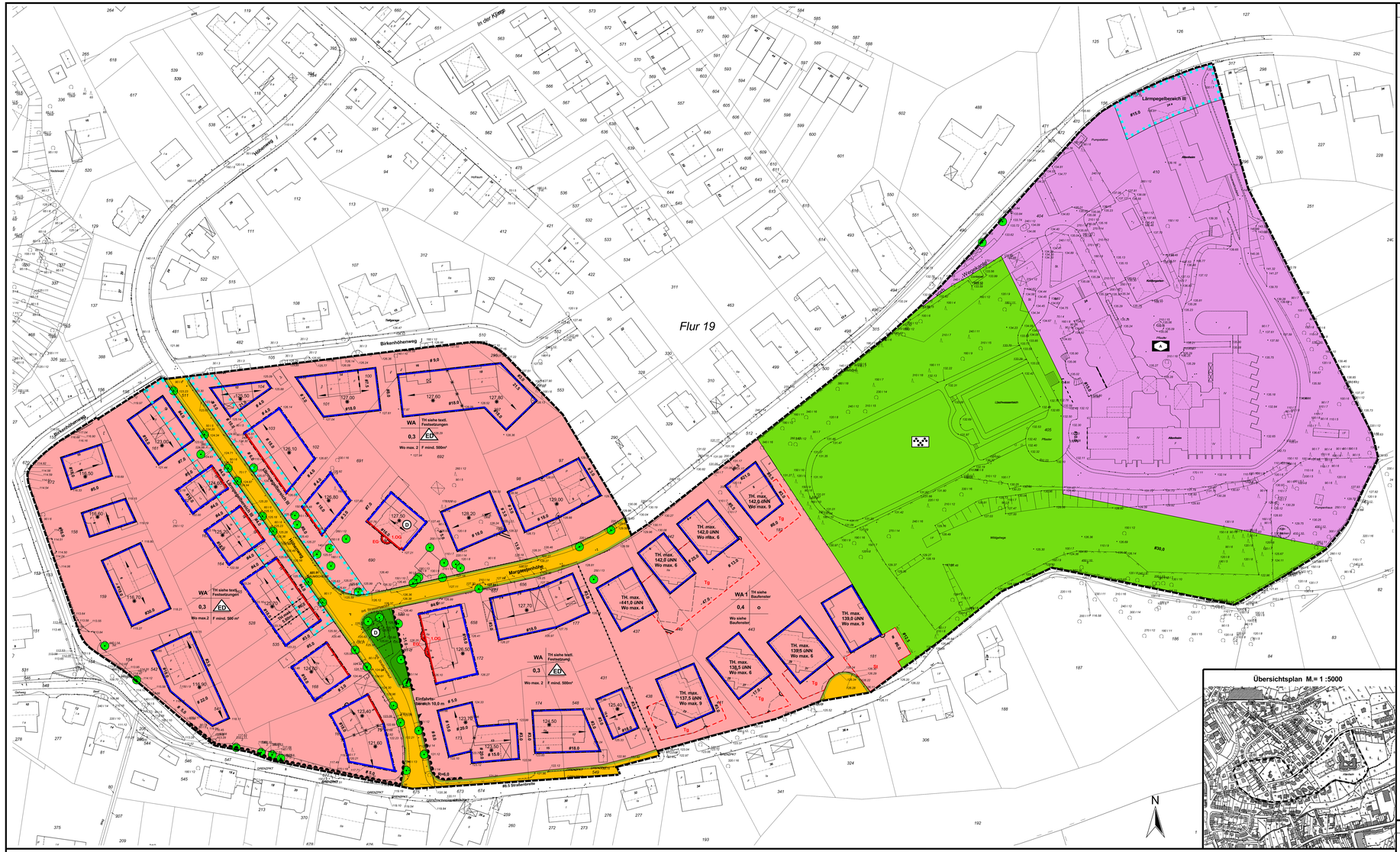


Stadt Bergisch Gladbach BP Nr. 2148 - Höhenweg -

M. 1:500

Textliche Festsetzungen

1 Art der baulichen Nutzung (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB)
Allgemeines Wohngebiet - WA - (§4 BauNVO)
Im WA und WA1 sind Ausnahmen gem. §4 Abs.3 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und daher nicht zulässig (§1 Abs.6 Nr.1 BauNVO).
Im WA und WA1 sind Gewerbliche Nutzungen ausschließlich in gemischt genutzten Gebäuden (Wohnen/Gewerbe) zulässig.

