TEXTLICHE FESTSETZUNGEN
zum Bebauungsplan Nr. 1172 - An den Weihern -

I. Planungsrechtliche Festsetzungen (BauGB, BauNVO, BNatschG)

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

1.1 Im allgemeinen Wohngebiet WA, WA1 sind Schank- und Speisewirtschaften gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO).

1.2 Im allgemeinen Wohngebiet WA, WA1 sind Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

1.3 Im Mischgebiet MI sind Gartenbaubetriebe gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 6 BauNVO und Vergnügungsstätten gemäß § 6 Abs: 2 Nr. 8 BauNVO nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO).

1.4 Im Mischgebiet MI sind Ausnahmen gemäß § 6 Abs. 3 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

2. Höhenlage baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 2 BauGB)

2.1 Die Hauptgesimshöhe (HGH) im WA1 ist entsprechend der zeichnerischen Festsetzung als maximale Höhe festgesetzt.
Bei eingeschossiger Bauweise darf die HGH im WA1 eine Höhe von 4,0 m nicht überschreiten.

Die festgesetzten HGH (Schnittpunkt von harter Bedachung und Gebäudewand) beziehen sich auf die mittlere Höhe der geplanten Verkehrsflächen, die an das jeweilige Grundstück unmittelbar angrenzen. Die Höhen der Verkehrsflächen entlang der Grundstücksgrenzen sind identisch mit den festgesetzten Höhen in der Straßenachse.

3. Lärmschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Für die nachfolgend aufgeführten Fassaden ist - entsprechend den "Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen" der DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) - der Nachweis für ausreichenden Schallschutz durch passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich.
Die erforderlichen Luftschalldämmwerte (Schalldämmaß für Wohnbereiche bzw. für Büroräume) der Außenbauteile sind für die Gebäude entlang der Leverkusener Straße, Hoppersheider Weg und den geplanten Gebäuden im WA wie folgt festgelegt:

Leverkusener Straße (Mischgebiet)

	R'w Schlafraum dB	R'w Büroraum dB
Straßenseite und Seitenfassade	45	40
abgewandte Seite	35	30

Hoppersheider Weg (Mischgebiet)

Für die etwas zurückgesetzten Gebäude am Hoppersheider Weg und ab einem Abstand von 40 m Straßenmitte Leverkusener Straße, die nördlich der Grenze zwischen WA und MI liegen, werden für Aufenthaltsräume das erforderliche R'w,res von 35 dB und für Büroräume von 30 dB festgelegt.

An den Weihern (Allgemeines Wohngebiet)

Für die übrigen Gebäude im Plangebiet wird ein erf. R'w,res von 30 dB festgelegt.

4. Anpflanzen von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

4.1 Je 150 qm nicht überbaute Grundstücksfläche ist mindestens ein Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten, z.B. in den Arten Feldahorn, Hainbuche, Eberesche, Stieleiche, Weißdorn, Obstbäume, Baumhasel, Robinie.

4.2 Je 50 qm Vorgartenfläche ist mindestens ein Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Dies gilt nicht für Vorgärten unter 30 qm Grundstücksfläche. Baumpflanzungen werden auf die unter Ziffer 4.1 genannte Mindesbaumdichte je qm Baugrundstück angerechnet.
Die Vorgartenfläche ist als die nicht überbaubare Grundstücksfläche zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und der der öffentlichen Verkehrsfläche zugewandten Gebäudeseite definiert.

4.3 Vorhandene Laubbäume können auf die Mindestbaumdichte je qm nicht überbauter Fläche angerechnet werden.

5. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

5.1 Innerhalb der gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20, 2. Halbsatz BauGB festgesetzten Fläche B sind folgende Maßnahmen durchzuführen bzw. Handlungen zu unterlassen:

5.1.1 Der Vegetationsbestand ist vollständig zu erhalten.

5.1.2 Die Freiflächen sind in einem drei- bis fünfjährigen Turnus zu mähen, wobei das Mahdgut zu entfernen ist.

5.1.3 Die gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzte Fläche ist von angrenzenden Nutz-/Ziergärten mit einer dichten heckenartigen Bepflanzung mit heimischen Gehölzen (z.B. Schlehe, Weißdorn, Hainbuche, Wildrose) abzugrenzen.

5.1.4 Eine Funktionsumwandlung sowie jegliche gärtnerische Nutzung ist unzulässig.

5.1.5 Entwässerungsmaßnahmen jeglicher Art sind unzulässig.

5.1.6 Die Veränderung des Bodenreliefs (z.B. Aufschüttungen, Abgrabungen) ist mit Ausnahme der gemäß Fachgesetz durchzuführenden Offenlegung des Isbornbaches unzulässig.

5.1.7 Die Anwendung von Düngemitteln oder Pestiziden ist unzulässig.

5.1.8 Die Lagerung von Materialien und Abfällen jeglicher Art, einschließlich der Kompostierung von organischen Stoffen, ist unzulässig.

