Abschrift der Textlichen Festsetzungen

– BP Nr. 1161 Odenthaler Markweg –

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

1.1 Im allgemeinen Wohngebiet WA, WA^1 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, MI^1 sind Gartenbaubetriebe gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 6 BauNVO und Vergnügungsstätten gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO).

1.3 Im Mischgebiet MI, MI^1 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 Der Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO sind Flächenanteile an außerhalb des Baugrundstücks festgesetzten Gemeinschaftsanlagen im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB hinzuzurechnen (§ 21a Abs. 2 BauNVO).

2.2 Garagengeschosse sowie Garagen und Stellplätze in Vollgeschossen sind bei der Ermittlung der Geschoßfläche nicht zu berücksichtigen (§ 21a Abs. 4 BauNVO).

3. Flächen für Stellplätze und Garagen (§9 Abs. 1 Nr. 4 und Nr. 22 BauGB)

3.1 Die im Plan ausgewiesene Gemeinschaftsanlage GGa 1 wird dem allgemeinen Wohngebiet WA – Teilbereich nördlich der Planstraße 2 – zugeordnet.

3.2 Die im Plan ausgewiesene Gemeinschaftsgaragenanlage GGa 2 (Garagen Nr. 123 und 124) wird dem allgemeinen Wohngebiet WA^1 – Teilbereich südlich der Planstraße 2 – zugeordnet. Die vorhandenen Garagen Nr. 6-10

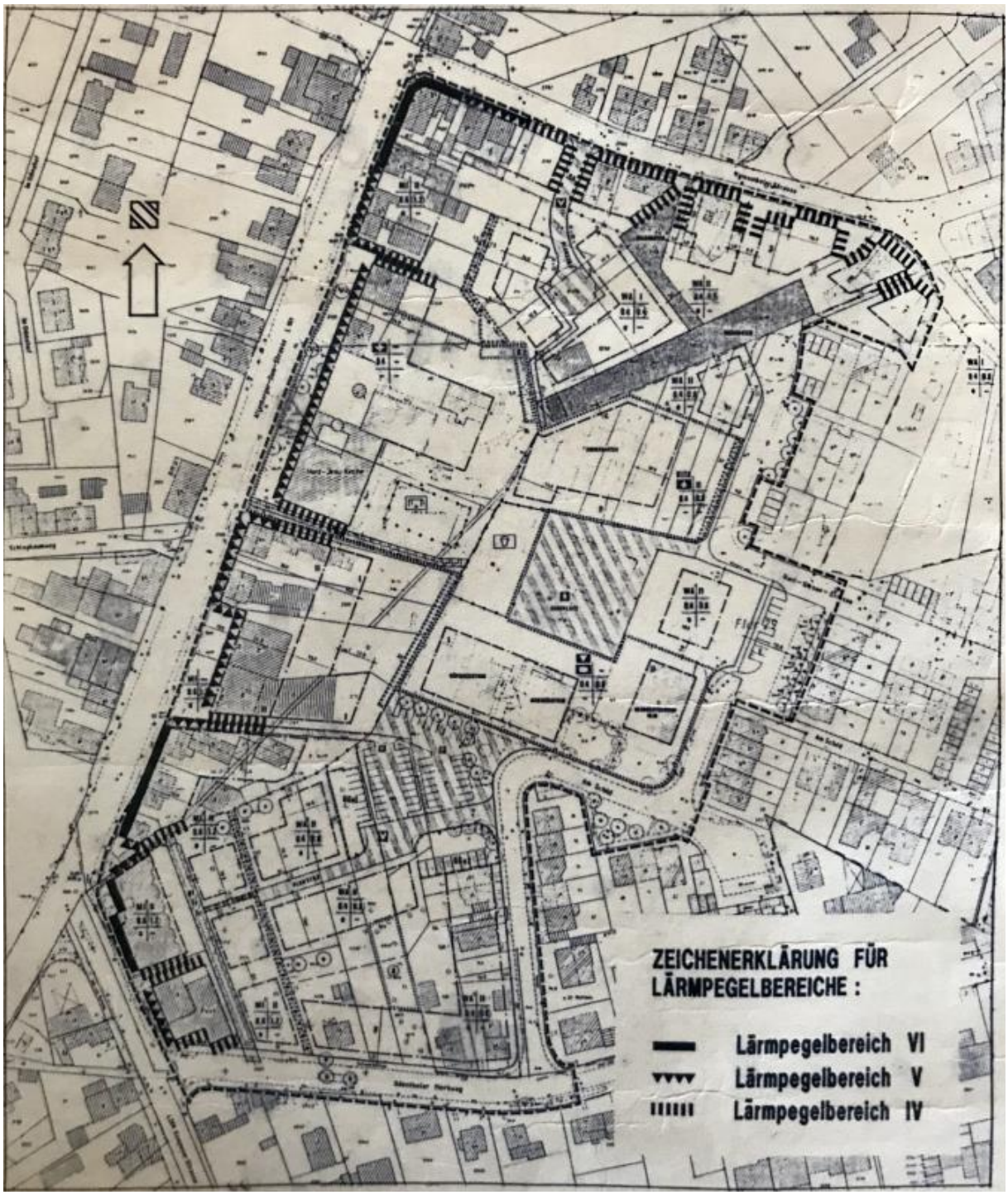
4. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Minimierung der Oberflächenversiegelung:

