Schrank 3

VBP 2224

Stadt Bergisch Gladbach

Entwurf zum

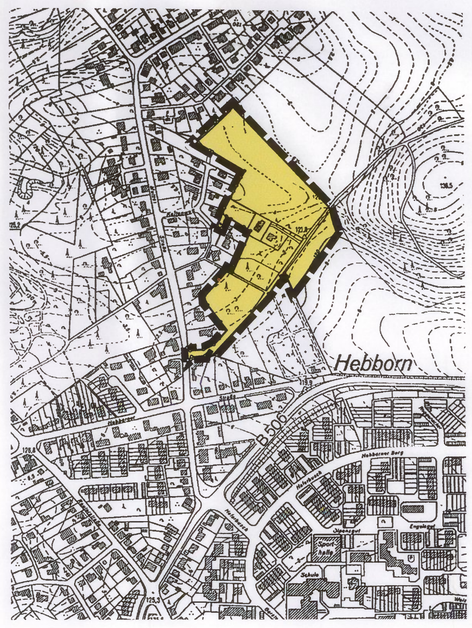
Vorhabenbezogenen Bebauungsplan

Nr. 2224 AM HEIDETOR

Gemarkung : Combüchen

Flur : 1

Übersicht Maßstab 1:5000



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

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

Allgemeines Wohngebiet (WA[1] und WA[2])

1.1 Im Allgemeinen Wohngebiet **WA[1+2]** sind die Ausnahmen gemäß § 4 Abs.3 BauNVO nicht Bestandteil dieses Bebauungsplans, und daher unzulässig (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

1.2 Im Allgemeinen Wohngebiet **WA[1]** ist pro Wohngebäude nur **eine** Wohnung zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

1.3 Im Allgemeinen Wohngebiet **WA[2]** sind pro Wohngebäude **zwei** Wohnungen zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

1.4 Eine weitere Überschreitung der im § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO beschriebenen Überschreitung der GRZ um bis zu 50% für Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO, ist wegen der längeren Zuwegung bei den mit **B, M, Q** und **U** bezeichneten Baugrundstücken innerhalb des Bereiches **WA[1]**, sowie bei dem Baugrundstück im Bereich **WA[2]**, ausnahmsweise zulässig.

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

2.1 Für jedes Baugrundstück wird im Bebauungsplan eine separate **Sockelhöhe (SH)** mit der maximal zulässigen Höhe für die Oberkante des fertigen Fußbodens im Erdgeschoß, (OKFF EG) bezogen auf NN, festgesetzt. (NN-Höhen in Klammern)

2.2 Die maximale **Firsthöhe (FH)** des Gebäudes darf **9,00 m** nicht überschreiten.
Die Firsthöhe ist die Differenz zwischen der jeweils festgesetzten maximalen Höhe der Oberkante des fertigen Fußbodens im Erdgeschoß (Sockelhöhe), und dem oberen Dachabschluss (Firstpunkt/Firstlinie).

2.3 Die maximale **Traufhöhe (TH)** darf **5,00 m** nicht überschreiten.
Die Traufhöhe ist die Differenz zwischen der jeweils festgesetzten maximalen Höhe der Oberkante des fertigen Fußbodens im Erdgeschoß (Sockelhöhe), und dem gedachten Schnittpunkt der senkrechten Gebäudeaußenhaut mit der Oberkante der Dachhaut.

3. Flächen für Nebenanlagen, Garagen und Carports (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

3.1 Im Bereich **WA[1]** sind Garagen, Carports und Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und in den dafür gesondert festgesetzten und im Plan mit **St** und **Ga** gekennzeichneten Flächen zulässig.

3.2 Im Bereich **WA[2]** sind Garagen, Carports und/oder Stellplätze sowie andere Nebenanlagen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, jedoch sollen diese Anlagen nicht unmittelbar an den Grenzen des Baugrundstückes errichtet werden.

3.3 Gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO sind Nebenanlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche nur bis zu **insgesamt** 90 m³ umbauten Raum zulässig.

