

Textliche Festsetzungen:

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

WA - 'Allgemeines Wohngebiet' (§ 4 BauNVO)
Im Allgemeinen Wohngebiet 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 . Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Baugrenzen können gem. § 23 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise von Gebäudeteilen, wie z.B. Vordächern, Eingangstreppen, eingehausten Eingangsbereichen, Erkern und Balkonen bis zu 1 m auf einer Länge von nicht mehr als 1/3 der jeweiligen Gebäudeseite überschritten werden.

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

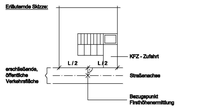
In dem 'Allgemeinen Wohngebiet' **WA 1** ist für Gebäude
- eine Gebäudehöhe von maximal 10 m über Straßenniveau (Planstraße A) zulässig.
- eine zulässige Traufhöhe von max. 6m über Straßenniveau (Planstraße A) zulässig.

In dem 'Allgemeinen Wohngebiet' **WA 2** ist für Gebäude
- eine Gebäudehöhe von maximal 8 m über Straßenniveau (Planstraße C) zulässig.
- eine zulässige Traufhöhe von max. 6, 50 m über Straßenniveau (Planstraße A) zulässig.

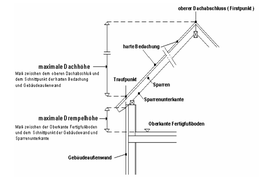
In dem 'Allgemeinen Wohngebiet' **WA 3** ist für Gebäude
- eine Gebäudehöhe von maximal 11 m über Straßenniveau (Planstraße B) zulässig.
- eine zulässige Traufhöhe von max. 6, 50 m über Straßenniveau (Planstraße B) zulässig.
- Für die mit * gekennzeichneten Gebäude gilt beim Ausbau von Pultdächern oder Staffelgeschossen zusätzlich:
  Für nach Süden ausgerichtete Gebäudeaußenwände ist eine 'Außenwandhöhe' (AWH) von maximal 7 m über Straßenniveau (Planstraße B) zulässig.

In dem 'Allgemeinen Wohngebiet' **WA 4** ist für Gebäude
- eine Gebäudehöhe von maximal 8 m über Straßenniveau (Planstraße B) zulässig.

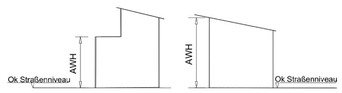
Als Bezugspunkt für die **Gebäudehöhe** gilt die Achshöhe der erschließenden, öffentlichen Verkehrsfläche. Die Achshöhe ist in der Mitte der Straßenfront des Grundstücks lotrecht zur erschließenden, öffentlichen Verkehrsfläche zu messen. Als erschließend wird diejenige Straßenfront festgelegt, über die das Grundstück mit dem KFZ erreicht wird.



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.



Als **Außenwandhöhe** gilt das Maß, ausgehend vom Straßenniveau der angrenzenden Straße (Planstraße B) bis zur äußeren Schnittlinie der Gebäudeaußenwand mit der harten Bedachung bzw. bis zum Abschluss der Außenwand (ausschließlich der Wand des Staffelgeschosses).



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

Garagen und überdachte Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und in den giebelseitigen Grenzabständen zwischen der vorderen und hinteren Baugrenze zulässig. Die vordere und hintere Baugrenze darf um bis zu 3m überschritten werden. Der Abstand zur Erschließungsstraße muss mindestens 5m betragen.

Nicht überdachte Stellplätze sind auch auf der der Erschließungsstraße (WA 1: Planstraße A/ WA 2:: Planstraße C/ WA 3 und 4: Planstraße B) zugewandten Fläche der Baugrundstücke zulässig.

5. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

In den 'Allgemeinen Wohngebieten' (WA1 - 4) sind je Wohngebäude max. 2 Wohnungen zulässig.

6. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15)

Innerhalb der privaten Grünfläche sind Nebengebäude nicht zulässig.

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

Die vorhandenen Gehölzbestände sind zu erhalten. Im Waldbestand ist eine ordnungsgemäße forstwirtschaftliche Nutzung weiterhin zulässig. Bei Konflikten können dort die vorhandenen Bäume entnommen werden. Diese Lücken sind mit heimischen Bäumen (Gehölzliste A) oder Sträuchern (Gehölzliste B) zu schließen.

