 / WA 3 / WA 4 / WA 13) sind für Gebäude eine Firsthöhe von maximal 12 m über Straßenniveau zulässig.

In den 'Allgemeinen Wohngebieten' (WA 9 / WA 11 / WA 12) sind für die Gebäude eine Firsthöhe maximal 11 m über Straßenniveau zulässig.

In den 'Allgemeinen Wohngebieten' (WA 5 / WA 10 / WA 14 / WA 15) sind für die Gebäude eine Firsthöhe maximal 8 m über Straßenniveau zulässig.

Die Firsthöhe ist als Differenz zwischen dem First und der mittleren Höhe der an das Baugrundstück unmittelbar angrenzenden, erschließenden Verkehrsfläche definiert.
Als erschließend sind diejenige Straßenfront festgelegt, über die das Grundstück mit dem KFZ erreicht wird.



Ausnahme:
Für die 'Allgemeinen Wohngebiete' WA 11 und WA 12 ist die Firsthöhe als Differenz zwischen dem First und der mittleren Höhe der südliche verlaufenden Haupterschließungsstraße (HP- Hoherpunkt) definiert.

Die Höhen der Verkehrsflächen sind dem Plan zu entnehmen.

4. Überbaubare Grundstücksflächen (§9 Abs.1 Nr.2 BauGB)

Baugrenzen der 'Allgemeinen Wohngebiete' WA 5 bis 12 und WA 14 und 15 können gem. §23 Abs.3 BauNVO ausnahmsweise von Vintergärten bis zu 3 m auf einer Länge von nicht mehr als der 1/2 der jeweiligen Gebäudeseite überschritten werden.

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

5.1 Tiefgaragen sind in den 'Allgemeinen Wohngebieten' allgemein zulässig.

5.2 In den 'Allgemeinen Wohngebieten' (WA 1 bis 5 und 9 bis 15) sind Garagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, innerhalb der seitlichen Grenzabstände zwischen der vorderen und hinterer Baugrenze und innerhalb der dafür vorgesehenen Flächen (Ga / St) zulässig.

5.3 In den 'Allgemeinen Wohngebieten' (WA 6 / WA 7 / WA 8) sind Garagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, innerhalb der seitlichen Grenzabstände zwischen der vorderen und hinterer Baugrenze und bis 5 m hinter der rückwärtigen Baugrenze zulässig

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

6.1 Innerhalb der im Plan mit A gekennzeichneten Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind abgängige Bäume und Sträucher durch Gehölze der Pflanzliste A zu ersetzen.

Pflanzliste A:

Feldahorn	(Acer campestre)
Schwarzerle	(Alnus glutinosa)
Hainbuche	(Carpinus betulus)
Haselnuss	(Corylus avellana)
Esche	(Fraxinus excelsior)
Trauben- Kirsche	(Prunus padus)
Schwarzer Holunder	(Sambucus nigra)
Gemeiner Schneeball	(Viburnum opulus)

Für die Pflanzung werden Pflanzqualitäten in Anlehnung an die Satzung zur Erhebung von Kostenerstattungsbeiträgen der Stadt Bergisch Gladbach verwendet.
- zweimal verpflanzte Sträucher 60/80 , 80/100 oder 100/150 cm hoch
- Heister 150/175 cm hoch
- Solitärbäume, 3 X verpflanzt, Höhe 200 - 220 cm. Stammumfang 14 - 16 cm

6.2 Innerhalb der im Plan mit B gekennzeichneten Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind 5 Hochstamme der nachfolgenden Liste zu pflanzen und abgängige Bäume und Sträucher durch Gehölze der Pflanzliste B zu ersetzen.

Pflanzliste B

Äpfel:

Dülmener Rosenapfel	Danziger Kantapfel
Graue Herbstrenette	Geber Eisenapfel
Jakob Lebel	Goldparmäne
Kaiser Wilhelm	Grahams Jubiläumsapfel
Ontarioapfel	(Rheinischer) Bohnapfel
Luxemburger Renette	(Rheinischer) Bohnapfel
(Rheinische) Schafsnase	Rote Sternrenette
(Rheinischer) Krummstiel	Roter Bellefleur
Riesenboikenapfel	Schöner aus Boskoop
Roter Eiserapfel,	(Weißer) Winterglockenapfel
Schöner aus Nordhausen	Apfel von Croncels
Weißer Klarapfel	Bokenapfel
Westfälischer Gulderling	

Birnen:

Gellerts Butterbirne	Conference
Gute Graue	Köstliche von Charneux
Nordhäuser (Winter-) Forellenbirne	Vereinsdechantsbirne

Süßkirschen:
Große Prinzessin (syn Napoleon) (Knorpelkirsche)
Große Schwarze Knorpelkirsche
Hedelfinger Riesenkirsche
Schneiders Späte Knorpelkirsche
Dönissens Gelbe Knorpelkirsche

Pflaumen / Zwetschen

Große Grüne Reneklode	Hauszwetsche (in Typen)
Mirabelle von Nancy	Wangenheims Frühzwetsche

Es sind Pflanzqualitäten entsprechend der Erhebung von Kostenerstattungsbeträgen der Stadt Bergisch Gladbach zu verwenden.