3.4 Gemäß § 23 Abs. 2 und 3 BauNVO sind Überschreitungen der festgesetzten Baugrenzen zur Errichtung von eingeschossigen Wintergärten bis zu einer Tiefe von max. 4,00m zulässig.

3.5 Gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO sind Nebenanlagen zur Tierhaltung (z.B. Ställe, Zwinger und Volieren) – auch zur Kleintierhaltung – unzulässig.

3.5 Gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO sind Nebenanlagen zur Lüftung und Gebäudeklimatisierung nur zulässig, wenn von deren Schallemissionen keine Beeinträchtigungen für die Nachbarschaft ausgehen. Die in der Technischen Anleitung Lärm **(TA Lärm)** vom 26.08.1998 unter Pkt. 6.1e beschriebenen, erhöhten Immissionsrichtwerte für **reines** Wohngebiet sind einzuhalten.

4. Festlegungen zu fachlichen Zielen des Naturschutzes und der Landschaftspflege (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25a und 25b BauGB)

4.1 Die im Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB gekennzeichneten, zu erhaltenen Einzelbäume, sind zu pflegen und auf Dauer zu erhalten.

4.2 An den im Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a gekennzeichneten Standorten für Einzelbäume sind standortgerechte Laubbäume der Art "Mehlbeere" (Sorbus aria) als Hochstamm (4x verpflanzt, 18-20 cm Stammumfang) zu pflanzen, zu pflegen und auf Dauer zu erhalten.

4.3 Auf den im Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB gekennzeichneten "Flächen für die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern" sind **pro m²** Pflanzfläche ein standortgerechter Baum oder ein Strauch der Artenlisten 1 und 2 zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

4.4 Die im Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB gekennzeichneten "Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft" sind mit standortgerechten Feldgehölzen und Sträuchern der Artenliste 1 und 2, unter Einschluß offener Krautflure und Einzelbäumen, zu bepflanzen und herzurichten, zu pflegen und auf Dauer zu erhalten. Arten, deren Anzahl und Qualität sind im Einzelnen im Durchführungsvertrag beschrieben.

4.5 Artenliste 1

(Qualität: Heister, 2 x verpflanzt, ohne Ballen, 125 - 150 cm hoch)

Feldahorn	Acer campestre
Bergahorn	Acer pseudoplatanus
Sandbirke	Betula pendula
Hainbuche	Carpinus betulus
Buche	Fagus sylvatica
Esche	Fraxinus excelsior
Espe	Populus tremula
Traubeneiche	Quercus petraea
Sommerlinde	Tilia platyphyllos

Artenliste 2

(Qualität: 1 x verpflanzt, ohne Ballen, 60 - 100 cm hoch)

Hasel	Corylus avellana
Weißdorn	Crataegus monogyna
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Stechpalme	Ilex aquifolium
Schlehe	Prunus spinosa
Faulbaum	Rhamnus frangula
Hundsrose	Rosa canina
Salweide	Salix caprea
Gemeiner Schneeball	Viburnum opulus

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

Gestaltung baulicher Anlagen

5.1 Dächer

5.1.1 Für Hauptgebäude sind Sattel-, Pult- und Walmdächer mit einer Neigung von 18° bis 36° zulässig. Mansarddächer sind ausnahmsweise zulässig. Tonnendächer sind unzulässig. Sich schneidende Dachflächen sind im gleichen Winkel auszubilden.

5.1.2 Für Nebenanlagen und untergeordnete Dachteile des Hauptgebäudes sind Dachneigungen von 0° bis 18° zulässig.

5.1.3 Dachflächen mit einer Neigung von 0° bis 18 ° sind extensiv zu begrünen.

5.1.4 Als Eindeckung von Dachflächen zwischen 18° und 36° sind ausschließlich naturfarbige, nicht glänzende oder reflektierende Materialien wie z.B. Dachziegel, durchgefärbte Betondachsteine, Naturschiefer oder vorbewitterte Zinkbahnen zulässig. Reet- und Holzschindeleindeckungen sind unzulässig.

