überlagert durch
BP 6224, 1. Änderung
- Alt Refrath -

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Bebauungsplan Nr.6224 -Alt Refrath-

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

   Allgemeines Wohngebiet - WA - (§4 BauNVO)

   Im **WA und WA 1** sind Ausnahmen gem. §4 Abs.3 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und daher nicht zulässig (§1 Abs.6 Nr.1 BauNVO).

   Im **WA1** sind ausschließlich Gebäude ohne Keller zulässig. Unterkellerungen jeder Art sind wegen des hohen Grundwasserstandes ausgeschlossen.

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

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

   Baugrenzen können gem. §23 Abs.3 BauNVO 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.

4. **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, innerhalb der Abstandsflächen 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.

5. **Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§9 Abs.1 Nr.11 BauGB i. V. m. §9 Abs.1 Nr.25a BauGB)**

   innerhalb der geplanten Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung ist auf den hierfür vorgesehenen Flächen
   - 1 Laubbaum der beigefügten **Pflanzliste C**
   - 1 Hecke der beigefügten **Pflanzliste D** zu pflanzen.

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

6.1 Im **gekennzeichneten Eingriffsbereich** ist auf den Baugrundstücken je angefangene 250m² nicht bebaubare Fläche mindestens ein heimischer Laubbaum der **Pflanzliste A** (Auswahl) zu pflanzen.

Als nicht bebaubare Fläche ist die Grundstückfläche anzusehen, die nach Abzug der jeweils festgesetzten überbaubaren Fläche verbleibt.

6.2 Auf den im Plan mit **FA** gekennzeichneten "Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen" sind vorhandene befestigte Flächen zu entfernen und eine freiwachsende Wildhecke aus heimischen Sträuchern und Gehölzen der beigefügten **Pflanzliste B** anzupflanzen.
Pflanzdichte: je 1,5m² 1 Strauch
je laufende 15m 1 Gehölz

6.3 Innerhalb der im Plan gekennzeichneten "Flächen zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern" sind abgängige Bäume und Sträucher durch Gehölze der **Pflanzlisten A und B** zu ersetzen.

7. **Festsetzungen nach §9 Abs.1a BauGB**

   Die im Plan mit **FA** gekennzeichneten "Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen", sowie die darauf auszuführenden, textlich näher bestimmten Maßnahmen sind
   - den im Plan als solche gekennzeichneten Eingriffsgrundstücken als Sammelausgleichsmaßnahme gem. §9 Abs.1a BauGB zu 53%
   - den Eingriffserschließungsanlagen zu 47%

   zugeordnet.

8. **Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§86 Abs.4 BauO NW)**

8.1 Dachhöhen aller Dachformen sind bis zu einer maximalen Höhe von 5.50m zulässig.

Die Dachhöhe ist als Höhendifferenz zwischen Oberkante Fertigfußboden im Dachgeschoß und dem oberen Dachabschluß / oberem Firstpunkt definiert.

8.2 Dachaufbauten/Dacheinschnitte sind nur in der ersten Dachgeschoßebene zulässig.

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

9.1 Wasserschutzgebietsverordnung, Wassergewinnungsanlage Refrath vom 01.01.1988; beschlossen aufgrund §19 Wasserhaushaltsgesetz (WHG).

9.2 Baumschutzsatzung der Stadt Bergisch Gladbach in der zur Zeit geltenden Fassung; beschlossen aufgrund §45 Landschaftsgesetz Nordrhein-Westfalen (LG NW).

10. **Hinweise**

10.1 Im Plangebiet liegen hohe Grundwasserstände vor. Der Grundwasserflurabstand zeigt von Südwest nach Nordost einen Anstieg von ca. 0,20m bis ca. 2,80m unter Geländeoberkante. Kellergeschosse sollten, soweit sie zulässig sind, wasserdicht errichtet werden. Es ist damit zu rechnen, daß Baugruben zufließen.

10.2 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.

10.3 Die Pflanzlisten im Anhang sind Bestandteil des Textteiles.

Pflanzliste A, Anpflanzen von Einzelbäumen
Hochstamm, Stammumfang 16 - 18, 3 x verpflanzt, keine Ziersorten

Wildapfel	Malus sylvestris
Birne	Pyrus communis
Stiel - Eiche	Quercus robur
Rotbuche	Fagus sylatica
Winter - Linde	Tilia cordata
Hainbuche	Carpinus betulus
Feld - Ahorn	Acer campestre
weitere Obsthochstammsorten	

