

Textliche Festsetzungen

Bebauungsplan Nr. 47 – Im Plackenbruch – 1. Änderung

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

Im 'Reinen Wohngebiet' (WR1 und WR2) sind Ausnahmen gem. § 3 Abs. 3 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und daher nicht zulässig (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

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

2.1 Im 'Reinen Wohngebiet' WR 1 wird eine maximale Gebäudehöhe von 94,5 m über NN festgesetzt. Die Wandhöhe der nördlichen Gebäudewand (gemäß § 6 Abs. 4 S. 2 BauONW) darf max. 92,5 m über NN betragen.

2.2 Im 'Reinen Wohngebiet' WR 2 wird eine maximale Gebäudehöhe von 95,5 m über NN festgesetzt. Die Wandhöhe der nördlichen Gebäudewand (gemäß § 6 Abs. 4 S. 2 BauONW) der nördlichen Gebäudewand darf max. 93,5 m über NN betragen.

3. Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Das Vorspringen von untergeordneten Bauteilen wie z.B. Dachvorsprüngen und Vorbauten wie z.B. Balkone, vor die Baugrenzen wird bis zu einer Tiefe von max. 1,50 m zugelassen, soweit die Bauteile keine eigenen Abstandsflächen erfordern. Wintergärten dürfen die Baugrenzen um bis zu 3,0 m überschreiten.

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

4.1 In dem 'Reinen Wohngebiet' WR 1 sind Garagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, innerhalb der seitlichen Grenzabstände zwischen der vorderen und hinterer Baugrenze zulässig.

4.2 In dem 'Reinen Wohngebiet' WR 2 sind Stellplätze und Carports nur in den dafür vorgesehenen Flächen (St / Ca) zulässig.

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

Innerhalb der im Plan gekennzeichneten 'Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen' ist ein 3 m breiter Gehölzstreifen zu den angrenzenden Gärten anzulegen. Der restliche Uferstreifen bleibt der natürlichen Sukzession überlassen.
Die Pflanzmaßnahmen sind mit Gehölzen der folgenden Liste durchzuführen:

- Feldahorn (Acer camprese)
- Schwarzerle (Alnus glutinosa)
- Hainbuche (Carpinus betulus)
- Haselnuss (Corylus avellana)
- Esche (Fraxinus exelsior)
- 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

Die Pflanzung ist entsprechend der Anlage zur Erhebung von Kostenerstattungsbeträgen der Stadt Bergisch Gladbach durchzuführen. Abgestorbene Gehölze müssen ersetzt werden.

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

Es ist ein Waldmantel zur Abschirmung und Stabilisierung des angrenzenden Waldbiotops anzulegen. Für die Bepflanzung sind folgende Arten der potentiell natürlichen Vegetation geeignet:

- Feldahorn (Acer camprese)
- Schwarzerle (Alnus glutinosa)
- Hainbuche (Carpinus betulus)
- Haselnuss (Corylus avellana)
- Esche (Fraxinus exelsior)
- Stechpalme (Ilex aquifolium)
- Schwarzer Holunder (Sambucus nigra)

Die Maßnahme ist mit dem Forstamt abzustimmen.

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

7.1 Für Hauptgebäude sind ausschließlich Pultdächer zulässig.

7.2 Dachaufbauten sind nicht zulässig.

7.3 Als Dacheindeckungsmaterial sind Dachsteine in brauen und schwarzen Farbtönen, Zink- und Kupferblech sowie Dachbegrünung zulässig.

7.4 Außenwandflächen der Gebäude sind als helle Putzflächen auszubilden. Verkleidungen aus Holz sind bis zur Hälfte der Außenwandflächen zulässig.

8. 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

Auf den Grundstücken anfallendes Niederschlagswasser ist flächenhaft oder über Mulden zu versickern. Darüber hinaus wird verwiesen auf die Vorschriften der städtischen Entwässerungssatzung sowie die Notwendigkeit einer wasserrechtlichen Erlaubnis durch die Untere Wasserbehörde.

Der Plangeltungsbereich liegt innerhalb des künftigen Geltungsbereichs der in Aufstellung befindlichen Verordnung zur Wasserschutzzone III B des Wasserwerkes Köln-Höhenhaus.

2. 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.

3. Geometrische Eindeutigkeit

Die geometrische Eindeutigkeit wurde mittels Koordinaten festgesetzt. Die Koordinaten können bei Bedarf von FB 6-62 (Vermessung) bereitgestellt werden.