5.1.5 Dachaufbauten, wie z.B. Gauben oder Klimageräte sind unzulässig. Dacheinschnitte, wie z.B. Loggien oder Dachterrassen sind nur in der ersten Dachgeschossebene zulässig.

5.1.6 Anlagen zur Gewinnung solarer Energie dürfen nur im identischen Winkel des Daches, also parallel zur Dachfläche installiert werden. Die Anlagen sind jedoch nur dann zulässig, wenn Blendwirkungen und störende Reflektionen ausgeschlossen werden können.

5.2 Wandflächen/ Verglasungen

5.2.1 Außenwandflächen der Gebäude sind als helle Putzflächen (Hellwertbezugwert größer als 50 – Pastelltöne) auszubilden. Andere Materialien sind ausnahmsweise zulässig, wenn deren Hell-bezugswert ebenfalls größer als 50 ist, und Reflexionen ausgeschlossen werden können.

5.2.2 Verglasungen mit aufgebrachten reflektierenden Folien und/ oder in die Verglasung integrierte Sprossen sind unzulässig. Gewölbte Verglasungen – sogenannte Butzenscheiben – sind unzulässig.

5.2.3 Fenster mit durchgehenden oder aufgesetzten Sprossen sind zulässig.

5.3 Grundstückszufahrten/ Einfriedungen

5.3.1 Grundstückszufahrten und Zuwegungen dürfen ein Gesamtmaß von maximal 6,0 m Breite nicht überschreiten.

5.3.2 Zufahrten und Zuwegungen zu Gebäuden und Garagen dürfen nur über, von der erschließenden öffentlichen Verkehrsfläche aus, leicht (2° bis 5 °) steigende Rampen erfolgen. Wegen der topografischen Situation sind von dieser Festsetzung das Haus Am Heidetor 48 und das Haus M befreit. Die Erdgeschosse mit ihren zugehörigen Neben- und Freiflächen (z.B. Terrassen) sind **barrierefrei** zu errichten, daher sind Zugangstreppen und/oder Stufen unzulässig.

5.3.3 Einfriedungen sind nur aus maximal 1,00 m hohen Zäunen aus Stahlgeflecht (verzinkt), als Holzlattung (senkrecht) oder als lebender Zaun (Hecken, z.B. Hainbuche, Kirschlorbeer o.ä.) mit bis zu maximal 1,80 m Höhe herzustellen. Maschendraht- oder Flechtzäune sind unzulässig.

6. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME VON FESTSETZUNGEN NACH ANDEREN GESETZLICHEN VORSCHRIFTEN (§ 9 (6) BauGB)

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

7. HINWEISE:

7.1 Versickerung von Niederschlagswasser

Es ist vorgesehen das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser zu sammeln, und über eine Bodenmulde zu versickern. Die geplante Versickerungsmulde befindet sich im Anschluß an den Friedhof im östlichen Bereich des Bebauungsplangebietes innerhalb der dort vorgesehenen Ausgleichsfläche. Das Niederschlagswasser wird in der Mulde kurzzeitig gespeichert und über die belebte Bodenzone (Mutterboden) in den Untergrund versickert. Das Wasser wird hierbei biologisch gereinigt. Gemäß hydraulischer Berechnung ist ein Muldenvolumen von 206,4 m³ erforderlich, welches über eine Muldenfläche von 400 m² bei einer mittleren Tiefe von ca. 90 cm zur Verfügung steht.

7.2 Bodendenkmalpflege

Es sind derzeit keine Bodendenkmale bekannt. Vorsorglich wird jedoch darauf hingewiesen, daß beim Auftreten von archäologischen Bodenfunden oder Befunden, die Stadt Bergisch Gladbach als Untere Denkmalbehörde, oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege unverzüglich zu informieren ist. Bodendenkmal und Fundstelle sind unverändert zu erhalten. Darüber wird auf die Bestimmungen der §§ 15 und 16 DSchG NW verwiesen.

