Textliche Festsetzungen

Bebauungsplan Nr. 1273
- Kleingartenanlage Torringen - 1. Änderung

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

WA - 'Allgemeines Wohngebiet' (§ 4 BauNVO)
Im 'Allgemeinen Wohngebiet' sind Ausnahmen gem. § 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).

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

Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, innerhalb der seitlichen Abstandsflächen und der dafür vorgesehenen Flächen (St) zulässig.

3. Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b)

Innerhalb der im Plan gekennzeichneten 'Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen' sind abgängige Bäume und Sträucher durch Gehölze der Pflanzliste zu ersetzen.

Pflanzliste A:

Schwarzerle	(Alnus glutinosa)
Eiche	(Quercus robur)
Hainbuche	(Carpinus betulus)
Buche	(Fagus sylvatica)

Für die Pflanzung werden Pflanzqualitäten in Anlehnung an die Satzung zur Erhebung von Kostenerstattungsbeiträgen der Stadt Bergisch Gladbach verwendet.
- zweimal verpflanzte Sträucher 60/80 , 80/100 oder 100/150 cm hoch
- Heister 150/175 hoch
- Solitärbäume, 3 X verpflanzt, Höhe 200 - 220 cm, Stammumfang 14 - 16 cm
- zweimal verpflanzte Sträucher 60/80, 80/100 oder 100/150 cm hoch

Abgestorbene Gehölze müssen ersetzt werden. Im Rahmen der Gewährleistung ist die Fertigstellung der Gehölzbestände durch Maßnahmen wie Hacken, Bewässern usw. sicherzustellen. Danach muss die Erhaltung der Gehölzbestände für einen Zeitraum von 30 Jahren sichergestellt sein. Notwendige Pflegemaßnahmen sind bei Bedarf im Einzelnen bei der Vergabe bzw. Beauftragung innerhalb einer Leistungsbeschreibung festzulegen.

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

Für die Gebäudefassaden innerhalb des 'allgemeines liegen in den Lärmpegelbereichen II, III, IV, und V. Gemäß der VV BauO NRW § 18 Abs. 2 i.V.m. DIN 4109 Schallschutz im Hochbau) sind zum Schutz gegen Außenlärm für Außenbauteile von Gebäuden innerhalb der vorstehend benannten Lärmpegelbereiche entsprechend des Abschnittes 5 der DIN 4109 die, in der nachfolgenden Tabelle aufgeführten Anforderungen an die Luftschalldämmung einzuhalten.

Lärmpegel-bereich DIN 4109	Maßgeblicher Außenlärmpegel dB(A)	Wohnungen/ Aufenthaltsräume erforderlich R'w, res der Außenbau-teile in dB	Büroräume erforderlich R'w, res der Außenbau-teile in dB
III	61 bis 65	35	30
IV	66 bis 70	40	35
V	71 bis 75	45	40

Ausnahmen von den Festsetzungen sind zulässig, wenn durch einen anerkannten Sachverständigen nachgewiesen wird, dass geringere Maßnahmen ausreichen.

Hinweis:
Für Gebäude, die sich innerhalb der lärmbelasteten Zonen IV bis V befinden, wird die Anordnung besonders ruhebedürftiger Räume (z.B. Schlaf-, Kinderzimmer) innerhalb lärmabgewandter Gebäudeteile empfohlen. Zusätzlich ist für Gebäude, die in den Lärmpegelbereichen IV und höher liegen, baulicher Schallschutz gemäß DIN 4109 Kap. 5 bzw. auch gem. VDI 2719 (Schallschutzfenster) erforderlich.

Hinweise

1. Versickerung von Niederschlagswasser

Bei der Erschließung neuer Bauflächen gilt aufgrund der Regelung des § 51a Landeswassergesetzes (LWG) seit dem 01.01.1996 der Vorrang der ortsnahen Niederschlagswasserbeseitigung (Versickerung), sofern dies ohne Beeinträchtigung des Wohles der Allgemeinheit möglich ist. Ausgenommen von der Verpflichtung ist jedoch gemäß § 51a Abs. 4 LWG Niederschlagswasser, welches in eine vorhandene Trennkanalisation abgeleitet wird.

Entsprechend der Ergebnisse eines für das Plangebiet durchgeführten Bodengutachtens ist eine dezentrale Versickerung von Niederschlagswasser nur teilweise möglich.

Das Plangebiet liegt befindet sich im Einzugsgebiet der Wassergewinnungsanlage Köln-Höhenhaus in der Wasserschutzgebietzone III b.

2. Unterirdische Ferngasleitungen

Die im Bebauungsplan hinweislich gekennzeichneten, unterirdischen Ferngasleitungen liegen in der Mitte eines 10 m breiten Schutzstreifens, welcher innerhalb privater Grünfläche verläuft. Maßnahmen innerhalb des Schutzstreifens sind mit dem zuständigen Energieversorgungsträger abzustimmen.

3. Kampfmittelfunde

Bei Kampfmittelfunden während Erd- bzw. Bauarbeiten sind die Arbeiten aus Sicherheitsgründen sofort einzustellen und die nächstgelegene Polizeidienststelle oder der Kampfmittelräumdienst zu verständigen.

4. Bodendenkmalpflege

Bei Erdarbeiten bzw. beim Auftreten archäologischer Bodenfunde oder Befunde ist die Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Overath unverzüglich zu informieren. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des Rheinischen Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten. Um umfangreiche Verzögerungen zu vermeiden wird empfohlen im Vorfeld von Erdeingriffen eine Sachverhaltsermittlung durch Sondagen durchführen zu lassen.

5. Zeichnerische Darstellung

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.

6. Geometrische Eindeutigkeit der Erschließungsstraße

Ein Koordinatenplan für die geometrische Eindeutigkeit der Erschließungsstraße ist Bestandteil des Bebauungsplanes.

Übersichtsplan Lärmpegelbereiche
Bebauungsplan Nr. 1273
– Kleingartenanlage Torringen – 1. Änderung