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

7.1 Für die nachfolgend aufgeführten Fassaden der Lärmpegelbereiche III bis V sind 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 erforderlich R'w. res der Außenbauteile in dB	Büroräume erforderlich 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

Ausnahmen von den Festsetzungen sind zulässig, wenn durch einen anerkannten Sachverständigen nachgewiesen wird, dass geringere Maßnahmen ausreichen.

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



8. Festsetzungen nach § 9 Abs. 1a BauGB

Das außerhalb des Plangebietes liegende städtische Grundstück Gemarkung Paffrath, Flur 5, Nr. 387 sowie die im Plan auf den privaten Grünflächen mit A und B bezeichneten Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und die darauf auszuführenden textlich festgesetzten Maßnahmen werden
- den im Plan als solche gekennzeichneten Eingriffsgrundstücken als Sammelausgleichsmaßnahme zu 85 % und
- den Erschließungsanlagen zu 15 % zugeordnet.

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

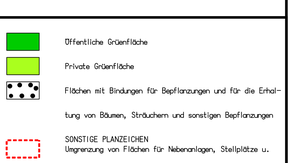
9.1 Dachform / Dachneigung

In den 'Allgemeinen Wohngebieten' sind für die Hauptgebäude ausschließlich Dächer mit geneigten Dachflächen

9.2 Dachhöhen

In den 'Allgemeinen Wohngebieten' (WA 1 bis 5 und WA 9 bis 15) sind Dachhöhen aller Dachformen 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).



9.3 Dachaufbauten / Dacheinschnitte

In den 'Allgemeinen Wohngebieten' (WA 1 bis 5 und WA 9 bis15) sind Dachaufbauten und Dacheinschnitte ausschließlich in der ersten Dachgeschossebene zulässig.
Dachgauben sind bis zu einer Gesamtlänge von einem Drittel je Fassadenlänge pro Gebäude zulässig

10 Kennzeichnung (§ 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB)
hochanstehende Grundwasserstände

Im gesamten Plangebiet stehen hohe Grundwasserstände an. Gebäude unterhalb der Geländeoberfläche sind wasserundurchlässig auszuführen. Drainagen sind unzulässig Gleichzeitig sind entsprechende Vorkehrungen gegen Auftrieb zu treffen.

Hinweise

1. Versickerung von Niederschlagswasser

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

Entsprechend der Ergebnisse einer für das Plangebiet durchgeführten geohydrologischen Untersuchung ist eine Versickerung von Niederschlagswasser auf den Grundstücken innerhalb des Plangebietes nicht möglich, da mit Grundwasser bzw. Schichtenwasser relativ oberflächennah zu rechnen ist.
Aus diesem Grund wird das anfallende Niederschlagswasser von der Straße und den Gebäuden über ein Rinnensystem, zum Teil entlang der Straße, in eine Hauptrinne geführt und von dort in eine Retentionsmulde mit einem gedrosselten Ablauf an den Regenwasserkanal angeschlossen
Die weitere Ableitung erfolgt dann in die Franz-Heider-Straße und die Delbrücker Straße.

Das Plangebiet befindet sich im Wasserrinzugsgebiet des Wasserwerkes Hohenhaus. Nach der Wasserschutzgebietsausweisung für dieses Wasserwerk befindet sich der Planungsbereich zukünftig in der Wasserschutzzone III B.

Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens sind die Bauherren/ Bauträger auf die rechtlichen Grundlagen und Anforderungen (Notwendigkeit einer Wasserrechtliche Erlaubnis und u.U. eine befristete Befreiung von den Festsetzungen der städtischen Entwässerungssatzung) hinzuweisen.

2. Altlasten

Für Teilbereiche des Plangebietes liegt ein umweltgeologisches Bodengutachten vor. Nach den Ergebnissen ergeben sich keine Einschränkungen für die geplanten Nutzungen.

Anfallende und überschüssige Aushubmaterialien sind, insbesondere bei Auffälligkeiten, abfallrechtlich zu beurteilen und gemäß geltenden Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz ordnungsgemäß zu verwerten bzw. zu entsorgen. Entsprechende Nachweise sind vorzuhalten.

3. 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.