7.3 Einbezogene Grundstücke nach §12 Abs.4 BauGB

Folgende Grundstückes wurden in die Planung einbezogen:
aus der Gemarkung Paffrath, Flur 3, das Flurstück 4047, und
aus der Gemarkung Combüchen, Flur 1, die Flurstücke 1929, 3117 und 3540

7.4 Bepflanzung von Hausgärten

Die nicht überbauten Grundstücksflächen (Hausgärten) sollen als gärtnerisch gestaltete Flächen angelegt und bepflanzt werden. Hierbei ist einheimischen Laubgehölzen der Artenliste 1 und 2 der Vorzug vor buntlaubigen, fremdländischen oder nadeltragenden Gehölzen zu geben. Einheimische Blütengehölze sind zu bevorzugen. Zur städtebaulichen und landschaftlichen Einbindung der Hausgärten soll auf mindestens 20% der Grundstücksfläche eine Bepflanzung erfolgen, die auf Dauer zu erhalten ist. Rasenflächen sollen möglichst extensiv gepflegt werden.

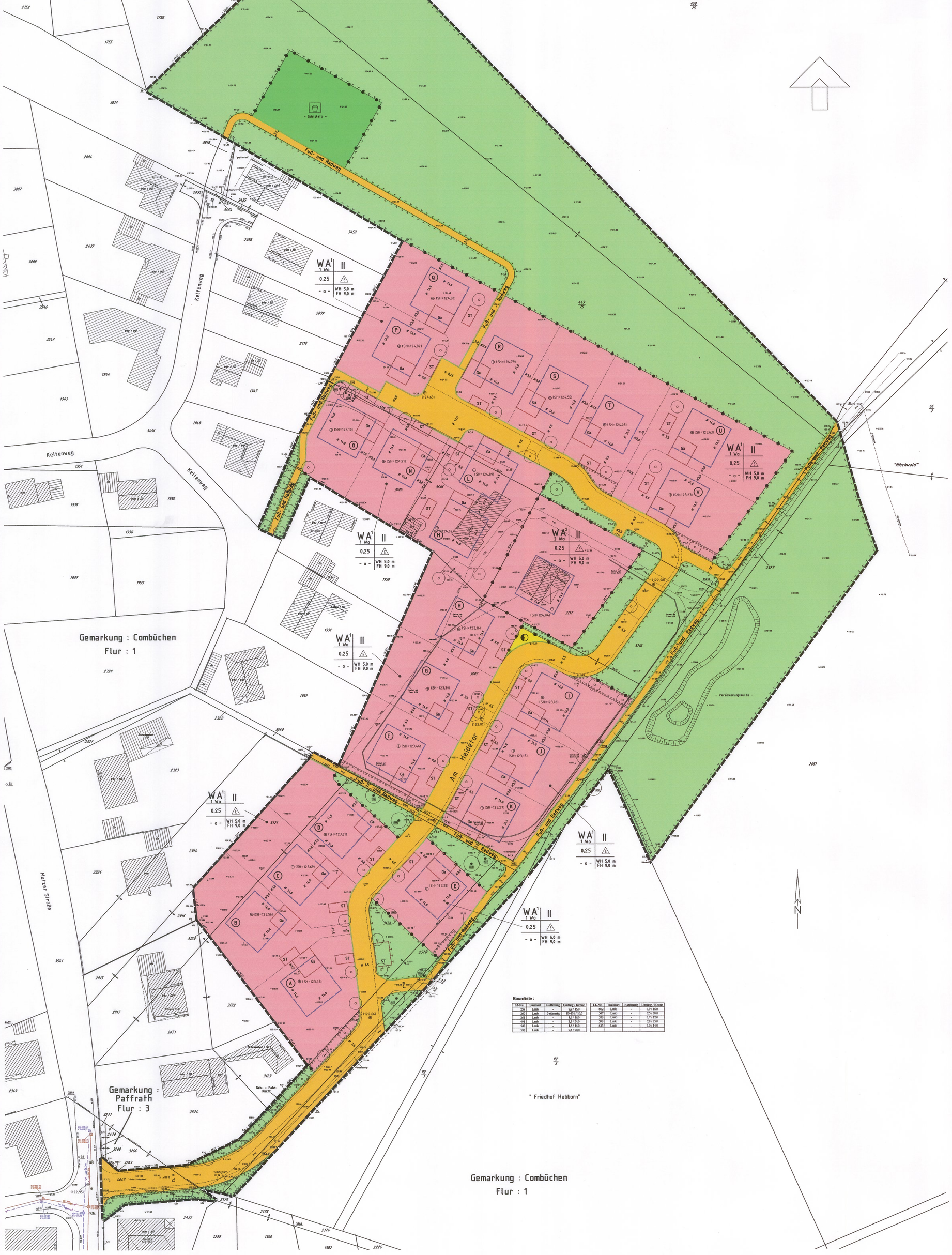
7.5 Zeichnerische Darstellung

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.

8. GESETZLICHE GRUNDLAGEN IN DER JEWEILS ZUR OFFENLAGE GÜLTIGEN FASSUNG:

BauGB	Baugesetzbuch
BauNVO	Baunutzungsverordnung 1990
PlanzV90	Planzeichenverordnung
BauO NW	Bauordnung des Landes Nordrhein-Westfalen
GONW	Gemeindeordnung des Landes Nordrhein-Westfalen
LG	Landschaftsgesetz des Landes Nordrhein-Westfalen
LWG	Landeswassergesetz des Landes Nordrhein-Westfalen
DSchG	Denkmalschutzgesetz des Landes Nordrhein-Westfalen

Zeichnungsvorschriften für Katasterkarten und Vermessungsrisse in Nordrhein-Westfalen



Baumliste :

LE-Nr.	Baumart	7-stämmig	Umfang / Krone
259	Laub	-	3,2 / 15,0