Die Baum- und Strauchpflanzungen entlang des Asselborner Weges sind dauerhaft zu erhalten und bei Verlust mit heimischen, standortgerechten Gehölzen (Gehölzliste A und B) zu ersetzen.

Gehölzliste A: Buche (Fagus sylvatica), Traubeneiche (Quercus petrea), Hainbuche (Carpinus betulus), Vogelbeere (Sorbus aucuparia) oder Vogelkirsche (Prunus avium)

Gehölzliste B: Weißdorn (Crataegus monogyna), Trauben-Holunder (Sambucus racemosa), Hasel (Corylus avellana), Hartriegel (Cornus sanguinea), Wasser-Schneeball (Viburnum opulus), Faulbaum (Rhamnus frangula) oder Schlehe (Prunus spinosa)

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

8.1 Dachform
In den 'Allgemeinen Wohngebieten' (WA 1 - 4) sind für die Hauptgebäude ausschließlich Dächer mit geneigten Dachflächen zulässig.
Aneinandergrenzende Hauseinheiten eines Doppelhauses sind mit der gleichen Dachneigung auszuführen.

8.2 Dachaufbauten / Dacheinschnitte
Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind ausschließlich in der ersten Dachgeschossebene zulässig.
Die Summe der Breite von Dachaufbauten darf ein Drittel der Traufläng nicht überschreiten.

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

Hinweise

1. Niederschlagswasser
Das anfallende Regenwasser wird ortsnah direkt in die Kanalisation eingeleitet.

2. Schallimmissionen aus dem Fluglärm
Das Plangebiet liegt innerhalb des Toleranzbereiches der Abflugrouten für den Flughafen Köln/Bonn und ist durch nächtlichen Fluglärm vorbelastet.
Durch passive Schallschutzmaßnahmen sowie durch schallgedämmte Lüftungseinrichtungen oder gleichwertige Maßnahmen kann die Wohnbebauung geschützt und die Belüftung von Ruheräumen (Schlaf- und Kinderzimmer) sichergestellt werden.

3. 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

4. Zeichnerische Darstellung
Sind in der zeichnerischen Darstellung des Bebauungsplanes mehrere unterschiedliche lineare Signaturen der Planzeichenverordnung unmittelbar parallel nebeneinander ohne Vermassung eines dazwischen liegenden Abstandes gezeichnet, so fallen sie als Festsetzung in einer Linie zusammen.

Gesetzliche Grundlagen in der jeweils zum Satzungsbeschluss gültigen Fassung :

BauGB	Baugesetzbuch
BauNVO	Baunutzungsverordnung
PlanzV	Planzeichenverordnung
Bau ONW	Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung)
GO NW	Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen
LG NW	Landschaftsgesetz für das Land Nordrhein-Westfalen
LWG NW	Landeswassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen
DSchG NW	Denkmalschutzgesetz für das Land Nordrhein-Westfalen

Zeichenvorschrift für Katasterkarten und Vermessungsrisse in Nordrhein-Westfalen

Plangrundlage

Lagebezugssystem: Deutsches Haupt-dreiecksnetz (DHDN90)
Ellipsoid: Bessel; Lagenetz: Netzer-neuerung Nordrhein-Wetfalen 1977 ff. (NETZ 1977)
Abbildungssystem: Gaus-Krüger-Ab-bildung GK
Höhenbezugssystem: Deutsches Haupthöhennetz 1912 (DHHN12)
Höhenart: Normalorthometrische Höhen (NN- Höhen)
Höhenbezugsfläche: Normal Null-Fläche

Die Planunterlage entspricht den An-forderungen des § 1 (2) der PlanzV 90. Die Flurstücke mit ihren Grenzen und Bezeichnungen stimmen mit dem Lie-genschaftskataster überein.
Stand: Januar 2011
Die vorhandenen baulichen Anlagen,die Straßen, Wege, Plätze sowie die Gelän-dehöhen wurden durch Ortsvergleich visuell überprüft bzw. durch örtliches Aufmaß ermittelt/aktualisiert.
Stand : Juli 2010
Bergisch Gladbach, den 19.10.2011
gez. Dolenga
Stadtvermessungsrat

Dieser Plan stimmt mit dem Urkundsplan und den darauf verzeichneten Vermerken überein.
~~Dieser Plan ist der Urkundsplan.~~
Bergisch Gladbach, den 19.10.2011
Der Bürgermeister
gez. S. Löhlein
i. A.