4. Kampfmittelfunde

Bei Kampfmittelfunden während Erd- bzw. Bauarbeiten sind die Arbeiten aus Sicherheitsgründen sofort einzustellen und die nächstgelegene Polizeidienststelle oder der Kampfmittelräumdienst zu verständigen.

5. Bodendenkmalpflege

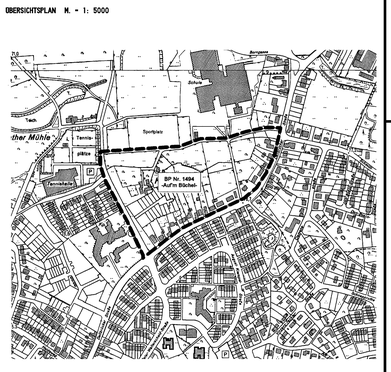
Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde oder Befunde ist die Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Overath unverzüglich zu informieren. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des Rheinischen Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten

6. 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 fallen sie als Festsetzung in einer Linie zusammen.

7. Geometrische Eindeutigkeit der Erschließungsstraße

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



Allgemeines Wohngebiet
0,4 Grundflächenzahl (GRZ) , z.B. 0.4
(0,8) Geschossflächenzahl (GFZ) z.B. 0.8
II Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze, z. B. II
FH max.8 m ü.Str.n. Firsthöhe von maximal 8 m über Straßenniveau
o Offene Bauweise
ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
Höhenpunkt ü. NN (bestehende Straße)
Höhenpunkt ü. NN, (geplante Straße)
Baugrenze
First-, Gebauderichtung
Sozialen Zwecken dienende Gebäude u. Einrichtungen
KITA Kindertagesstätten
KOT Kleine offene Tar-
Verkehrsfläche
Straßenbegrenzungslinie
Verkehrsfloache bes. Zweckbestimm
FuB- und Radweg
Ein- u. Ausfahrtsbereich
Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
P Öffentliche Parkfläche
Unterirdische Ferngasleitung

Öffentliche Grünfläche
Private Grünfläche
Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
SONSTIGE PLANZEICHEN
Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze u. Garagen
TG Zweckbestimmung Tiefgarage
St/Ga Zweckbestimmung Stellplätze/Garagen
Spielplatz
mit.Geh-,Fahr-und Leitungsrechten z.belast. Flächen
Gr1/Lr1 Geh- u. Leitungsrecht zugunsten der Stadt Bergisch Gladbach
Gr2 Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit
Gr3 Gehrecht zugunsten der Anlieger
Lr2 Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsbetriebe
Lr3 Leitungsrecht zugunsten der Stadt Bergisch. Gladbach
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen, z.B. von Baugebieten oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
Baugrundstücke für die gem. 8a Abs. 3 Satz 2 BnatSchG Zuordnungsfestsetzungen getroffen werden

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
– eine automatische Zeichnung – oder – – katasterturkarte in aler Form.

die Plangrundlage enthält außerdem die Ergebnisse von Ergänzungsmessungen (z.B. Gebäude).

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

Bergisch Gladbach, den 17.08.02 gez. Roggendorf

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

Bergisch Gladbach, den 17.08.02

gez. Roggendorf

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

Dieser Plan ist der Urkundsplan.

Bergisch Gladbach, den

i. A.

Der Planungsausschuss hat die Aufstellung dieses Planes am 26.10.00 beschlossen.

Bergisch Gladbach, den 08.11.00

gez. Buchholz

Stellvertret. Ausschussvorsitzende(r)

Der Aufstellungsbeschluss ist gem. §2(1) BauGB am 14.12.00 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Bergisch Gladbach, den 16.01.01

i. A. gez. 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 09.06.00 bis 10.07.00 unterrichtet worden.

Bergisch Gladbach, den 01.08.00

i. A. gez. Löhlein

Die Träger öffentlicher Belange sind gem. §4(1) BauGB mit Schreiben vom 21.06.00 beteiligt worden.

Bergisch Gladbach, den 04.07.00

i. A. gez. Löhlein

Entwurf und Anferligung
Fachbereich 6–610
Stadtentwicklung und Stadtplanung

Bergisch Gladbach, den 17.08.02

i.V. Kotulla

Dieser Plan hat gem. §3(2) des BauGB in der Zeit vom 10.09.02 bis 10.10.02 öffentlich ausgelegen.
Die öffentliche Auslegung wurde am 02.09.02 ortsüblich bekannt gemacht.

Bergisch Gladbach, den 30.10.02

i. A. gez. Löhlein

Dieser Plan ist gem. §10(1) des BauGB vom Rat am 10.04.03 als Satzung beschlossen worden.

Bergisch Gladbach, den 06.05.03

Opladen

Der Beschluss des Bebauungsplanes ist gem. §10(3) BauGB am 10.09.03 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Bergisch Gladbach, den 17.09.2003

i.A gez. Löhlein