260	Laub	7-stämmig	304,91 / 15,0
261	Laub	-	1,6 / 16,0
491	Laub	-	3,3 / 24,0
598	Laub	-	1,6 / 14,0
598	Laub	-	2,4 / 20,0

LE-Nr.	Baumart	7-stämmig	Umfang / Krone
602	Laub	-	1,9 / 16,0
567	Laub	-	2,5 / 20,0
556	Laub	-	1,7 / 13,0
556	Laub	-	2,9 / 25,0
613	Laub	-	1,8 / 14,0

Bestand

- vorhandene Gebäude
- III Zahl der Vollgeschosse
- SD Dachform
- A ausgebautes Dachgeschoss
- Flurgrenze
- Gemarkungsgrenze
- Gemeindegrenze
- Flurstücksgrenze
- Bordstein
- topographische Begrenzung

Planung

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes
- Abgrenzung verschiedener Nutzungen, sowie zwischen Maßen baulicher Nutzung
- Baugrenze
- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen (§19 Abs. 1 Nr. 4 u. 22 BauGB)
- Straßenbegrenzungslinie , auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

- WA[1] 1 Wo – Allgemeines Wohngebiet Wohnbereich des VEP
- WA[2] 2 Wo – Allgemeines Wohngebiet gemäß §12 Abs.4 BauGB einzubeziehender Bereich
- SH – festgelegte Sockelhöhe
- TH – maximale Traufhöhe im Bezug auf SH
- FH – maxmale Firsthöhe im Bezug auf SH
- 0,25 – Grundflächenzahl (GRZ)
- II – Anzahl der Vollgeschoße (Höchstmaß)
- - o - offene Bauweise
- E – nur Einzelhäuser zulässig
- St – Stellplatz
- Fläche für Versorgungseinrichtung – Trafostation –
- zu erhaltender Baum
- zu pflanzender Baum
- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
- Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
- Öffentlicher Spielplatz
- mit Geh-, Fahr- und / oder Leitungsrecht zu belastende Flächen