Stellplätze und deren Zufahrten sowie Garagenzufahrten sind ausschließlich in wasserdurchlässigem Material wie z.B. wassergebundene Decke, Rasengittersteinen, Schotterrassen, Kies, offenporige bzw. offenfugige Pflasterung, herzustellen.

5. Lärmschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

5.1 Für die im nachfolgenden Übersichtsplan gekennzeichneten Lärmpegelbereiche IV bis VI sind für Außenbauteile von Gebäuden zum Schutz gegen Außenlärm entsprechend des Abschnittes 5 der DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) die in der nachfolgenden Tabelle aufgeführten Anforderungen an die Luftschalldämmung einzuhalten.



Lärmpegelbereich DIN 4109	Maßgeblicher Außenlärmpegel dB (A)	Wohnungen / Aufenthaltsräume	Büroräume
		erf.R'w, res der Außenbauteile in dB	
IV	66 bis 70	40	35
V	71 bis 75	45	40
VI	76 bis 80	50	45

Hinweis:

Die Benutzung des Kleinspielfeldes ist aufgrund der zu erwartenden Lärmbelastung für die angrenzenden Wohn- und Gartennutzungen zeitlich zu begrenzen.

Während der Ruhezeiten des Tages und in der Nacht ist die Benutzung des Kleinspielfeldes zu untersagen.

In der Sportanlagenlärmschutzverordnung / 18. BImSchV sind die Zeiträume für die Unterscheidung von Tag und Nacht bzw. Ruhezeiten wie folgt definiert:

	Werktage	Sonn- / Feiertage
tags:	06:00 – 22:00 Uhr	07:00 – 22:00 Uhr
Ruhezeiten:	06:00 – 08:00 Uhr	07:00 – 09:00 Uhr
		13:00 – 15:00 Uhr
nachts:	20:00 – 22:00 Uhr	20:00 – 22:00 Uhr
	22:00 – 06:00 Uhr	22:00 – 07:00 Uhr

6. Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

6.1 Im allgemeinen Wohngebiet WA, WA^1 sind auf den Baugrundstücken 70% der Mindestfreifläche zu begrünen. Als Mindestfreifläche ist die Grundstücksfläche anzusehen, die nach Abzug der jeweils höchstzulässig festgesetzten Grundfläche (§ 19 BauNVO) verbleibt.