Es wird bescheinigt, dass die Fest-legung der städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig ist.
Die geometrische Eindeutigkeit wurde mittels Koordinaten festgesetzt.
Koordinaten können bei Bedarf von FB 6-61 Stadtplanung bereit gestellt werden.
Bergisch Gladbach, den 19.10.2011
gez. Dolenga
Stadtvermessungsrat

Der Planungsausschuss hat die Auf-stellung dieses Planes
am 04.03.2010
beschlossen.
Bergisch Gladbach, den 20.10.2011
gez. M. Sprenger
Stellvertretende (r)
Ausschussvorsitzende (r)

Entwurf und Anfertigung
Fachbereich 6-61
Stadtplanung
Bergisch Gladbach, den 20.10.2011
Der Bürgermeister
gez. Stephan Schmickler
i. V.

Der Aufstellungsbeschluss ist gem. § 2 (1) BauGB
am 24.03.2010
ortsüblich bekannt gemacht worden.
Bergisch Gladbach, den 19.10.2011
Der Bürgermeister
gez. S. Löhlein
i. A.

Die öffentliche Auslegung hat gem. § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 13.12.2010 bis 14.01.2011 stattgefunden.
Die öffentliche Auslegung wurde am 04.12.2010 ortsüblich bekannt gemacht.
Bergisch Gladbach, den 19.10.2011
Der Bürgermeister
gez. S. Löhlein
i. A.

Die Öffentlichkeit ist über die allgemeinen Ziele und Zwecke und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung gem. § 3 (1) BauGB durch Aushang in der Zeit vom 06.04.2010 bis 07.05.2010
~~sowie durch Bürgerversammlung am~~
unterrichtet worden.
Bergisch Gladbach, den 19.10.2011
Der Bürgermeister
gez. S. Löhlein
i. A.

Die erneute öffentliche Auslegung hat gem. § 4a (3) BauGB in der Zeit vom 23.05.2011 bis 07.06.2011 stattgefunden.
Die erneute öffentliche Auslegung wurde am 14.05.2011 ortsüblich bekannt gemacht.
Bergisch Gladbach, den 19.10.2011
Der Bürgermeister
gez. S. Löhlein
i. A.

Die Behörden und sonstige Träger öffent-licher Belange sind gem. § 4 (1) BauGB mit Schreiben
vom 06.04.2010
beteiligt worden.
Bergisch Gladbach, den 19.10.2011
Der Bürgermeister
i.A.

Dieser Plan ist gem. § 10 (1) BauGB vom Rat
am 19.07.2011
als Satzung beschlossen worden.
Bergisch Gladbach, den 20.10.2011
Der Bürgermeister
gez. i.V. Stephan Schmickler

Der Beschluss des Bebauungsplanes ist gem. § 10 (3) BauGB am 31.10.2011 ortsüblich bekannt gemacht worden.
Die Bekanntmachung wurde am 25.10.2011 vom -stellvertr. Bürgermeister unterzeichnet.
Bergisch Gladbach, den 31.10.2011
Der Bürgermeister
i. A. gez. S. Löhlein

Zeichnerische Festsetzungen

- WA Allgemeines Wohngebiet
- II Anzahl der Vollgeschosse
- 0,4 Grundflächenzahl (GRZ) z.B.0,4
- (0,8) Geschossflächenzahl (GFZ) z.B.0,8
- ED Nur Einzel-und Doppelhäuser zulässig
- E Nur Einzelhäuser zulässig
- 2 Wo max Anzahl der Wohnungen pro Gebäude hier 2 Wohnungen
- Baugrenze
- festgesetzte Firstrichtung
- Flächen für den Gemeinbedarf
- Sozialen Zwecken dienende Einrichtungen und Gebäude
- Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie
- P Öffentliche Parkfläche
- Fuß- und Radweg
- Private Grünfläche
- Flächen mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung
- Grenze des Bebauungsplans
- Abgrenzung unterschiedl. Nutzung
- 234,15 Geplante Straßenhöhen
- siehe textliche Festsetzungen

STADT BERGISCH GLADBACH

Bebauungsplan

Nr. 4121 - Asselborner Weg - 2. Änderung

M. 1 : 500

Stand: Satzung

Übersichtsplan M. 1 : 5.000