Pflanzliste B, Wildhecke aus heimischen Sträuchern und Gehölzen

Feld - Ahorn	Acer campestre
Hainbuche	Carpinus betulus
Wild - Apfel	Malus sylvestris
Schlehe	Prunus spinosa
Birne	Pyrus communis
Stachelbeere	Ribes uva-crispa
Hunds - Rose	Rosa canina
Brombeere	Rubus Fructicosus
Sal - Weide	Salix caprea
Schw. Holunder	Sambucus nigra
Eberesche	Sorbus aucupana

Pflanzliste C, Anpflanzen von Straßenbäumen

Linde	Tilia cordata
	Tilia platiphyllos
Roßkastanie	Aesculus hippo
	Castanum (in Sorten)
Walnuß	Juglans regio
Eiche	Quercus petraea
Menone	Castaula sativa
Ahorn	Acer pseudoplatanus
Platane	Platanus acerifolia

Pflanzliste D, geschnittene Hecke

Hainbuche	Carpinus betulus
Feldahorn	Acer campestre
Liguster	Ligustrum vulgare

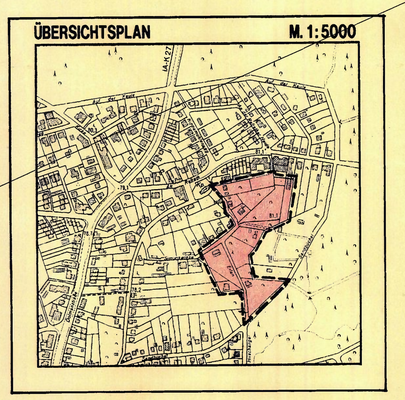
1. Ausfertigung

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

9.3 Für die Grundstücke Kirchfeld Nr. 12 und Nr. 14 die "Gestaltungssatzung der Stadt Bergisch Gladbach über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen im Bereich der Taufkirche in Bergisch Gladbach - Refrath" in der Bekanntmachung vom 07.01.94, beschlossen aufgrund §81 Abs.1 Nr.1, 2 und 4 der Bauordnung für das Land NW.

Textergänzungen nach der Öffentlichen Auslegung sind in lila gekennzeichnet.

ÜBERSICHTSPLAN M. 1:5000



STADT BERGISCH GLADBACH • BEBAUUNGSPLAN NR. 6224 – ALT REFRATH – M. 1:500

Zeichen der Kartenunterlage für den Kartenmaßstab 1:500

Wohngebäude mit Hausnummer
Wohngebäude ohne Hausnummer
Öffentliches Gebäude (B Rathaus)
Garagen-, Wirtschaftsgebäude
Durchfahrt, Arkade
II Zahl der Vollgeschosse (ED, z)
Satteldach
Walmdach
Krüppelwalmdach
WP Pultdach
IF Flachdach

Flurstücksgrenze
Regelsignaturen zur Flurstücksgrenze:
Kreisgrenze
Gemeindegrenze
Gemarkungsgrenze
Flurgrenze
Straße mit Ortsdurchfahrtsstein
Straße mit Kilometerstein

Leitungsmast, allgem.
Stahlgittermast, einf.
Stahlgittermast, ohne Leitungsseil
Verkehrsampel
Anschlagsäule
Briefkasten
Bushaltestelle
Drehkran
einzelner Laubbaum (B Stammumf.; Büsche, Einzelsträucher, s.Sa.)
einzelner Nadelbaum
elektr. Laterne
Fahnenmast
Feuermelder
Gasschieber (Kappe)
Hinweiszeichen / -tafel
Höhenpunkt mit -zahl (B Kt. Zahl NN)
Hydrant, oberird.
Hydrant, unterird.
Kabelkasten, Schaltkasten
Schacht Fernmeldewesen, Kabelschacht
Einsteigschacht Abwasserleitung
Merkzeichen für Gasleitung
Müllbox
Park- / Stellplatz im Ort
Polizeirufsäule
Schacht, eckige Bauart
Schornstein
Sinkkasten
Fernsprechhäuschen
Schieberkappe Wasser
Schranke
Böschung (Ober-, Unterkante)
Treppe
Stützmauer
Hecke
Zaun
Mauer
Hochspannungsleitung (110k V)
Fernmeldeleitung

Gesetzliche Grundlagen:
BauGB Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 durch Gesetz vom 15.12.1997 (BGBl. I,S. 2902)
BauNVO Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1993 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Gesetz v. 22.4.1993 (BGBl. I,S. 466
PlanzV90 vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I, S. 2081)
Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung, BauO NW 96) vom 07.03.1995 (GV. NW. S. 218/SGV. NW. 232) ber. (GV. NW. S. 982)
BNatschG Bundesnaturschutzgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 12.3.1987 (BGBl. I, S. 889) zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.08.1997 (BGBl. I, S. 2081)
Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GONW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NW. S 666/SGV. NW. 2023) durch Gesetz vom 12.12.1995 (GV. NW. S. 1199)
Gesetz zur Sicherung des Naturhaushalts und zur Entwicklung der Landschaft (Landschaftsgesetz, LG) vom 15.08.1994 (GV. NW. S. 710/SGV. NW. 791)