2 Maß der baulichen Nutzung (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB)
Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl und die Höhe der baulichen Anlagen bestimmt.

2.1 Grundflächenzahl (GRZ)
siehe Angaben im Plan

2.2 Traufhöhen / Gebäudehöhen im WA (in Verbindung mit §86 Abs.4 BauO NW)
Für Gebäude mit geneigten Dachflächen ist eine Traufhöhe zwischen 6,00m und 6,80m zulässig. Die Firsthöhe darf die Traufhöhe um max. 5,50m überragen. Bei Doppelhäusern sind die Trauf- und Firsthöhen aufeinander abzustimmen.

Die Traufhöhe ist als Differenz zwischen der Traufe und der im Plan für das jeweilige Baufenster im Plan festgesetzten Bezugshöhe definiert. Die Traufe eines Gebäudes ist der gedachte Schnittpunkt der Gebäudeaußenhaut mit der harten Bedachung.

Für Gebäude mit Flachdächern sind die Festsetzungen für Traufhöhen mit den Gebäudehöhen gleichzusetzen. Bei Doppelhäusern sind die Gebäudehöhen aufeinander abzustimmen.

Die Gebäudehöhe ist als Differenz zwischen der Oberkante Attika und der im Plan für das jeweilige Baufenster im Plan festgesetzten Bezugshöhe definiert.

Die zulässige Gebäudehöhe darf durch untergeordnete Bauteile, (wie z. B. Kamine, Be- und Entlüftungsöffnungen) überschritten werden.

3 Bauweise (§9 Abs .1 Nr.2 BauGB)
o offene Bauweise

ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

4 Überbaubare Grundstücksflächen (§9 Abs.1 Nr.2 BauGB)
Baugrenzen können ausnahmsweise von Gebäudeteilen, wie z.B. Eingangstreppen, Erkern und Balkonen bis zu 0,8m auf einer Länge von nicht mehr als 1/3 der jeweiligen Gebäudeseite überschritten werden (§23 Abs.3 BauNVO).

5 Mindestmaße Baugrundstücke (§9 Abs.1 Nr. 3 BauGB i.V.m. §86 Abs.4 BauO NW)
Im WA müssen Baugrundstücke mindestens 500m² groß sein.

6 Flächen für Stellplätze und Garagen (§9 Abs.1 Nr. 4 BauGB i.V.m. §86 Abs.4 BauO NW)
Garagen und Stellplätze sind im Allgemeinen Wohngebiet bis zur rückwärtigen Baugrenze zulässig.

7 Flächen für den Gemeinbedarf (§9 Abs.1 Nr. 5 BauGB)
Zweckbestimmung: Wohnen im Alter, Service und Pflege
Innerhalb der Fläche sind Einrichtungen zulässig
- die dem Wohnen im Alter dienen,
- die Serviceleistungen für das Wohnen im Alter erbringen und/oder
- die der Pflege älterer Menschen dienen.

Ausnahmsweise sind andere Einrichtungen für soziale Zwecke zulässig, wenn diese sich deutlich dem eigentlichen Nutzungsziel unterordnen und mit der angrenzenden Wohnnutzung in Bezug auf ihre Emissionen verträglich sind.

8 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen (§9 Abs.1 Nr. 6 BauGB)
Im WA sind je Wohngebäude max. 2 Wohnungen zulässig. Hiervon ausgenommen sind die Gebäude mit Hinderneing 7a hier sind max. 4 Wohnungen und Max-Bruch-Straße 17, hier sind max. 3 Wohnungen zulässig.
Im WA1 ist die maximal zulässige Anzahl der Wohnungen dem jeweiligen Baufenster im Plan zu entnehmen.