6.2 Im Mischgebiet MI, MI^1 sind auf den Baugrundstücken 50% der Mindestfreiflächen zu begrünen.

6.3 Im allgemeinen Wohngebiet WA und im Mischgebiet MI sind auf den Baugrundstücken je angefangene 20 m^2 Mindestfreifläche (s. 6.1/6.2) mindestens ein Strauch der beigefügten **Artenliste A** zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

6.4 Im allgemeinen Wohngebiet WA und im Mischgebiet MI sind auf den Baugrundstücken je angefangene 80 m^2 Mindestfreifläche (s. 6.1/6.2) mindestens ein Baum der beigefügten **Artenliste A** zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

6.5 Im allgemeinen Wohngebiet WA^1 und im Mischgebiet MI^1 sind auf den Baugrundstücken je angefangene 50 m^2 Mindestfreifläche (s. 6.1/6.2) mindestens ein Obstbaum der beigefügten **Artenliste B** zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

6.6 Vorhandene Sträucher und Bäume, sofern sie der beigefügten Artenliste entsprechen, und zu erhaltene Bäume gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB sind auf die Mindestbegrünung anzurechnen.

6.7 Die im Plan gekennzeichneten „Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ sind mit einer mit Laubbäumen durchsetzten Hecke aus standortheimischen Gehölzen der beigefügten **Artenliste C** zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten.

6.8 Flachdächer (Nebengebäude, Garagen, Carports) sind bei einer Grundfläche von mehr als 10 m^2 extensiv zu begrünen, sofern keine Nutzung der Dachflächen, z.B. für

Terrassenflächen, stattfindet.

Extensive Begrünungsformen sind naturnah angelegte Vegetationsformen aus Moosen, Sukkulenten, Gräsern und Kräutern, die sich weitgehend selbst erhalten und weiterentwickeln. Für die Bepflanzung werden Arten mit besonderer Anpassung an die extremen Standortverhältnisse verwendet, die dem mitteleuropäischen Florenraum entstammen sollten.

6.9 Stellplatzanlagen, öffentliche Parkplatzflächen:

Je 6 Stellplätze ist ein standortheimischer Laubbaum der beigefügten **Artenliste D** (Stammumfang in 1 m – Höhe: mindestens 20 cm) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

6.10 Gemeinschaftsgaragen

Garagen in den dafür festgesetzten Flächen für Gemeinschaftsanlagen (GGa) sind durch immergrüne Rank-, Schling- und Kletterpflanzen zu begrünen.

Artenliste einheimischer Sträucher und Bäume

Artenliste A

Sträucher:	**Haselnuss**	(Corylus avellana)
	Ohrweide	(Salix aurita)
	Roter Hartriegel	(Cornus samguinea)
	Liguster	(Ligustum vulgare)
	Hundsrose	(Rosa canina)
	Schlehe	(Prunus spinosa)
	Brombeere	(Rubus fructicosus)
Bäume:	**Feldahorn**	(Acer campestre)
	Hainbuche	(Carpinus betulus)
	Walnuss	(Juglans regisa)
	Birke	(Betula pendula)
	Eberesche	(Sorbus aucuparia)
	Weißdorn	(Crataegus spec.)
	Traubenkirsche	(Prunus padus)
	Wildapfel	(Malus sylvestris)
	Birne	(Pyrus communis)
	Apfel	(Malus domestica)
	Kirsche	(Prunus avium)
	Pflaume	(Prunus domestica)

Artenliste B:

Obstbäume:	**Birne**	(Pyrus communis)
	Apfel	(Malus domestica)
	Pflaume	(Prunus domestica)
	Kirsche	(Prunus avium)

Artenliste C:

Sträucher:	**Eibe**	(Taxus baccata)
	Haselnuss	(Corylus avellana)
	Flieder	(Syringa vulgaris)

	Traubenholunder	(Sambucus racemosa)
	Falscher Jasmin	(Philadelphus coronarius)
	Filziger Schneeball	(Viburnum rhytidophyllum)
	Je-länger-je-lieber	(Longicera periclymenum)
	Gewöhnlicher Liguster	(Ligustrum vulgare)
	Wintergrüner Liguster	(Ligustrum ovalivolium)
Bäume:	**Hainbuche**	(Carpinus betulus)
	Birke	(Betula pendula)

Artenliste D:

Sträucher:	**Salweide**	(Salix caprea)
	Hundsrose	(Rosa canina)
	Schlehe	(Prunus spinosa)
	Haselnuss	(Corylus avellana)
	Hartriegel	(Cornus sanguinea)
Bäume:	**Stieleiche**	(Quercus robur)
	Buche	(Fagus sylvatica)
	Birke	(Betula pendula)
	Winterlinde	(Tilia cordata)
	Eberesche	(Sorbus aucuparia)
	Zitterpappel	(Populus tremula)
	Weißdorn	(Crataegus sec.)

