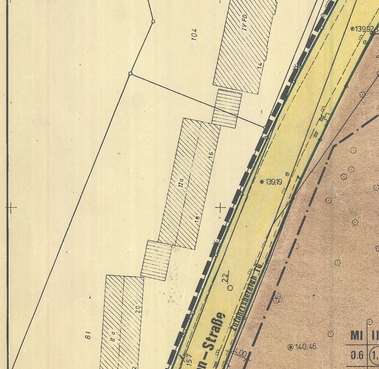
Schrank 3

5310 1. Änd.

Gemarkung: Bensberg Honschaft
Flur: 2

Übersichtsplan M. 1 : 5000



Geb. Pl. Nr. 5310 –Overather Straße– 1. Änderung

STADT BERGISCH GLADBACH · BEBAUUNGSPLAN NR. 5310 –OVERATHER STRASSE– 1. ÄNDERUNG M. 1 : 500

Zeichen der Kartenunterlage

- Wohngebäude mit Hausnummer
- Wohngebäude ohne Hausnummer
- Öffentliches Gebäude
- Garagen-, Wirtschafts-, Industriegebäude
- Durchfahrt, Arkade
- Topographisch nachgetragenes Gebäude
- Zahl der Vollgeschosse, z.B. II
- Satteldach
- Walmdach
- Kruppelwalmdach
- Pultdach
- Flachdach
- Gemeindegrenze
- Gemarkungsgrenze
- Flurgrenze
- Flurstücksgrenze
- Straße mit Ortsdurchfahrtsgrenze
- Kilometerstein mit Kilometrierung
- Bordstein
- Straßensinkkasten
- Straßenlaterne
- Stahlgittermast
- Beton- oder Holzmast
- Telefonleitung
- Kanalschacht
- Gas Kappe (Schieber)
- Wasser
- Hydrant
- Hohenlage über NN
- Höhenlinien über NN
- Baum
- Postschacht
- Postkasten oberirdisch
- Böschung

Weitere Signaturen siehe DIN 18702 und Katastervorschriften

Planzeichen und Festsetzungen

- WA Allgemeine Wohngebiete
- MI Mischgebiete
- (0.8) Geschoßflächenzahl z.B. (0.8)
- 0.4 Grundflächenzahl z.B. 0.4
- II Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze z.B. zwei Geschosse
- Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß
- max HGH 153,00m G. NN: maximale Hauptgesimshöhe bezogen auf z.B. 153,00m über Normalnull
- max FH 154,00m G. NN: maximale Firsthöhe bezogen auf z.B. 154,00m über Normalnull
- o Offene Bauweise
- Baugrenze
- (a) siehe textliche Festsetzung 2.1
- Flächen für den Gemeinbedarf
- Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen (Jugend- und Erwachsenen-einrichtung)
- KITA Kindertagesstätte
- Spielplatz (Spielbereiche für Kleinkinder und Kinder)
- Straßenverkehrsflächen
- P Ruhender Verkehr
- Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besond. Zweckbestimmung
- Verkehrsflächen besond. Zweckbestimmung
- Verkehrsberuhigter Bereich
- Rad- und Fußweg
- Zufahrtsbereich Tiefgarage
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbe-seitigung sowie für Ablagerungen
- Elektrizität (Umformerstation)
- Öffentliche Grünflächen
- Parkanlage
- Spielplatz/Ballspielfeld (Spielbereich für Kinder und Jugendliche)
- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (geplanter bzw. vorhandener Bachlauf vorbehaltlich der Planfeststellung gemäß § 31 Wasserhaushaltsgesetz)
- Zu erhaltende Bäume
- Zu erhaltende Baumgruppe
- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern
- (A – C) siehe textliche Festsetzung 9.1 – 9.3
- Umgrenzung von Flächen für Nebenanla-gen, Stellplätze, Garagen und Gemein-schaftsanlagen
- St Stellplätze
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
- gr Gehrecht zugunsten der Anlieger
- fr Fahrrecht zugunsten der Anlieger
- gr 1 Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der 1. Änderung
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets
- entfallende Festsetzungen

Nachrichtliche Übernahmen

- (L) Angrenzendes Landschaftsschutzgebiet

Sonstige Kennzeichnungen

- Grenze des rechtsverbindlichen Bebauungsplans 5310 –Overather Straße–

Füllschema der Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung z.B. WA	Zahl der Vollgeschosse z.B. II
Grundflächenzahl z.B. 0.4	Geschossflächenzahl z.B. (0.8)
Bauweise z.B. o	Dachform/Dachneigung z.B. – /z.B. –

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 § 9 Abs. 1 Ziff. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 8a, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, Abs. 2, 3, 5, 6a.) ~~8, 9, 12~~ Abs. 1- 2. BauONW § 81 Abs. 1 Ziff. 1, 2, 4, 5, u. Abs. 2 Ziff. 1 u. 2 als Satzung über örtliche Bauvorschriften.