9 Öffentliche und private Grünflächen (§9 Abs.1 Nr.15 BauGB)
Die private Grünfläche „Parkanlage" dient der Fläche für den Gemeinbedarf „Wohnen im Alter" zur Erholung. Der Zweckbestimmung dienende baulliche Anlagen, wie z.B. Gerätehäuser und Gartenpavillons sind zulässig.

Die öffentliche Grünanlage am Max-Bruch-Denkmal dient als Platz den angrenzenden Wohngebieten zur Naherholung.

10 Lärmschutz (§9 Abs.1 Nr.24 BauGB)
Für den im Plan dargestellten Lärmpegelbereich III sind für Außenbauteile von Gebäuden zum Schutz gegen Außenlärm entsprechend des Absichnittes 5 der DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) die nachfolgend aufgeführten Anforderungen an die Luftschalldämmung einzuhalten:

Lärmpegelbereich DIN 4109	Maßgeblicher Außenlärmpegel dB(A)	Wohnungen/ Aufenthaltsräume	Büroräume
		Erf. R'w res. Der Außenbauteile in dB(A)	
III	61 bis 65	35	30

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

11 Erhaltung von Bäumen (§9 Abs.1 Nr.25b BauGB)
Die im Plan gekennzeichneten Bäume sind zu erhalten und zu pflegen. Abgänge sind durch weiche der gleichen Art in der Pflanzqualität 3 x verpflanzt, Höhe 200 – 220cm, Stammumfang 14-16cm zu ersetzen.

12 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§86 Abs.4 BauO NW)

12.1 Dachformen
Doppelhäusern sind mit gleicher Dachform und Dachneigung herzustellen.

12.2 First- oder Gebäuderichtung
Die im Plan vorgegebene First- oder Gebäuderichtung ist für Doppelhäuser zwingend. Für Einzelhäuser sind abweichende Ausrichtungen zulässig.

12.3 Dachaufbauten / Dacheinschnitte
Bei Dächern mit geneigten Dachflächen sind Dachaufbauten und Dacheinschnitte nur in der ersten Dachgeschossebene zulässig. Dachfenster sind in der zweiten Dachgeschossebene nur bis zu einer Größe von 1,0m² zulässig.

13 Nachrichtliche Übernahmen
Baudenkmäler Hohenweg Nr. 10 (Nr. 163 der Denkmalliste) und Max-Bruch Denkmal (Nr. 159 der Denkmalliste) siehe Angaben im Plan

14 Hinweise

14.1 Untergrund
Im Untergrund des Plangebietes befinden sich verkarstungsfähige Massenkalke, so dass unterirdische Hohlräume nicht auszuschließen sind.

14.2 Bodendenkmalpflege
In dieser Region wurde bisher keine systematische Erfassung der Bodendenkmäler durchgeführt. Beim Auffinden 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.

14.3 Niederschlagswasserbeseitigung
Die Entsorgung erfolgt über ein Trennsystem. Im Plangebiet wurden laut eines hydrogeologischen Bodengutachtens schnell wechselnde Bodenverhältnisse angetroffen, daher wird für eine dezentrale Versickerung eine Mulden-Rigolen-Versickerung vorgeschlagen. Für alle Versickerungsanlagen ist eine Anschlussmöglichkeit für einen Überlauf vorzusehen. Die Anlage einer Mulden-Rigolen-Versickerung ist genehmigungspflichtig und mit der Unteren Wasserbehörde abzustimmen.