Für die Baumpflanzungen sind Hochstämme zu verwenden.
Die Mindestpflanzhöhe ist bei Bäumen 3x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 10 – 12 cm und bei Sträuchern 2x verpflanzt, ohne Ballen 60 – 100 cm Höhe (alternativ: leichte Sträucher, 1x verpflanzt, ohne Ballen 80 – 120 cm Höhe).

7. Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Für Gehölzbestände innerhalb der im Plan gekennzeichneten „Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ – **Fläche (A)** (Obstbäume), **Fläche (B)** **(**Kieferngehölze), – und im Plan punktuell festgesetzte, zu erhaltene Bäume sind dauerhaft zu erhalten, abgängige durch Gehölze derselben bzw. einer vergleichbaren Art zu ersetzen.

8. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 81 Abs. 4 BauONW)

Gestaltung baulicher Anlagen im allgemeinen Wohngebiet (WA, WA^1) und im Mischgebiet (MI, MI^1)

8.1 Dachform / Dachneigung

Für das Hauptgebäude sind ausschließlich Dächer mit geneigten Dachflächen von 32° bis 42° zulässig. Hiervon abweichende Dachneigungen sind ausnahmsweise bei Mansardendächern und Tonnendächer zulässig, soweit die maximal zulässige Dachhöhe nicht überschritten wird.

8.2 Dachhöhen

Dachhöhen aller Dachformen sind bis zu einer maximalen Höhe von 5,50 m zulässig.

Die Dachhöhe ist als die Höhendifferenz zwischen dem Schnittpunkt der harten Bedachung und Gebäudeaußenwand und dem oberen Dachabschluss / oberen Firstpunkt definiert.

8.3 Drempel

8.3.1 Bei eingeschossigen Gebäuden sind Drempel bis zu einer maximalen Höhe von 0,80 m zulässig.

8.3.2 Bei zweigeschossigen Gebäuden sind Drempel bis zu einer maximalen Höhe von 0,40 m zulässig.

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

8.4 Dachaufbauten / Dacheinschnitte

8.4.1 Dachaufbauten, wie z.B. Dachgauben, und Dacheinschnitte, wie z.B. Dachterrassen, sind erst ab 35° Dachneigung zulässig.

8.4.2 Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind ausschließlich in der ersten Dachgeschoßebene zulässig.

8.4.3 Die Frontbreite aller Dachaufbauten und Dacheinschnitte darf in der Addition maximal 40% der jeweiligen Trauflänge betragen.

Bei der Ermittlung der Frontbreite sind die unteren Breiten der Dachaufbauten / Dacheinschnitte maßgeblich.

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

- Baumschutzsatzung der Stadt Bergisch Gladbach vom 20.06.1990; beschlossen aufgrund § 45 Landschaftsgesetz NW (LG NW).

Hinweise

1. Versickerung von Niederschlagswasser

Um dem Grundwassereinzugsgebiet kein Regenwasser zu entziehen und das Retentionsvermögen des Plangebietes zu erhalten, ist bei Bauvorhaben eine Versickerung der Niederschlagswassers auf den jeweiligen Baugrundstücken anzustreben. Der im Plangebiet anstehende sandige Boden ist grundsätzlich für eine Flächenversickerung des Regenwassers auf den unbebauten bzw. unversiegelten Grundstücksflächen geeignet. Die Art der Versickerungsanlage (Flächen-, Mulden-, Rigolen-, Schachtversickerung o. ä.) ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens – in Abhängigkeit von der Grundstücksgröße und der Baugrundbeschaffenheit – für die jeweiligen Baugrundstücke festzulegen.

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