ÜBERSICHTSPLAN M. = 1: 5000



STADT BERGISCH GLADBACH BP NR. 6113 - BRANDROSTER - M. = 1 : 500

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Bebauungsplan Nr.6113 -Brandroster-

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 1** ist innerhalb der gekennzeichneten Fläche im Unter- und im Erdgeschoss allein eine Kindertagesstätte zulässig (§1 Abs.7 Nr.1 BauNVO).

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

3 Bauweise (§9 Abs.1 Nr.2 BauGB)

g geschlossene Bauweise

b abweichende Bauweise (§22 Abs.4 BauNVO)
Zulässig sind Hausgruppen, Einzel- und Doppelhäuser in offener Bauweise bis zu einer Länge von maximal 30m.

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

Baugrenzen können ausnahmsweise von Gebäudeteilen, wie z.B. Vordächern, 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 Flächen für Stellplätze und Garagen (§9 Abs.1 Nr. 4 BauGB i. V. m. §86 Abs.4 BauO NW)

Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und der dafür vorgesehenen Flächen (Ga) zulässig.

Auf den privaten Grundstücken sind befestigte Stellplätze und deren Zufahrten, sowie Garagenzufahrten außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen ausschließlich in wasserdurchlässigen Materialien zulässig.

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

Im WA mit abweichender Bauweise (b) sind je Wohngebäude max. 2 Wohnungen zulässig.

7 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§9 Abs.1 Nr.11 BauGB)

8 Öffentliche und private Grünflächen (§9 Abs.1 Nr.15 BauGB)

9 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft - SPE- (§9 Abs.1 Nr. 20 BauGB)

Auf den im Plan mit **SPE 1 – 3** gekennzeichneten Flächen ist zur Entwicklung einer Gehölzfläche der vorhandene Baum- und Strauchbestand zu erhalten und durch Neuanpflanzungen der beigefügten Pflanzliste zu ergänzen. Die Pflanzung ist entsprechend der Anlage der Satzung zur Erhebung von Kostenerstattungsbeträgen nach §§ 135a – 135c BauGB in der Stadt Bergisch Gladbach" durchzuführen.

10 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (§9 Abs.1 Nr. 21 BauGB)

Lr Leitungsrecht zugunsten der Stadt zur Sicherstellung der Niederschlagswasserbeseitigung

11 Lärmschutz (§9 Abs.1 Nr.24 BauGB)

Für die im nachfolgenden Übersichtsplan dargestellten Lärmpegelbereiche III bis IV sind für Außenbauteile von Gebäuden zum Schutz gegen Außenlärm entsprechend des Abschnittes 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
IV	66 bis 70	40	35

Lärmpegelbereiche nach DIN 4109
- Lärmpegelbereich III
- Lärmpegelbereich III (10 m parallel zu LP IV)
- Lärmpegelbereich IV (8 m parallel zur Straße)

Hinweis: Für Gebäude, die sich innerhalb der lärmbelasteten Zonen III bis IV befinden, wird die Anordnung besonders ruhebedürftiger Räume (z.B. Schlaf-, Kinderzimmer) innerhalb lärmabgewandter Gebäudeteile empfohlen.

12 Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern (§9 Abs.1 Nr.25b BauGB)

Die im Plan als Flächen- und Einzelfestsetzungen gekennzeichneten Bäume und Sträucher sind zu erhalten. Abgängige sind durch Bäume und Sträucher der beigefügten Pflanzliste zu ersetzen.

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

13.1 Gebäudehöhen

Für Gebäude mit geneigten Dachflächen (Art der Nutzung: WA, Bauweise: b) ist eine Traufhöhe bis max. 6,50m zulässig.

Die Traufhöhe ist als Differenz zwischen der Traufe und der mittleren Höhe der an das Baugrundstück unmittelbar angrenzenden Verkehrsfläche definiert. Die Höhen der geplanten Verkehrsflächen sind dem Plan zu entnehmen. Die Traufe eines Gebäudes ist der gedachte Schnittpunkt der Gebäudeaußenhaut mit der harten Bedachung (siehe nachfolgende Skizze).

Für Gebäude mit geneigten Dachflächen ist eine Dachhöhe bis zu max. 5,00m zulässig.

Die Dachhöhe ist als Höhendifferenz zwischen ~~oberkante Fertigfußboden im Dachgeschoss~~ Traufpunkt und dem oberen Dachabschluss / oberem Firstpunkt definiert (siehe nachfolgende Skizze).

Für **dreigeschossige Flachdachgebäude** (Art der Nutzung: WA, WA1, Bauweise: g) ist eine Gebäudehöhe von max. 9,00 m zulässig.

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

Die Gebäudehöhe ist als Differenz zwischen der Oberkante Attika und der mittleren Höhe der an das Baugrundstück unmittelbar angrenzenden Verkehrsfläche definiert. Die Höhen der geplanten Verkehrsfläche ist dem Plan zu entnehmen.