Legende - Bebauungsplan -

- Allgemeine Wohngebiete
- Fläche für Gemeinbedarf
- Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen, hier "Wohnen im Alter, Service und Pflege"
- 0,3 Grundflächenzahl, hier 0,3
- F mind. 500m² Grundstücksgröße, hier mind. 500m²
- Wo max. 2 Wohneinheiten, hier max. 2
- TH. Traufhöhe/Gebäudehöhe
- Baulinie
- Baugrenze
- ED Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- First- oder Gebäuderichtung
- o offene Bauweise
- Lärmpegelbereich, hier III
- Abgrenzung unterschiedlicher Bezugshöhen
- Bezugspunkt für Gebäudehöhen in m ü. NN
- Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- Einfahrtsbereich
- Private Grünfläche
- Öffentliche Grünfläche
- Parkanlage
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, hier des Maßes der Nutzung
- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen
- St Stellplatz
- Tg Tiefgarage
- Bäume erhalten
- Denkmalschutz Einzelanlage
- Grenze des Geltungsbereiches des B-Planes

Gesetzliche Grundlagen in der jeweils zur Offenlage gültigen Fassung :

BauGB Baugesetzbuch
BauNVO Baunuzungsverordnung (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
VermG Vermessungsgesetz für das Land Nordrhein - Westfalen
DSchG Denkmalschutzgesetz für das Land Nordrhein - Westfalen
Zeichenvorschrift für Katasterkarten und Vermessungsrisse in Nordrhein-Westfalen

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

Bergisch Gladbach, den 09.04.2007
gez. H. Roggendorf
Städtischer Obervermessungsrat

Die geometrischen Eindeutigkeit wurde mittels Koordinaten festgesetzt.

Die Koordinaten können bei Bedarf von FB 6/611 (Stadtplanung) bereit gestellt werden.

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

Bergisch Gladbach, den 09.04.2007
gez. H. Roggendorf
Städtischer Obervermessungsrat

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

~~Dieser Plan ist unvollständig~~

Bergisch Gladbach, den 12.04.2007
Der Bürgermeister
i.A. gez. S. Löhlein

Der Planungsausschuss hat die Aufstellung dieses Planes
am 26.10.2000
beschlossen.

Bergisch Gladbach, den 10.04.2007
gez. Albrecht
~~Stellvertretenden~~ Ausschussvorsitzende(r)

Der Aufstellungsbeschluss ist gem. § 2 (1) BauGB
am 08.11.2000
ortsüblich bekannt gemacht worden.

Bergisch Gladbach, den 12.04.2007
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)Bau GB durch Aushang in der Zeit
vom 22.08.2005 bis 21.09.2005
sowie durch Bürgerversammlung
am 07.09.2005 unterrichtet worden.
Bergisch Gladbach, den 12.04.2007
Der Bürgermeister
i.A. gez. S. Löhlein

Die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange sind gem § 4 (1) BauGB mit Schreiben
vom 18.08.2005
beteiligt worden.

Bergisch Gladbach, den 12.04.2007
Der Bürgermeister
i.A. gez. S. Löhlein

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

Bergisch Gladbach, den 10.04.2007
Der Bürgermeister
gez. Schmickler

Die öffentliche Auslegung hat gem § 3 (2) des BauGB in der Zeit
vom 11.09.2006 bis 11.10.2006
stattgefunden.
Die öffentliche Auslegung wurde
am 26./27.08.2006
ortsüblich bekannt gemacht.
Bergisch Gladbach, den 12.04.2007
Der Bürgermeister
i.A. gez. S. Löhlein

Die erneute öffentliche Auslegung hat gem § 3 (2) des BauGB in der Zeit
vom 16.04.2007 bis 30.04.2007
stattgefunden.
Die erneute öffentliche Auslegung wurde
am 30.03.2007
ortsüblich bekannt gemacht.
Bergisch Gladbach, den 03.05.2007
Der Bürgermeister
i.A. gez. S. Löhlein

Dieser Plan ist gem. § 10 (1) des BauGB vom Rat
am 19.06.2007
als Satzung beschlossen worden.

Bergisch Gladbach, den 26.06.2007
Der Bürgermeister
gez. Orth

Der Beschluss des Bebauungsplanes ist gem. § 10 (3) BauGB
am 29.09.2007
ortsüblich bekannt gemacht worden.

Bergisch Gladbach, den 02.10.2007
Der Bürgermeister
i.A. gez. S. Löhlein