TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Bebauungsplan Nr. 1334/2 - Nußbaum, südlicher Teil -

In Ergänzung der zeichnerischen Darstellung werden folgende textliche Festsetzungen getroffen:

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

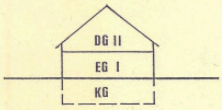
Allgemeines Wohngebiet - WA - (§ 4 BauNVO)

Im WA und WA 1 sind Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 (Gartenbaubetriebe) und Nr. 5 (Tankstellen) BauNVO gem. § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und daher nicht zulässig.

Gem. § 1 Abs. 10 BauNVO sind innerhalb des im Plan gekennzeichneter Bereiches des vorhandenen metallverarbeitenden Betriebes Nußbaumer Straße 70 Erweiterungen, Änderungen und Erneuerungen nur zum selben Nutzungszweck zulässig. Hierbei sind die baulichen und technischen Anlagen so auszuführen bzw. anzuordnen, daß an den im Plan gekennzeichneten Meßpunkten MP 1 - 5 tags 55 dB (A) und nachts 40 dB (A) eingehalten werden.

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

Für das WA 1 südlich der Planstraße sind die durch Einschrieb im Plan als Höchstwert festgesetzten Vollgeschosse entsprechend der nachfolgenden Schemazeichnung zuzuordnen:



3. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

3.1 Überbaubare Grundstücksflächen

Baugrenzen können gem. § 23 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise von Gebäudeteilen, wie z. B. Vordächern, Eingangstreppen, Erkern und Balkonen bis zu 0,8 m auf einer Länge von nicht mehr als 1/3 der jeweiligen Gebäudeseite überschritten werden.

3.2 Bauweise

- b - Besondere Bauweise gem. § 22 Abs. 4 BauNVO
Zulässig sind ausschließlich Einzelhäuser, Doppelhäuser und Hausgruppen von höchstens 20 m Gesamtlänge. Ein seitlicher Grenzabstand ist einzuhalten.

4. Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 81 Abs. 4 BauO NW)

Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und innerhalb der dafür festgesetzten Flächen zulässig.

Auf den privaten Grundstücken sind befestigte Stellplätze außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen ausschließlich in wasserdurchlässigen Materialien zulässig.

5. Gemeinbedarfsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Ballfangzaun und Belag des Bolzplatzes sind schallgedämmt zu erstellen.

6. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Innerhalb der geplanten Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung sind 20 Laubbäume in den Arten Nußbaum, Baumhasel, Nelkenkirsche und Chinesische Wildbirne zu pflanzen.

7. Private Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

8. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft - SPE - (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

8.1 Auf der im Plan innerhalb der privaten Grünfläche mit SPE 1 gekennzeichneten Fläche ist zur Eingrünung des Friedhofes eine freiwachsende Hecke mit Gehölzen der beigefügten Pflanzliste A anzupflanzen.
Pflanzdichte: 1 Strauch pro m², alle 10 m ein Hochstamm II Ordnung

8.2 Auf der im Plan innerhalb der privaten Grünfläche und der Gemeinbedarfsfläche mit SPE 2 gekennzeichneten Fläche sind zur Ortsrandeingrünung Obstwiesen mit Bäumen der beigefügten Pflanzliste B anzulegen.
Pflanzdichte: alle 100 m² ein Hochstamm

8.3 Auf der im Plan innerhalb der privaten Grünfläche mit SPE 3 gekennzeichneten Flächen sind zur Ortsrandeingrünung vorhandene Obstwiesen zu erhalten und mit Bäumen der beigefügten Pflanzliste B zu ergänzen.
Pflanzdichte: alle 100 m² ein Hochstamm

9. Festsetzungen nach § 8 a Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

Die im Plan auf den privaten Grünflächen mit SPE 1 - 3 bezeichneten "Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft", sowie die darauf auszuführenden, textlich näher bestimmten Maßnahmen sind
- den im Plan als solche gekennzeichneten Eingriffsgrundstücken als Sammelausgleichsmaßnahmen gem. § 8 a Abs. 1 Satz 4 BNatSchG zu 60%
- den Eingriffserschließungsanlagen zu 40%
zugeordnet.

10. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

10.1 gr und fr und lr (1): Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger zur Erschließung ihrer Grundstücke

10.2 gr und fr (2): Geh- und Fahrrecht zugunsten der Anlieger zur Unterhaltung der privaten Grünflächen

10.3 lr (3): Leitungsrecht zugunsten des Versorgungsträgers zur Sicherstellung der Stromversorgung

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

Für die Außenbauteile von Gebäuden sind zum Schutz gegen Außenlärm entsprechend des Abschnittes 5 der DIN 4109 die im nachfolgenden aufgeführten Anforderungen an die Luftschalldämmung einzuhalten:

Nußbaumer Straße, Nußbaumer Kamp und Reuterstraße:
straßenzugewandte Fassaden sowie Fassaden im seitlichen Grenzabstand
Schalldämmaß für Wohnbereiche erforderlich R'w, res 35 dB
Schalldämmaß für Bürobereiche erforderlich R'w, res 30 dB

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

12.1 Im WA und WA 1 sind auf den Baugrundstücken 70% der nicht bebaubaren Fläche zu begrünen.
Als nicht bebaubare Fläche ist die Grundstücksfläche anzusehen, die nach Abzug der jeweils höchstzulässig festgesetzten Grundfläche (§ 19 BauNVO) verbleibt.