Stadt Bergisch Gladbach BP Nr. 47 - Plackenbruch - 1. Änderung M.: 1:500

Die vorliegende Plangrundlage ist ~~- zum Teil - eine Abzeichnung - eine Vergrößerung~~ - eine automatische Zeichnung - der - digitalen - Katasterflurkarte ~~in digitaler Form~~.
~~Teilweise handelt es sich um eine Vergrößerung der Katasterflurkarte.~~
~~Die digitale Katasterkarte ist - im Zuge der Katastererneuerung - durch vereinfachte Teil - Neu - Vermessung - durch Uraufnahme - im Jahre im Maßstab 1: entstanden.~~
Die Plangrundlage enthält außerdem die Ergebnisse von Ergänzungsmessungen (z.B. Gebäude).
~~Die vorliegende~~ Plangrundlage wurde - zum Teil neu kartiert, nach ~~einwandfreien Fortführungs - Vermessungen (Fort. Erl. Nr. 6.15) - nach einer Teilneuvermessung~~ und unter Verwendung von ~~Fortführungsmessungen~~ (vereinfachte Neuvermessung) - nach einer ~~Neuvermessung~~ gemäß Ergänzungsbestimmung und ~~Vermessungspunktanweisung~~.
Die Darstellung entspricht dem gegenwärtigen Zustand und stimmt mit dem amtlichen Katasternachweis überein.

Bergisch Gladbach, den 06.01.2004 Städtischer Obervermessungsrat

gez. Roggendorf

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

Bergisch Gladbach, den 06.01.2004

gez. Roggendorf
Städtischer Obervermessungsrat

Der Planungsausschuss hat die Aufstellung dieses Planes

am 26.06.2003

beschlossen.

Bergisch Gladbach, den 09.07.2003

gez. Buchholz
Stellvertretende(r) Ausschussvorsitzende(r)

Der Aufstellungsbeschluss ist gem. § 2 (1) BauGB

am 04.07.2003

ortsüblich bekannt gemacht worden.

Bergisch Gladbach, den 29.07.2003
Die Bürgermeisterin

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 28.09.2003 bis 26.10.2003

sowie durch Bürgergerversammlung

am

unterrichtet worden.

Bergisch Gladbach, den 12.11.2003
Die Bürgermeisterin

i.A gez. Löhlein

Die Träger öffentlicher Belange sind gem § 4 (1) BauGB mit Schreiben

vom 30.09.2003

beteiligt worden.

Bergisch Gladbach, den 16.10.2003
Die Bürgermeisterin

i.A gez. Löhlein

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
LWG	Landeswassergesetz für das Land Nordrhein - Westfalen
DSchG	Denkmalschutzgesetz für das Land Nordrhein - Westfalen
Zeichenvorschrift für Katasterkarten und Vermessungsrisse in Nordrhein-Westfalen	

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

Dieser Plan ist der Urkundsplan.

Bergisch Gladbach, den 14.01.2004
Die Bürgermeisterin

i.A gez. Löhlein

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

Bergisch Gladbach, den 22.12.2003
Die Bürgermeisterin

i.V. gez. Schmickler

Die öffentliche Auslegung hat gem § 3 (2) des BauGB in der Zeit

vom 14.07.2003 bis 14.08.2003

öffentlich stattgefunden.

Die öffentliche Auslegung wurde

am 04.07.2003

ortsüblich bekannt gemacht.

Bergisch Gladbach, den 25.09.2003
Die Bürgermeisterin

i.A gez. Löhlein

Dieser Plan ist gem. § 10 (1) des BauGB vom Rat

am 16.12.2003

als Satzung beschlossen worden.

Bergisch Gladbach, den 22.12.2003
Die Bürgermeisterin

gez. Opladen

Der Beschluss des Bebauungsplanes ist gem. § 10 (3) BauGB

am 08.01.2004

ortsüblich bekannt gemacht worden.
Die Bekanntmachung wurde

am 22.12.2003

von der Bürgermeisterin unterzeichnet.

Bergisch Gladbach, den 14.01.2004
Die Bürgermeisterin

i.A gez. Löhlein

Legende

WR	Reine Wohngebiete
0,4	Grundflächenzahl
II	Zahl der Vollgeschosse, hier II
2 Wo	Zwei Wohneinheiten
	Baugrenze
ED	nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
R	Reihenhäuser, Hausbreite mind. 6,0 m
PD	Pultdach
	Straßenverkehrsflächen
	Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
F/R	Fuß - und Radweg, Recht der Befahrbarkeit zu Gunsten der Anlieger sowie der Versorgungsträger (z.B. Waldeigentümer)
	Private Grünflächen
	Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
	Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und Gewässern
St	Stellplatz
Cp	Carport

Überichtsplan 1:5.000