13.2 Dachform / Dachneigung

Im WA mit abweichender Bauweise (b) sind für Hauptgebäude ausschließlich Dächer mit geneigten Dachflächen von 35° bis 42° zulässig.

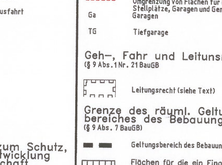
Im WA und WA1 mit geschlossener Bauweise (g) sind ausschließlich Flachdächer zulässig.

13.3 Dachaufbauten / Dacheinschnitte

Bei Dächern mit geneigten Dachflächen sind Dachaufbauten und Dacheinschnitte nur in der ersten Dachgeschossebene zulässig.

13.4 Drempel

Drempel sind bis zu einer maximalen Höhe von 0,30m zulässig (siehe nachfolgende Skizze).



14 Festsetzungen nach §9 Abs.1a BauGB

Die Ausgleichsmaßnahmen:
- **Entwicklung** von Gehölzflächen festgesetzt als „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft" - SPE 1 – 3 **innerhalb des Bebauungsplans** und
- **Entwicklung einer „Streuobstwiese"** in einer Größenordnung von **5.000 m²** auf dem **außerhalb des Bebauungsplans** liegenden städtischen Grundstück Gemarkung Honschaft, Flur 4, Parzelle Nr.3013

sind
- **den innerhalb des Eingriffsbereichs** (im Plan gekennzeichnet) **gelegenen Baugrundstücken** als Sammelausgleichsmaßnahme gem. §9 Abs.1a BauGB zu **88%** und
- **den Eingriffserschließungsanlagen zu 12%**

zugeordnet.

15 Nachrichtliche Übernahme von Festsetzungen nach anderen gesetzlichen Vorschriften (§9 Abs.6 BauGB)

15.1 Baumschutzsatzung der Stadt Bergisch Gladbach in der zurzeit geltenden Fassung: beschlossen aufgrund §45 Landschaftsgesetz Nordrhein-Westfalen (LG NW). Der Baumschutzsatzung wurde am 13.07.2005 aufgehoben.

15.2 Wasserschutzgebietsverordnung, Wassergewinnungsanlage Refrath vom 01.01.1988, beschlossen aufgrund §19 Wasserhaushaltsgesetz (WHG). Das gesamte Plangebiet liegt innerhalb der **Wasserschutzzone III A .**

16 Hinweise

16.1 Sind in der zeichnerischen Darstellung des Bebauungsplanes mehrere unterschiedliche lineare Signaturen der Planzeichenverordnung unmittelbar parallel nebeneinander ohne Vermaßung eines zwischenliegenden Abstandes gekennzeichnet, so fallen sie als Festsetzung in einer Linie zusammen.

16.2 Die Pflanzliste Im Anhang ist Bestandteil des Textteiles

Pflanzliste

Pflanzqualitäten:
- Sträucher, zweimal verpflanzt 60/80, 80/100 oder 100/150 cm hoch
- Heister 150/175 hoch,
- Solitärbäume , 3 x verpflanzt, Höhe 200 – 220 cm, Stammumfang 14-16 cm

Arten:
- Feldahorn (Acer campestre)
- Hainbuche (Carpinus betulus)
- Haselnuß (Corylus avellana)
- Rotbuche (Fagus silvatica)
- Esche (Fraxinus excelsior)
- Efeu (Hedera helix)
- Stechpalme (Ilex aquifolium)
- Vogelkirsche (Prunus avium)
- Stieleiche (Quercus robur)
- Schwarzer Holunder (Sambucus nigra)

Geometrische Eindeutigkeit:
Die geometrische Eindeutigkeit der Erschließungsstraße wurde mittels Koordinaten festgesetzt. Die Koordinaten können bei Bedarf von FB 6 – 662 bereitgestellt werden.

Ergänzendes Verfahren

Die Öffentliche Auslegung hat gem. § 3 (2) des BauGB in der Zeit	Dieser Plan ist gem. § 10 (1) des BauGB vom Rat	Der Beschluss des Bebauungsplanes ist gem. § 10 (3) BauGB in Verbindung mit § 214 (4) BauGB
vom 11.09.06 bis 11.10.06	am 14.12.06	am 08.01.07
stattgefunden.	als Satzung beschlossen worden.	rückwirkend zum 16.07.03 bekannt gemacht worden.
Die öffentliche Auslegung wurde		
am 26.08.2006		
ortsüblich bekannt gemacht.		
Bergisch Gladbach, den 19.12.06 Der Bürgermeister	Bergisch Gladbach, den 20.12.06 Der Bürgermeister	Bergisch Gladbach, den 10.01.07 Der Bürgermeister
I.A. gez. S. Löhlein	gez. Orth	I.A. gez. S. Löhlein

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 – 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 – in Zuge der Katasternerneuerung – durch vereinfachte Teil – Neu – Vermessung – durch Übernahme – 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 (Fortf. Erl. Nr. 6.15) – nach einer Neuvermessung gemäß – Ergänzungsbestimmung und Vermessungspunktanweisung.
Die Darstellung entspricht den gegenwärtigen Zustand und stimmt mit den amtlichen Katasternachweis überein.

Bergisch Gladbach, den 12.07.01

gez. Roggendorf
Städtischer Obervermessungsrat

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

Bergisch Gladbach, den 12.07.01

gez. Roggendorf
Städtischer Obervermessungsrat

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

Dieser Plan ist der Urkundsplan.

Bergisch Gladbach, den

i. A.

Die Bürgermeisterin

Der Planungsausschuss hat die Aufstellung dieses Planes am 21.06.01 beschlossen.

Bergisch Gladbach, den 22.06.01

gez. Buchholz
Stellvertret. Ausschussvorsitzende(r)

Der Aufstellungsbeschluss ist gem. §2(1) BauGB am 17.08.01 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Bergisch Gladbach, den 20.08.01

i. A. gez. Löhlein
Die Bürgermeisterin

Die Bürger sind über die allgemeinen Ziele und Zwecke und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung gem. §3(1) BauGB durch Aushang
in der Zeit von 08.09.1999
bis 08.10.1999
sowie durch Bürgerversammlung am 21.09.1999
unterrichtet worden.

Bergisch Gladbach, den 10.10.1999

i. A. gez. Löhlein
Die Bürgermeisterin

Die Träger öffentlicher Belange sind gem. §4(1) BauGB mit Schreiben vom 02.09.1999 beteiligt worden.

Bergisch Gladbach, den 10.10.1999

i. A. gez. Löhlein
Die Bürgermeisterin

Entwurf und Anfertigung
Fachbereich 6-650
Stadtentwicklung und Stadtplanung

Bergisch Gladbach, den 07.06.01

I.V. Schmickler
Die Bürgermeisterin

Dieser Plan hat gem. §3(2) des BauGB in der Zeit
von 03.09.01 bis 05.10.01
öffentlich ausgelegen.
Die öffentliche Auslegung wurde am 17.08.01
ortsüblich bekannt gemacht.

Bergisch Gladbach, den 09.10.01

i. A. gez. Löhlein
Die Bürgermeisterin

Dieser Plan ist gem. §1(4) des BauGB von Rat
am 21.03.02
als Satzung beschlossen worden.

Bergisch Gladbach, den 18.04.02

Die Bürgermeisterin

Der Beschluss des Bebauungsplanes ist gem. §10(3) BauGB
am 11.04.02
ortsüblich bekannt gemacht worden.

Erneute Bekanntmachung
am 16.07.03
Bergisch Gladbach, den 07.08.03
i.A. gez. S. Löhlein

Bergisch Gladbach, den 18.04.02

i. A. gez. Löhlein
Die Bürgermeisterin

Planungsrechtliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1Nr. 1BauGB)
- WA — Allgemeines Wohngebiet
- WA 1 — siehe Text

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1Nr. 1BauGB)
- 0,8 — Geschossflächenzahl (GFZ), z.B 0,8
- 0,4 — Grundflächenzahl (GRZ), z.B. 0.4
- Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze, z.B.II
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (§1 Abs. 4 u. §16 Abs. 5 BauNVO)
- Abgrenzung unterschiedlicher Geschoss-höhen

Bauweise, Baulinie, Baugrenze (§ 9 Abs. 1Nr. 2 BauGB)
- b — abweichende Bauweise (siehe Text)
- g — geschlossene Bauweise
- 2 WO — max. 2 WO/Wohngebäude
- 35-42 (grad) — zulässige Dachneigung
- Baugrenze

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1Nr. 11 BauGB)
- Straßenverkehrsflächen
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbest.
- V — verkehrsberuhigter Bereich
- FR — Rad- u. Fußweg
- FR,F — Rad- u. Fußweg , Feuerwehr
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Grünflächen (§ 9 Abs. 1Nr. 15 BauGB)
- Private Grünflächen
- Öffentliche Grünflächen
- Spielplatz

Nutzungsregelungen zum Schutz, zur Pflege u. zur Entwicklung von Natur und Landschaft
- Umgrenzung von Flächen mit Bindung für Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1Nr. 25 BauGB)
- Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1Nr. 20 BauGB)
- SP1–SPE3 — siehe Text
- zu erhaltender Baum

Flächen für Nebenanlagen, (§ 9 Abs. 1Nr. 4 u. 22 BauGB)
- Ga — Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanl. Garagen
- TG — Tiefgarage

Geh-, Fahr und Leitunsrechte (§ 9 Abs. 1Nr. 21 BauGB)
- Lr — Leitungsrecht (siehe Text)

Grenze des räuml. Geltungs-bereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Geltungsbereich des Bebauungsplanes
- Flächen für die ein Eingriff in Natur und Landschaft angenommen wird
- Höhenpunkt