12.2 Im WA und WA 1 sind auf den Baugrundstücken je angefangene 20 m² nicht bebaubare Fläche (siehe 12.1) mindestens ein Strauch der beigefügten Pflanzliste A zu pflanzen.

12.3 Im WA und WA 1 sind auf den Baugrundstücken je angefangene 80 m² nicht bebaubare Fläche (siehe 12.1) mindestens ein Baum der beigefügten Pflanzlisten A und B zu pflanzen.

12.4 Vorhandene Grünflächen sowie Sträucher und Bäume, sofern sie den beigefügten Pflanzlisten entsprechen sind auf die Mindestbegrünung anzurechnen.

Hinweis:
Der Nachweis über die Mindestbegrünung ist in einem Begrünungsplan im Baugenehmigungsverfahren zu erbringen.

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

13.1 Abgängige Obstbäume innerhalb der im Plan umgrenzten "Fläche zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen" sind durch Bäume der beigefügten Pflanzliste A zu ersetzen.

13.2 Abgängige im Plan punktuell festgesetzte Bäume sind durch Bäume gleicher Art und Standortansprüche zu ersetzen.

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

14.1 Dachform / Dachneigung

Für das Hauptgebäude sind ausschließlich Dächer mit geneigten Dachflächen zwischen 28° - 45° zulässig.
Doppelhäuser und Hausgruppen sind mit gleicher Dachneigung auszuführen.

14.2 Dachhöhen / Drempel

Dachhöhen sind bis zu einer maximalen Höhe von 5,75 m zulässig.

Die Dachhöhe ist als Höhendifferenz zwischen der Oberkante Fertigfußboden Dachgeschoß und dem oberen Firstpunkt definiert.

Drempel sind bis zu einer maximalen Höhe von 0,50 m, im WA1 bis zu einer maximalen Höhe von 1,20 m zulässig.

Das Maß des Drempels ist als die Differenz zwischen Oberkante Fertigfußboden Dachgeschoß und dem Schnittpunkt der Gebäudeaußenwand mit der Sparrenunterkante definiert.

14.3 Dachaufbauten / Dacheinschnitte

Dachaufbauten, wie z. B. Dachgauben, und **Dacheinschnitte**, wie z. B. Dachterrassen, sind ausschließlich in der 1. Dachgeschoßebene zulässig.

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

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

14.4 Sockel

Sockel sind bis zu einer maximalen Höhe von 0,50 m zulässig. Das Maß des Sockels ist als Differenz zwischen Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoß und der mittleren Höhe der an das Baugrundstück unmittelbar angrenzenden Verkehrsfläche definiert.

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

- Verordnung zur Festsetzung von Landschaftsschutzgebieten (Landschaftsschutzverordnung) im Rheinisch-Bergischen Kreis vom 22.07.1985; beschlossen aufgrund § 42 a und § 21 Landschaftsgesetz NW (LG NW).

- Baumschutzsatzung der Stadt Bergisch Gladbach vom 26.06.1990; beschlossen aufgrund § 45 Landschaftsgesetz NW (LG NW).

16. Hinweise

16.1 Entlang den Straßen Nußbaumer Straße, Nußbaumer Kamp und Reuterstraße liegen Lärmvorbelastungen durch Verkehrslärm vor.

16.2 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.

16.3 Die Pflanzliste im Anhang ist Bestandteil des Textteiles.

Pflanzliste A Gehölze

Sorbus aucuparia	Eberesche	2 x v. o. B.,	Heister,	150 - 200
Carpinus betulus	Hainbuche	2 x v. o. B.,	Heister,	175 - 200
Prunus avium	Vogelkirsche	2 x v. o. B.,	Heister,	150 - 200
Euonymus europaea	Pfaffenhütchen	2 x v.,	Sträucher,	60 - 100
Betula pendula	Hängebirke	2 x v,	Heister,	150 - 200
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder	2 x v,	Sträucher,	60 - 100
Corylus avellana	Haselnuß	2 x v,	Sträucher,	60 - 100
Salix caprea	Sal-Weide	2 x v,	Sträucher,	150 - 200
Sambucus racemosa	Trauben-Holunder	2 x v,	Sträucher,	100 - 150
Syringia vulgaris	Flieder	2 x v,	Sträucher,	60 - 100