Die vorliegende Plangrundlage ist – zum Teil – neu kartiert, nach einwandfreien Fortführungs-Vermessungen (Fortf.Lr.Nr.5), ~~nach neuer Luftaufnahmevermessung~~ und unter Verwendung von Fortführungs-Vermessungen (vereinfachte Neuvermessung) – ~~nach einer Neuvermessung gemäß Ergänzungsbestimmung und Vermessungspunkt-Anweisung~~ –

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

Bergisch Gladbach, den 28.6.1993

gez. Tilz
Stadtvermessungsdirektor

Es wird bescheinigt, daß die Festle – gung der städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig ist.

Bergisch Gladbach, den 28.6.1993

gez. Tilz
Stadtvermessungsdirektor

Entwurf und Anfertigung
Stadtplanungsamt
Bergisch Gladbach

den 28.6.1993 gez. Daubendiek
Stadtbaurat

Dieser Plan ist gemäß § 2 (1) des BauGB durch Beschluß des Rates

vom 1.7.1993
aufgestellt worden.
Bergisch Gladbach, den 2.7.1993

gez. Pfleger
Bürgermeister

Der Aufstellungsbeschluß ist am 7.7.1993 ortsublich bekannt gemacht worden.
Bergisch Gladbach, den 10.9.1993

i.A. gez. Schweter
Stadtvermessungsamtsrat

Dieser Plan hat gemäß § 3 (2) des BauGB in der Zeit

vom 9.8.1993 bis 9.9.1993 öffentlich ausgelegen.
Die Offenlegung wurde am 7.7.1993 ortsüblich bekannt gemacht.

Bergisch Gladbach, den 10.9.1993

i.A. gez. Schweter
Stadtvermessungsamtsrat

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

(1) bis (4) Stattgegebene Anre-gungen und Bedenken gemäß Beschluß des Rates

vom 16.12.1993

Dieser Plan ist gemäß § 10 des BauGB vom Rat am 16.12.1993 als Satzung beschlossen worden.

Bergisch Gladbach, den 17.12.1993

gez. Pfleger
Bürgermeister

Dieser Plan stimmt mit dem Urkunds-plan und den darauf verzeichneten Vermerken überein.

~~Dieser Plan ist der Urkundsplan~~

Bergisch Gladbach, den 19

i.A.
Stadtvermessungsamtsrat

Die örtlichen Bauvorschriften wur-den gem. § 81 Abs. 4 BauONW in diesen Plan als Festsetzungen aufgenommen. Sie wurden gem. § 81 Abs. 1 BauONW

am 5.1.1994

angezeigt.
Zu diesem Plan gehört die Verfü-gung

vom 16.3.1994
Az.: 35.2.12-7211-08.94
Köln, den 16.3.1994
Der Regierungspräsident
Im Auftrag

gez. Wagner

Dieser Plan wurde gemäß § 11 BauGB gem. § 11 (1) BauGB wurde

am 6.4.u.8.4. 1994

ortsüblich gem. § 12 BauGB bekannt-gemacht.
Die Bekanntmachung wurde

am 28.3. 1994

vom –stellvertr.– Bürgermeister unterzeichnet.
Bergisch Gladbach, den 14.4.1994

i.A. gez. Schweter
Stadtvermessungsamtsrat

Die öffentliche Unterrichtung und Erörterung hat gemäß § 3 (1) BauGB am 8.10.1991 stattgefunden.

i.A. gez. Schweter
Stadtvermessungsamtsrat

Der Rat hat gemäß Beschluß vom 19 von der Unterrichtung und Erörterung abgesehen.

Bergisch Gladbach, den 19

Bürgermeister

Der Abschluß des Anzeigeverfahrens gem. § 11 (1) BauGB wurde

am

ortsüblich bekannt-gemacht.
Die Bekanntmachung wurde

am

vom –stellvertr.– Bürgermeister unterzeichnet.
Bergisch Gladbach, den

i.A. gez. Schweter
Stadtvermessungsamtsrat

4. Ausfer...

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Bebauungsplan Nr. 5310 – Overather Straße – 1. Änderung

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

1.1 Im allgemeinen Wohngebiet WA, WA¹ 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).

1.2 Im Mischgebiet MI, MI¹ und MI² sind Gartenbaubetriebe gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 6 BauNVO, Tankstellen gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO und Vergnügungsstätten gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO).

