

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Bebauungsplan Nr.6224 -Alt Refrath-, 1. Änderung

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

Allgemeines Wohngebiet - WA - (§4 BauNVO)

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

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

Baugrenzen können gem. § 23 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise von Gebäudeteilen, wie z.B. Vordächern, Eingangstreppen, eingehauste Eingangsbereiche, Erkern und Balkonen bis zu 0,8m auf einer Länge von nicht mehr als 1/3 der jeweiligen Gebäudeseite überschritten werden.

3. 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.

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

Im 'Allgemeinen Wohngebiet' (WA) sind je Wohngebäude max. 2 Wohnungen zulässig.

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

Innerhalb der gegianten 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 In dem **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 Grundstücksfläche 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.

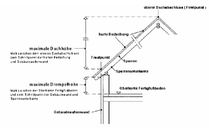
7. Festsetzungen nach §9 Abs.1a BauGB

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 Eingriffsschließlungsanlagen zu 47%

zugeordnet.

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

8.1 Für Hauptgebäude ist eine **Traufhöhe** bis **max. 6,50 m** zulässig.
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.



8.2 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.

8.3 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).

10. Hinweise

10.1 Im Plangebiet liegen hohe Grundwasserstände vor. 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 Zierformen

Wildapfel	Malus sylvestris
Birne	Pyrus communis
Stiel - Eiche	Quercus robur
Rotbuche	Fagus sylvatica
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 fruticosus
Sal - Weide	Salix caprea
Schw. Holunder	Sambucus nigra
Eberesche	Sorbus aucuparia

Pflanzliste C, Anpflanzen von Straßenbäumen

Linde	Tilia cordata
	Tila platiphyllos
Roßkastanie	Aesculus hippocastanum (in Sorten)
Walnuß	Junglans regia
Eiche	Quercus petraea
Marone	Castanea sativa
Ahorn	Acer pseudoplatanus
Platane	Platanus acerifolia

Pflanzliste D, geschnittene Hecke

Hainbuche	Carpinus betulus
Feldahorn	Acer campestre
Liguster	Ligustrum vulgare

Städtebauliche Planung Stand: 08.03.2006

Stadt Bergisch Gladbach BP Nr. 6224 - Alt Refrath - 1. Änderung — 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 Katasterneuerung – durch vereinfachte Terr.-Neu-Vermessung - durch Uraufnahme - im Jahre~~
~~(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.-Eri.-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.

Vermessungsdirektor
Bergisch Gladbach, den 11.05.2006 Städtischer ~~Obervermessungsrat~~

gez. Späker

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

Bergisch Gladbach, den 11.05.2006

gez. Späker
Städtischer ~~Obervermessungsrat~~
Vermessungsdirektor

Der Planungsausschuss hat die Aufstellung dieses Planes
am 18.04.202
beschlossen.

Bergisch Gladbach, den 07.07.2002

gez. J. Albrecht
Stellvertretende(r) Ausschussvorsitzende(r)

Der Aufstellungsbeschluss ist gem. § 2 (1) BauGB
am 27.04.2002
ortsüblich bekannt gemacht worden.

Bergisch Gladbach, den 16.05.2002
Der Bürgermeister

i.A gez. St. 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 19.02.2203 bis 19.03.2003
sowie durch Bürgergversammlung
am
unterrichtet worden.

Bergisch Gladbach, den 03.04.2003
Der Bürgermeister

i.A gez. St. Löhlein

Die Träger öffentlicher Belange sind gem § 4 (1) BauGB mit Schreiben
vom 05.02.2003
beteiligt worden.

Bergisch Gladbach, den 03.04.2003
Der Bürgermeister

i.A gez. St. Löhlein

Gesetzliche Grundlagen in der jeweils zur Offenlage gültigen Fassung :

BauGB	Baugesetzbuch
BauNVO	Bauriuzungsverordnung (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 03.05.2006
Der Bürgermeister

i.A gez. St. Löhlein

Entwurf und Anfertigung
Fachbereich 6 - 61
Bauleitplanung, Stadterneuerung, Stadtgestaltung

Bergisch Gladbach, den 11.01.2006
Der Bürgermeister

i.V. gez. Schmickler

Die öffentliche Auslegung hat gem § 3 (2) des BauGB in der Zeit
vom 16.01.06 bis 16.02.06
öffentlich stattgefunden.
Die öffentliche Auslegung wurde
am 05.01.2006
ortsüblich bekannt gemacht.

Bergisch Gladbach, den 02.03.2006
Der Bürgermeister

i.A gez. Löhlein

Dieser Plan ist gem. § 10 (1) des BauGB vom Rat
am 23.03.2006
als Satzung beschlossen worden.

Bergisch Gladbach, den 29.03.2006
Der Bürgermeister

gez. Orth

Der Beschluss des Bebauungsplanes ist gem. § 10 (3) BauGB
am 08.04.2006
ortsüblich bekannt gemacht worden.
Die Bekanntmachung wurde
am 03.04.2006
von der vom -stellvertr. Bürgermeisterin unterzeichnet.

Bergisch Gladbach, den 03.05.2006
Der Bürgermeister

i.A gez. St. Löhlein

Legende

Art der baulichen Nutzung
- Allgemeines Wohngebiet (§4 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung
- (0,8) Geschoßflächenzahl (GFZ), z.B. 0,8
- 0,4 Grundflächenzahl (GRZ), z.B. 0,4
- II Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze, z.B. II

Bauweise, Baulinie, Baugrenze (§9 Abs.1 Nr.2 BauGB)
- a/ED nur Einzel- und Doppelhäuser
- Baugrenze

Verkehrsfläche (§9 Abs.1 Nr.11 BauGB)
- Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- V Verkehrsberuhigter Bereich
- Verkehrsgrün

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

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Bäume anpflanzen
- Bäume erhalten
- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und Gewässern

Flächen für Nebenanlagen (§9 Abs.1 Nr.4 BauBG)
- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen
- Ga Garagen
- St Stellplätze
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- Geltungsbereiches des B-Planes

Nachrichtliche Übernahme
- Baugrundstücke für die gem. §9a Abs.3 Satz2 Bundesnaturschutzgesetz Zuordnungsfestsetzungen getroffen wurden.
- Grenze zwischen Wasserschutzzone IIIA und IIIB

Übersichtsplan 1 : 5.000