5.2 Sofern der Bebauungsplan keine andere Regelung trifft, sind die nicht überbauten Grundstücksflächen auf Baugrundstücken zu mindestens 80 % zu begrünen.

5.3 Private Stellplatzflächen sowie Zufahrten zu ebenerdigen Garagen sind mindestens zu 20 % zu begrünen (z.B. Fugenvegetation, Pflanzfläche) oder unversiegelt zu belassen (z.B. wassergebundene Fläche).

II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen
(§ 81 Abs. 4 BauO NW)

1. Dachform / Dachgestaltung

1.1 Im allgemeinen Wohngebiet WA und WA1 sind Flachdächer nicht zulässig.

1.2 Im allgemeinen Wohngebiet WA1 ist bei eingeschossiger Bauweise eine Dachneigung von 38° - 45° zulässig.

1.3 Dachgauben sind erst ab einer Dachneigung von 38° zulässig.

1.4 Dachgauben sind nur in der ersten Dachgeschoßebene zulässig.

1.5 Die Summe der Frontbreite von Dachaufbauten / Dacheinschnitten darf 40 % der gesamten Dachbreite des Gebäudes nicht überschreiten.
Als Frontbreite von Dachaufbauten / Dacheinschnitten gilt die untere Länge der Dachaufbauten / Dacheinschnitte.

2. Drempel

2.1 Drempel sind so zu bemessen, daß die maximal zulässige Hauptgesimshöhe nicht überschritten wird.

2.2 Bei eingeschossigen Gebäuden sind Drempel bis zu einer maximalen Höhe von 0,70 m zulässig.

2.3 Bei zweigeschossiger Bauweise sind Drempel bis zu einer maximalen Höhe von 0,30 m zulässig.
Das Maß des Drempels ist als die Differenz zwischen Oberkante des Dachgeschoßfußbodens (Fertigfußboden) und dem Schnittpunkt der Gebäudeaußenwand und Sparrenunterkante definiert.

3. Abfallbehälter

Bewegliche Abfallbehälter sind bei freistehenden Standplätzen dreiseitig durch ein Holz- oder Metallständerwerk mit dichter Bepflanzung gegen Einsicht abzuschirmen, ansonsten baulich/gestalterisch in das Gebäude oder in die Einfriedgung einzubeziehen.

HINWEIS

zu der gemäß § 9 (5) Nr. 3 BauGB gekennzeichneten Fläche (Altlast)

Im Rahmen genehmigungspflichtiger Bauvorhaben sind um die Unterkellerung (mind. 1,00 m tief unter GOK) und unter den Bodenplatten der Gebäude in den Schottertragschichten Gasdränagen einzubauen. Die Dränagen sind in Gräben mit Kiesummantelung und einer Tonsperre nach oben hin anzulegen und mit einem Schacht als End- und Austrittspunkt auf der Parzelle zu versehen. Dieser Schacht ist aus Betonteilen (Durchm. mind. 0,80 m/1,00 m teif) herzustellen und mit Kies zu verfüllen, so daß eine ausreichende Vermischung von Deponiegas und Luft gewährleistet ist.

HINWEIS

Neben den Festsetzungen gemäß § 9 (1) 25 b BauGB wird der Erhalt des vorhandenen Baumbestandes durch die Baumschutzsatzung der Stadt Bergisch Gladbach in der jeweils gültigen Fassung geregelt.

(2) HINWEIS

zu der gemäß § 9 (5) Nr. 3 BauGB gekennzeichneten Fläche (Altlast)

Im Rahmen von Baugenehmigungsverfahren im Bereich I sollte die Deponiegasproblematik überprüft werden.

Im Rahmen genehmigungspflichtiger Bauvorhaben im Teilbereich II sind um die Unterkellerung (etwa 0,8 m unter GOK in Abhängigkeit zum anstehenden Grundwasser) und ggf. unter den Bodenplatten der Gebäude in den Schottertragschichten Gasdänagen einzubauen. Die seitlichen Dränagen sind in Gräben mit Kiesuntermantelung und einer Tonsperre nach oben hin anzulegen und mit jeweils einem Schacht als End- und Austrittspunkt auf der Parzelle zu versehen. Dieser Schacht ist aus Betonteilen (Durchmesser min. 0,80 m, 1.00 m tief) herzustellen und mit Kies zu verfüllen, so daß eine ausreichende Vermischung von Deponiegas und Luft gewährleistet ist. Die Austrittsstellen sind ausreichend gegen Zutritt zu sichern. Sollte festgestellt werden, daß sich die Methangasbelastung innerhalb des gekennzeichneten Bereich I durch Migration über den Teilbereich II hin ausdehnt, so ist entsprechend den Maßgaben zu verfahren, die für den Teilbereich II gelten.