1.3 Im Mischgebiet MI, MI¹ und MI² sind Ausnahmen gemäß § 6 Abs. 3 BauNVO 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 Im allgemeinen Wohngebiet WA¹ ist innerhalb der in der Überbaubaren Grundstücksfläche gekennzeichneten Teil-fläche a eine Bebauung bis zu vier Vollgeschossen aus-nahmsweise zulässig (§ 16 Abs. 5 und Abs. 6 BauNVO).

2.2 Der Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO sind Flächenanteile an außerhalb des Baugrundstücks festgesetzten Gemeinschaftsanlagen im Sinne der § 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB hinzuzurechnen (§ 21 a Abs. 2 BauNVO).

2.3 Garagengeschosse sowie Garagen und Stellplätze in Voll-geschossen sind bei der Ermittlung der Geschoßfläche nicht zu berücksichtigen (§ 21 a Abs. 4 BauNVO).

2.4 Die Vollgeschossfläche ist um die Flächen notwen-diger Garagen, die unter der Geländeoberfläche herge-stellt werden, zu erhöhen (§ 21 a Abs. 5 BauNVO).

3. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

3.1 Für Baugrenzen von Bauflächen, für die keine Bauweise festgesetzt wurde, ist ein Vortreten von Gebäudeteilen bis max. 1,50 m auf einer Länge bis max. 2,00 m zulässig, wenn die Grenzabstände sowie die zulässigen Grund- und Geschoßzahlen eingehalten werden (§ 23 Abs. 3 BauNVO).

3.2 Im Mischgebiet MI ist eine Überschreitung der rückwärti-gen – die der vorhandenen bzw. geplanten Verkehrsfläche abgewandten – Baugrenze im Erdgeschoß bis zu einer Tiefe von max. 3,0 m zulässig, soweit die Grenzabstände sowie die zulässige Grund- und Geschoßfläche eingehalten wer-den (§ 23 Abs. 3 BauNVO/§ 31 Abs. 1 BauGB)

3.3 Im Bereich des allgemeinen Wohngebietes WA¹ und des Mischgebietes MI¹, die durch die Verkehrsfläche besonde-rer Zweckbestimmung – Gerberweg – getrennt werden, ist außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche ein trans-parenter Verbindungsbaukörper (Durchgang) ab dem 1. Obergeschoß bis zu einer Breite von max. 5,0 m zulässig, wenn eine lichte Höhe von mind. 3,50 m – bezogen auf die zu überbauende Verkehrsfläche – sowie die zulässige Grund- und Geschoßfläche eingehalten werden (§ 23 Abs. 5 Satz 2). Bei der Berechnung von Grund- und Geschoß-fläche ist die Fläche des Verbindungsganges jeweils zur Hälfte den WA¹ und den MI¹ anzurechnen.

3.4 Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Ne-benanlagen zulässig, soweit sie sich im genehmigungsfrei Vorhaben im Sinne des § 62 Bauo NW handelt und soweit nicht andere Bestimmungen des Bebauungsplanes entgegen-stehen und nachbarrechtliche Belange berührt werden (§ 23 Abs. 5 BauNVO).

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

4.1 Garagen und Überdachte Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und innerhalb der seitlichen Grenzabstände (Bauwich) von Straßenbegren-zungslinie bis hinters Baugrenze zulässig.

4.2 Tiefgaragen sind allgemein zulässig.

5. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Über die zeichnerischen Festsetzungen hinausgehend ist innerhalb der öffentlichen Grünfläche eine Fuß- und Radwegverbindung zwischen der Giselbertstraße, den Gerberweg und der Erschließungsstraße Rundieren prin-gend herzustellen.

6. Versorgungsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

Bei der Durchführung des Bebauungsplanes sind die genau-en Standorte der festgesetzten Umformerstationen inner-halb der Überbaubaren Flächen im Einvernehmen mit dem zuständigen Energieversorgungsunternehmen festzulegen.