Dieser Plan ist gem. § 2 (1) des BauGB durch Beschluss des Planungsausschuss vom **7.6.1994 und 20.8.1998** aufgestellt worden.
Bergisch Gladbach, den **21.8.1998**
Stellvertretende(r) Ausschussvorsitzende(r)

Der Aufstellungsbeschluss ist am **12.8.1994 und 28.8.1998** ortsüblich bekannt gemacht worden.
Bergisch Gladbach, den **8.10.1998**
Der Stadtdirektor
i.A.

Dieser Plan hat gemäss § 3 (2) des BauGB in der Zeit **vom 23.8. bis 23.9.1994 und** vom **7.9.** bis **7.10.1998** öffentlich ausgelegen.
Die öffentliche Auslegung ist am **12.8.1994 und 28.8.1998** ortsüblich bekannt gemacht.
Bergisch Gladbach, den **8.10.1998**
Der Stadtdirektor
i.A.

Die vorliegende Plangrundlage ist – ~~zum Teil – eine Abzeichnung – eine Vergrößerung~~ – eine automatisierte 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 Umformung – im Jahre im Massstab 1: entstanden.
Die Plangrundlage enthält ausserdem die Ergebnisse von Ergänzungs – messungen (z.B. Gebäude).
Die vorliegende Plangrundlage wurde – zum Teil – neu kartiert, nach einwandfreien Fortführungs – Vermessungen (Fortf. Erl. Nr. 6, 15) – nach einer Teilneuvermessung und unter Verwendung von Fortführungs – messungen (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 **4.9.98**

Die Träger oeffentlicher Belange sind gem. 4(1) BauGB mit Schreiben vom **12.8.1994 um 26.8.1998** beteiligt worden.
Bergisch Gladbach, den **27.8.1998**
Der Stadtdirektor
i.A.

Dieser Plan ist gemäss § 10(3) des BauGB vom Rat am **17.12.1998** als Satzung beschlossen worden.
Bergisch Gladbach, den **18.12.1998**
Bürgermeisterin

Es wird bescheinigt, dass die Festlegung der stadtbaulichen Planung geometrisch eindeutig ist.
Bergisch Gladbach, den **4.9.98**

Entwurf und Anfertigung
Stadtplanungsamt
Bergisch Gladbach

Dieser Plan stimmt mit den Urkundsplan und den darauf verzeichneten Vermerken überein.
Dieser Plan ist der Urkundsplan.
Bergisch Gladbach, den **4.9.98**
Der Stadtdirektor
i.A.

Der Beschluss des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist gem. § 10(3) BauGB am **14.1.1999** ortsüblich bekannt gemacht worden.
Bergisch Gladbach, den **15.1.1999**
Der Stadtdirektor
i.A.

Die Buerger sind ueber die allgemeinen Ziele und Zwecke und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung gem. 3(1) BauGB durch Aushang in der Zeit
vom **29.12.1990 und 30.4.**
bis **30.1.1991 bis 28.5.1997**
durch Bürgerversammlung am **30.1.1991** unterrichtet worden.
Bergisch Gladbach, den **29.5.1997**
Der Stadtdirektor
i.A.

Der Planungsausschuss hat am den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und seine Begründung beschlossen und zur oeffentlichen Auslegung bestimmt.
Bergisch Gladbach, den
Stellvertretende(r) Ausschussvorsitzende(r)

Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

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

Bauweise, Baulinie, Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
ED nur Einzel- u. Doppelhäuser zulaessig
Baugrenze

Flächen Für Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen
ST Stellplätze

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
Verkehrsfl. bes. Zweckbestim.
V verkehrsberuhigter Bereich
Verkehrsgrün

Grünanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
Private Grünfläche
Parkanlage

Flächen zum Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, Massnahmen siehe Text

Anpflanzen von Einzelbäumen, Massnahmen siehe Text
Umgrenzung von Flächen mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern, Massnahmen siehe Text

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Nachrichtliche Übernahme
Grenze zwischen Wasserschutzzone III A u. III B
Baugrundstücke für die gemäss § 8a Abs. 3 Satz 2 Bundesnaturschutzgesetz Zuordnungsfestsetzungen getroffen wurden