Pflanzliste B Bewährte regionale Obstsorten

Steinobst			
Schattenmorelle	3 x v.,	Mittelhochstamm	StU 10 - 12
Hedelfinger Riesenkirsche	3 x v.,	Mittelhochstamm	StU 10 - 12
Große Prinzessskirsche	3 x v.,	Mittelhochstamm	StU 10 - 12
Schwarze Knorpelkirsche	3 x v.,	Mittelhochstamm	StU 10 - 12
Morellenfeuer	3 x v.,	Hochstamm	StU 10 - 12
Hedelfinger Riesenkirsche	3 x v.,	Hochstamm	StU 10 - 12
Große Prinzessskirsche	3 x v.,	Hochstamm	StU 10 - 12
Schwarze Knorpelkirsche	3 x v.,	Hochstamm	StU 10 - 12
The Czar	2 x v.,	Hochstamm	StU 7 - 8
Ontariopflaume	2 x v.,	Hochstamm	StU 7 - 8
Wangenheims Frühzwetsche	3 x v.,	Hochstamm	StU 10 - 12
Bühler Frühzwetsche	3 x v.,	Hochstamm	StU 10 - 12
Hauszwetsche	3 x v.,	Hochstamm	StU 10 - 12
Nancy Mirabelle	2 x v.,	Hochstamm	StU 7 - 8
Große grüne Reneklode	2 x v.,	Hochstamm	StU 7 - 8
Pfirsich	2 x v.,	Mittelhochstamm	StU ab 6
Birnen			
Williams Christbirne	3 x v.,	Hochstamm, m. Drb.,	StU 10 - 12
Conference	3 x v.,	Hochstamm, m. Drb.,	StU 10 - 12
Alexander Lucas	3 x v.,	Hochstamm, m. Drb.,	StU 10 - 12
Frühe aus Trévoux	3 x v.,	Hochstamm, m. Drb.,	StU 10 - 12
Clapps Liebling	3 x v.,	Hochstamm, m. Drb.,	StU 10 - 12
Gellerts Butterbirne	3 x v.,	Hochstamm, m. Drb.,	StU 10 - 12
Köstliche von Charneu	3 x v.,	Hochstamm, m. Drb.,	StU 10 - 12
Doppelte Philippsbirne	3 x v.,	Hochstamm, m. Drb.,	StU 10 - 12
Gräfin von Paris	3 x v.,	Hochstamm, m. Drb.,	StU 10 - 12
Gute Luise	3 x v.,	Hochstamm, m. Drb.,	StU 10 - 12
Pastorenbirne	3 x v.,	Hochstamm, m. Drb.,	StU 10 - 12
Neue Poiteau	3 x v.,	Hochstamm, m. Drb.,	StU 10 - 12
Ulmer Butterbirne	3 x v.,	Hochstamm, m. Drb.,	StU 10 - 12
Silbermotten	3 x v.,	Hochstamm, m. Drb.,	StU 10 - 12
Regenbirne	3 x v.,	Hochstamm, m. Drb.,	StU 10 - 12
Äpfel			
James Grieve	3 x v.,	Hochstamm, m. Drb.,	StU 10 - 12
Cox Orange	3 x v.,	Hochstamm, m. Drb.,	StU 10 - 12
Roter Berlepesch	3 x v.,	Hochstamm, m. Drb.,	StU 10 - 12
Elstar	3 x v.,	Hochstamm, m. Drb.,	StU 10 - 12
Weißer Klarapfel	3 x v.,	Hochstamm, m. Drb.,	StU 10 - 12
Goldparmäne	3 x v.,	Hochstamm, m. Drb.,	StU 10 - 12
Freiherr von Berlepsch	3 x v.,	Hochstamm, m. Drb.,	StU 10 - 12
Geheimrat Dr. Oldenburg	3 x v.,	Hochstamm, m. Drb.,	StU 10 - 12
Apfel aus Croncels	3 x v.,	Hochstamm, m. Drb.,	StU 10 - 12
Rote Sternrenette	3 x v.,	Hochstamm, m. Drb.,	StU 10 - 12
Schöner aus Boskoop	3 x v.,	Hochstamm, m. Drb.,	StU 10 - 12
Roter Boskoop	3 x v.,	Hochstamm, m. Drb.,	StU 10 - 12
Rhein. Bohnapfel	3 x v.,	Hochstamm, m. Drb.,	StU 10 - 12
Rhein. Winterrambour	3 x v.,	Hochstamm, m. Drb.,	StU 10 - 12
Rhein Krummstiel	3 x v.,	Hochstamm, m. Drb.,	StU 10 - 12
Große Kasseler Renetete	3 x v.,	Hochstamm, m. Drb.,	StU 10 - 12
Riesenboikenapfel	3 x v.,	Hochstamm, m. Drb.,	StU 10 - 12
Ontarioapfel	3 x v.,	Hochstamm, m. Drb.,	StU 10 - 12

17. Vermerk

Das gesamte Plangebiet liegt in der Wasserschutzzone III B der vorläufigen Anordnung Wassergewinnungsanlage Köln-Höhenhaus. Sie tritt mit dem Erlaß der vorgesehenen Wasserschutzverordnung für die Wassergewinnungsanlage Köln-Höhenhaus, ansonsten spätestens nach einer Geltungsdauer von vier Jahren, außer Kraft.

Textergänzungen nach der 1. öffentlichen Auslegung sind lila gekennzeichnet