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

Für die nachfolgend aufgeführten Fassaden ist – entspre-chend der "Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen" der DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) – der Nachweis für ausreichenden Schallschutz durch passi-ve Schallschutzmaßnahmen erforderlich:

- straßenzugewandte Fassaden der vorhandenen und geplan-ten Bebauung entlang der Overather Straße:
  Schalldämmaß für Wohnbereiche erf. R'w,res 45 dB
  Schalldämmaß für Büroberreiche erf. R'w,res 40 dB
- Seitenfassaden und Rückseiten der vorhandenen und geplanten Bebauung entlang der Overather Straße:
  Schalldämmaß für Wohnbereich erf. R'w,res 40 dB
  Schalldämmaß für Büroberreiche erf. R'w,res 35 dB
- straßenzugewandte Fassaden und Seitenfassaden der Bebauung entlang der Friedrich-Offermann-Straße:
  Schalldämmaß für Wohnbereiche erf. R'w,res 45 dB
  Schalldämmaß für Bürobereiche erf. R'w,res 40 dB
- Rückseiten der Bebauung entlang der Friedrich-Offer-mann-Straße:
  Schalldämmaß für Wohnbereiche erf. R'w,res 35 dB
  Schalldämmaß für Bürobereiche erf. R'w,res 30 dB
- straßenzugewandte Fassaden und Seitenfassaden der Bebauung entlang der Planstraße und der Bebauung ent-lang Rundieren:
  Schalldämmaß für Wohnbereiche erf. R'w,res 35 dB
  Schalldämmaß für Büroberreiche erf. R'w,res 30 dB
- straßenzugewandte Fassaden (OGG- und Westfassade) der Bebauung entlang der Giselbertstraße (Grünordnerische Maßnahme):
  Schalldämmaß für Wohnbereiche erf. R'w,res 35 dB
- Bebauung entlang der Straßen in Übrigen Plangebiet:
  Schalldämmaß für Wohnbereiche und Bürobereiche erf. R'w,res 30 dB

8. Anpflanzen von Bäumen/Strauchern und sonstigen Bepflan-zungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

8.1 Auf Baugrundstücken ist je angefangene 150 qm nicht Überbaute Grundstücksfläche ein standortgerechter heimi-scher Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten in den Arten Feldahorn, Hainbuche, Eberesche, Stieleiche, Weißdorn, Obstbäume, Baumhasel, Robinie o.ä.

8.2 Auf je 50 qm angefangene Vorgartenfläche ist mindestens ein standortgerechter heimischer Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Bäume sind mit Ausnahme von unter 10 qm Grundstücksgröße und unter 1,50 m Vorgar-tentiefe. Baumpflanzungen im Vorgarten werden auf die o.g. Mindestbaumdichte je qm Baugrundstück angerechnet.

Die Vorgartenfläche ist als die nicht überbaubare Grund-stücksfläche zwischen öffentlichen Verkehrsflächen und der der öffentlichen Verkehrsfläche zugewandten Gebäude-seite definiert.

8.3 Vorhandene Bäume und zu erhaltende Bäume nach Festset-zung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB sind auf die o.g. Mindestbaumdichte je qm Baugrundstück anzurechnen.

8.4 Sofern der Bebauungsplan keine andere Regelung trifft, sind die nicht Überbauten Grundstücksflächen zu minde-stens 80 % zu begrünen.

8.5 Private Stellplatzflächen sowie Zufahrten zu ebenerdigen Stellplatz- und Garagenanlagen sind mindestens zu 20 % zu begrünen oder unversiegelt zu belassen.

8.6 Innerhalb der im Plan gekennzeichneten Fläche A – darge-legt unter Nr. 9.1 dieses Textteiles – ist unter den Foppeln ein Unterbau bis Hasengitterzaun mit Stieleichen, Eschen und Schwarzerlen herzustellen.

8.7 Innerhalb der im Plan gekennzeichneten Fläche B – darge-legt unter Nr. 9.2 dieses Textteiles – ist vor den Ga-bionrändern ein 2 m breiter Streifen aus Hochstauden, Gräsern und Kräutern herzustellen.

8.8 Fassadenbegrünung:

Massiven und fensterlose bzw. mit Fenstern wenig unter-brochene (zwischen den einzelnen Fenstern mindestens 5 m Abstand) Außenwandflächen sind durch Rank-, Schling- oder Kletterpflanzen zu begrünen.

8.9 Dachbegrünung:

Flachdächer sind bei einer Grundfläche von mehr als 10 qm zu begrünen, sofern keine Nutzung der Dachflächen, z.B. für Terrassenflächen, stattfindet. Bei extensiver Begrünung sind mindestens 60 %, bei intensiver Begrü-nung mindestens 40 % der Dachflächen zu begrünen.

8.10 Tiefgaragenüberdeckung/Tiefgaragenbegrünung

Tiefgaragen sind, sofern sie nicht überbaut werden, zu überdecken und dauerhaft zu bepflanzen. Bei extensiver Begrünung sind mindestens 80 % der Tiefgaragenfläche, bei intensiver Begrünung mindestens 40 % der Flächen zu begrünen.

Definition : Intensive Dach- und Tiefgaragenbegrünung

Intensive Begrünungsformen umfassen Pflanzungen von Stauden, Gehölzen und Rasenflächen. Die Pflanzen stellen Ansprüche an eine regelmäßige Wasser- und Nährstoffver-sorgung.
Nutzungs- und Gestaltungsmöglichkeiten sind mit Ein-schränkungen vergleichbar mit denen von bodengebundenen Freiräumen. Pflegemaßnahmen sind mindestens in geringem Umfang erforderlich.

Definition : Extensive Dach- und Tiefgaragenbegrünung

Extensive Begrünungsformen sind naturnah angelegte Vege-tationsformen aus Moosen, Sukkulenten, Gräsern und Kräu-tern, die sich weitgehend selbst erhalten und weiterent-wickeln. Für die Bepflanzung werden Arten mit besonde-rer Anpassung an die extremen Standortverhältnisse ver-wendet, die möglichst den mitteleuropäischen Florenraum entstammen sollten.

8.11 Stellplätze/Tiefgaragenzufahrten

8.11.1 Je 6 Stellplätze ist ein heimischer Laubbaum (Stammum-fang in 1 m-Höhe: mindestens 20 cm) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

8.11.2 Tiefgaragenzufahrten sind mit Pergolen oder Rankgerüsten zu erstellen und durch Rank-, Schling- und Kletterpflan-zen dauerhaft zu begrünen.

9. Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflan-zungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

9.1 Gekennzeichnete Fläche A:

Die bestehende Vegetation (waldartiger Pappelbestand) ist dauerhaft zu erhalten.

9.2 Gekennzeichnete Fläche B:

Die bestehende Gehölzvegetation – Gehölzbestand auf dem ehemaligen Bauschuttgelände bestehend aus heimischen Gehölzen und Ziergehölzen auf Gras- und Kraut-bestanden – ist dauerhaft zu erhalten.

9.3 Gekennzeichnete Fläche C:

Die bestehende Vegetation (waldartiger Pappelbestand) ist dauerhaft zu erhalten.

10. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 81 Abs. 4 BauO NW) Gestaltung baulicher Anlagen

10.1 Firsthöhen / Hauptgesimshöhen

Die in Bebauungsplan festgesetzten First- und Hauptge-simshöhen sind als Höchstwerte festgesetzt. Die Höhenangaben beziehen sich auf Meter über Normalnull (m.ü.NN.).

10.2 Drempel

Drempel sind bis zu einer maximalen Höhe von 0,50 m zulässig.

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

10.3 Dachform/Dachneigung

Innerhalb des Änderungsbereiches des Bebauungsplanes ist für die Hauptdachflächen ausschließlich eine Dachneigung von 38° – 45° zulässig.
Hiervon abweichende Dachneigungen sind ausnahmsweise bei Mansardendächern und Tonnendächern zulässig, soweit die maximal zulässige Drempelhöhe nicht überschritten wird. Darüber hinaus sind für erdgeschossige Anbauten sowie für Nebenanlagen Flachdächer zulässig.

10.4 Dachhöhen

Dachhöhen aller Dachformen sind bis zu einer maximalen Höhe von 6,50 m zulässig.

Die Dachhöhe ist als die Höhendifferenz zwischen dem Schnittpunkt der harten Dachhaut und Gebäudeaußenwand und den oberen Dachabschluß/oberen Firstpunkt definiert.

10.5 Dachaufbauten/Dacheinschnitte

Dachgauben/Dacheinschnitte sind nur in der ersten Dach-geschoßebene zulässig.

Die Summe der Frontbreiten von Dachaufbauten/Dachein-schnitten darf 60 % der gesamten Dachbreite des Gebäudes nicht überschreiten.

Als Frontbreite von Dachaufbauten/Dacheinschnitten gilt die untere Länge der Dachaufbauten/Dacheinschnitte.

Hinweis für den gesamten Änderungsbereich des Bebauungsplanes

Neben den Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB wird der Erhalt des vorhandenen Baumbestandes durch die Baumschutzsatzung der Stadt bergisch Gladbach in der jeweils gültigen Fassung geregelt.