- Straßenverkehrsflächen
- Öffentliche Grünfläche – Spielplatz –
- Private Grünflächen Ausgleichsflächen und Straßenbegleitgrün
- WA Allgemeines Wohngebiet
- Versorgungsfläche

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 Teil – Neu – Vermessung – durch Uraufnahme –

im Jahre 2004 im Maßstab 1: 1000 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 und Fortführungsmessungen (vereinfachte Neuvermessung) – nach einer Neuvermessung gemäß Ergänzungsbestimmung und Vermessungspunktanweisung. Die Darstellung entspricht dem gegenwärtigen Zustand und stimmt mit dem amtlich Katasternachweis überein.

Köln, den 25.03.2004 gez. R. Ruhmhardt
der öffentlich bestellte Vermessungsingenieur

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

Köln, den 25.03.2004 gez. R. Ruhmhardt
der öffentl. best. Vermessungsingenieur

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

~~Dieser Plan ist der Urkundsplan.~~

Bergisch Gladbach, den .....
die Bürgermeisterin

Der Planungsausschuß hat die Aufstellung dieses Planes am 20.11.2003 beschlossen.

Bergisch Gladbach, den 08.01.2004
der/~~die~~ i.A. gez. Buchholz
~~stellvertretende~~ - Ausschußvorsitzende

Der Aufstellungsbeschluß ist gemäß §2 Abs.1 BauGB am 22.12.2003 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Bergisch Gladbach, den 08.01.2004
i.A. gez. S. Löhlein
die Bürgermeisterin

Die Bürger sind über die allgemeinen Ziele und Zwecke, und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung gem. §3 Abs.1 BauGB durch Aushang in der Zeit vom 21.10.2002 – bis 20.11.2002 , sowie durch Bürgerversammlung am 06.11.2002 unterrichtet worden.

Bergisch Gladbach, den 08.01.2004
i.A. gez. S. Löhlein
die Bürgermeisterin

Die öffentliche Auslegung hat gemäß §3 Abs.2 BauGB in der Zeit vom 07.01.2004 bis 09.02.2004 öffentlich stattgefunden.

Die öffentliche Auslegung wurde am 22.12.2003 ortsüblich bekannt gemacht.

Bergisch Gladbach, den 16.02.2004
i.A. gez. S. Löhlein
die Bürgermeisterin

Der Rat hat diesen Bebauungsplan (VEP) in seiner Sitzung am 27.05.2004 , mit Begründung nach §9 Abs.8 BauGB, gemäß §10 Abs.1 BauGB, als Satzung beschlossen

Bergisch Gladbach, den 03.06.2004
gez. Opladen
die Bürgermeisterin

Der Beschluß des Bebauungsplanes ist gemäß §10 Abs.3 BauGB am 22.10.2004 öffentlich bekanntgemacht worden.

Bergisch Gladbach, den 26.10.2004
i.A. gez. S. Löhlein
die Bürgermeisterin

ATELIER BARTHEL
Stadtplanung * Architektur * Projektentwicklung
Dipl.-Ing. Ulrich Barthel, Architekt BDB,
D-51465 Bergisch Gladbach,
Rommerscheider Strasse 111,
+49(0)2202 fon: 97788-0, fax: 97788-9
email: AtelierBarthel@wet.de

Bergisch Gladbach, den 25.03.2004
gez. Barthel
für den Planentwurf als Planer

NORD-SÜD
Hausbau GmbH
D-51063 Köln-Mülheim
Buchheimer Strasse 13
+49(0)221 fon: 623015 / fax: 623017
email: koeln@nord-sued-hausbau.de

Köln, den 25.03.2004
gez. Hahs
für den Planentwurf als Vorhabenträger

Entwurf zum
Vorhabenbezogenen Bebauungsplan
Nr. 2224
AM HEIDETOR
Stadt Bergisch Gladbach
Gemarkung: Combüchen, Flur: 1
Maßstab 1 : 500