Bebauungsplan Nr. 1245 – Neuenhauser Weg –

T E X T L I C H E F E S T S E T Z U N G E N

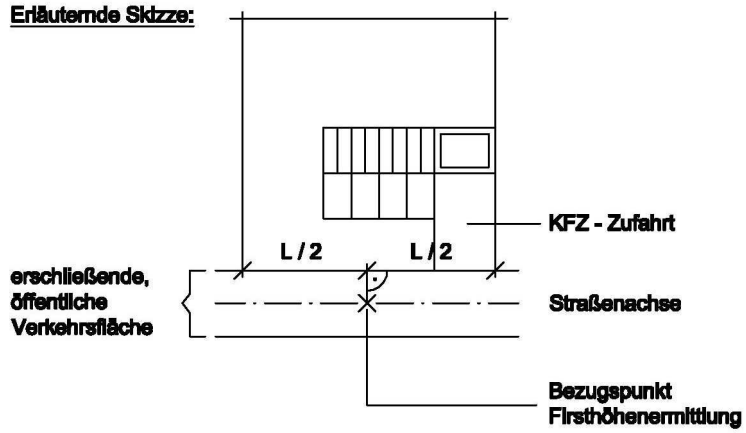
1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1.1 Allgemeine Wohngebiete

(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 1 (6) und 4 BauNVO)
Die nach § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen in Allgemeinen Wohngebieten sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

1.2 Höhe der baulichen Anlagen

(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 16 und 18 (1) BauNVO)
Die zulässige Gebäudehöhe beträgt maximal 11m.
Als Bezugspunkt für die Gebäudehöhe gilt die Achshöhe der erschließenden, öffentlichen Verkehrsfläche. Die Achshöhe ist in der Mitte der Straßenfront des Grundstücks lotrecht zur erschließenden, öffentlichen Verkehrsfläche zu messen. Als erschließend wird diejenige Straßenfront festgelegt, über die das Grundstück mit dem KFZ erreicht wird.



1.3 Baugrenzen

(§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 23 (3) BauNVO)
Das Vorspringen von untergeordneten Bauteilen wie z.B. Dachvorsprüngen und Vorbauten wie z.B. Balkone, vor die Baugrenzen wird bis zu einer Tiefe von max. 1,50m zugelassen, soweit die Bauteile keine eigenen Abstandsflächen erfordern.

1.4 Flächen für Stellplätze und Garagen

(§ 9 (1) Nr. 4 BauGB, § 12 (6) BauNVO)
Garagen, überdachte und nicht überdachte Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche, den seitlichen Grenzabständen zwischen der vorderen und hinteren Baugrenze sowie auf der der Erschließungsstraße zugewandten Fläche der Baugrundstücke zulässig. Für die Grundstücke westlich des verkehrsberuhigten Erschließungsweges gilt der Neuenhauser Weg als Erschließungsstraße. Garagen müssen von der Erschließungsstraße einen Abstand von 5m einhalten.

1.5 Anpflanzen von Einzelbäumen im öffentlichen Straßenraum

(§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)
Entsprechend dem Planeintrag sind standortgerechte, hochstämmige Laubbäume zu pflanzen. Von den im Plan gekennzeichneten Stellen darf bis zu 2,50m abgewichen werden.

1.6 Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

(§ 9 (1) Nr. 25b BauGB)
Innerhalb der im Plan entsprechend gekennzeichneten Fläche ist der Baumbestand in seiner Lage und Anordnung dauerhaft zu erhalten und ggf. durch Nachpflanzungen zu ersetzen. Die Entnahme von Einzelbäumen in Hinsicht auf die Verkehrssicherungspflicht ist zulässig. Die Bäume sind ebenfalls durch Nachpflanzungen zu ersetzen.

2. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN ALS BESTANDTEIL DES BEBAUUNGSPLANES (§ 9 (4) BAUGB I.V.M. § 86 BAUO NW)

2.1 Dachform und Dachneigung

Bei Einzelhäusern sind nur geneigte Dächer zulässig.
Bei Doppelhäusern sind nur Satteldächer zulässig. Aneinandergrenzende Hauseinheiten eines Doppelhauses sind mit der gleichen Dachneigung auszuführen.
Ausnahmevorbehalt nach § 31 (1) BauGB:
Sofern von zwei Bauherren für ein gesamtes Doppelhaus ein einheitlicher Entwurf vorgelegt wird, können bei Doppelhäusern auch andere geneigte Dachformen zugelassen werden.
Die Festsetzungen zur Dachform sind nur auf Hauptgebäude anzuwenden.

2.2 Dachaufbauten

Die Summe der Breite der Dachaufbauten darf ein Drittel der Trauflänge nicht überschreiten. Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind ausschließlich in der ersten Dachgeschossebene zulässig.

2.3 Firstrichtung

Die Festsetzung der Hauptfirstrichtung ist nicht auf Nebenanlagen, Garagen sowie auf untergeordnete Gebäudeteile wie z.B. Gauben anzuwenden.

3. KENNZEICHNUNG NACH § 9 (5) NR. 1 BAUGB

Im gesamten Plangebiet stehen hohe Grundwasserstände an. Gebäudeteile unterhalb der natürlichen Geländeoberfläche sind wasserundurchlässig auszuführen. Gleichzeitig sind entsprechende Vorkehrungen gegen Auftrieb zu treffen. Das Anlegen von neuen Drainagen mit der Folge einer dauerhaften Grundwasserabsenkung ist nicht zulässig. Eine kurzzeitige Absenkung während der Bauphase der Kellergeschosse bedarf der wasserrechtlichen Erlaubnis der Unteren Wasserbehörde beim Rheinisch-Bergischen-Kreis.

4. HINWEISE

Die Auswertung von Luftbildern ergibt keine Hinweise auf das Vorhandensein von Bombenblindgängern bzw. Kampfmitteln im Plangebiet, gleichwohl können entsprechende Funde nicht ausgeschlossen werden. Sollten im Plangebiet Erdarbeiten mit erheblicher mechanischer Belastung (z.B. Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten oder vergleichbare Arbeiten) durchgeführt werden, wird eine Tiefendetektion empfohlen. Hierzu ist der Kampfmittelbeseitigungsdienst NRW – Rheinland, Außenstelle Köln (Az. 22.5 – 3-5378004-118/07/GL) zu beteiligen.

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Wasserschutzgebietes III B des Wasserwerkes Köln-Höhenhaus. Die entsprechenden Schutzbestimmungen sind zu berücksichtigen.

Auf die Vorgaben der §§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NW wird hingewiesen. Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde oder Befunde ist die Stadt Bergisch Gladbach als Untere Denkmalbehörde oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Overath, unverzüglich zu informieren. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten.