Textliche Festsetzungen

Bebauungsplan Nr. 1461 - Pannenberg -

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

WA - 'Allgemeines Wohngebiet' (§ 4 BauNVO)
In den 'Allgemeinen Wohngebieten' 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 und überdachte Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und innerhalb der seitlichen Grenzabstände (Bauwich) von der Straßenbegrenzungslinie bis zur hinteren Baugrenze zulässig.

Auf den privaten Grundstücken sind befestigte Stellplätze und deren Zufahrten sowie Garagenzufahrten außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen ausschließlich in wasserdurchlässigen Materialien zulässig.

3. Öffentliche Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15)

Über die zeichnerischen Festsetzungen hinausgehend ist innerhalb der öffentlichen Grünfläche eine Fuß- und Radwegeverbindung zwischen der Planstraße und der Paffrather Straße herzustellen.

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

Innerhalb der im Plan gekennzeichneten 'Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen' sind Gehölze der unter Punkt 6 aufgeführten Pflanzliste zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

5. 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 unter Punkt 6 aufgeführten Pflanzliste zu ersetzen.

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

Auf der im Plan mit SPE gekennzeichneten Fläche ist der bestehende Waldrand zu schützen und zu pflegen. Die Bepflanzung ist nach der Pflanzliste mit Arten des bestehenden Waldmantels durchzuführen.
Die Fläche ist entsprechend der Anlage zur Satzung zur Erhebung von Kostenerstattungsbeiträgen (Grundsätze für die Ausgestaltung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen) zu bepflanzen und zu pflegen.

Pflanzliste

Bäume:
Acer campestre (Feldahorn)
Acer pseudoplatanus (Bergahorn)
Fraxinus excelsior (Gemeine Esche)
Quercus robur (Stieleiche)
Prunus avium (Vogelkirsche)

Sträucher:

Clematis vitalba (Gewöhnliche Waldrebe)
Corylus avellana (Haselnuss)
Cornus sanguinea (Roter Hartriegel)
Crataegus laevigata und monogyna (Rot- und Weißdorn)
Euonymuseuropaeus (Pfaffenhütchen)
Ligustrum vulgare (Gewöhnlicher Liguster)
Lonicera xylosteum (Gewöhnliche Heckenkirsche)
Prunus spinosa (Schlehe)
Rosa canina (Heckenrose)
Viburnum lantana (Wolliger Schneeball)

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

7.1 Für die im nachfolgenden Übersichtsplan dargestellten Lärmpegelbereiche III bis IV 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.

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

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

8. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 86 Abs. 4 BauO NW) Gestaltung baulicher Anlagen

8.1 Dachform / Dachneigung

Für Hauptgebäude sind ausschließlich Dächer mit geneigten Dachflächen von 35° bis 42° zulässig.

8.2 Dachhöhe

Dachhöhen sind bis zu einer maximalen Höhe von 5,0 m zulässig.

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

8.3 Drempel

Es 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 (siehe Skizze).

8.4 Traufhöhe

Für die traufständigen Gebäude entlang der Straße 'Pannenberg' ist eine Traufhöhe bis max. 6,50 m zulässig.
Die Traufhöhe ist als Differenz zwischen der Traufe und der mittleren Höhe der an das Baugrundstück unmittelbar angrenzenden Verkehrsfläche definiert.
Die Traufe eines Gebäudes ist der gedachte Schnittpunkt der Gebäudeaussenhaut mit der harten Bedachung. (siehe Skizze).

8.5 Dachaufbauten / Dacheinschnitte

Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind ausschließlich in der ersten Dachgeschossebene zulässig.

Hinweise

1. Versickerung von Niederschlagswasser

Bei der Erschließung neuer Bauflächen gilt aufgrund der Regelung des § 51a Landeswassergesetz (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.

Die Entwässerung des Bebauungsplangebietes erfolgt im Trennsystem.
Schmutzwasserkanäle erhalten über die angrenzende Paffrather Straße bzw. über die Straße 'Pannenberg' Anschluss an die zentrale Kläranlage der Stadt Bergisch Gladbach in Beningsfeld.
Entsprechend der Ergebnisse einer für das Plangebiet durchgeführten Baugrunduntersuchung ist eine Versickerung von Niederschlagswasser auf den Grundstücken innerhalb des Plangebietes nur sehr bedingt möglich. Daher wird das Plangebiet an den vorhandenen Regenwasserkanal angeschlossen. Für das anfallende Niederschlagswasser wird vor seiner Übernahme in die vorhandene städtische Kanalisation in der Paffrather Straße eine Rückhalteeinrichtung geschaffen, die den Abfluss auf die natürliche Abflussspende des Gebietes reduziert.

2. Unterirdische Ferngasleitung

Die im Bebauungsplan hinweislich gekennzeichnete, unterirdische Ferngasleitung liegt in der Mitte eines 10 m breiten Schutzstreifens, welcher innerhalb privater Wohnbaufläche bzw. privater Grünfläche verläuft.
Maßnahmen innerhalb des Schutzstreifens sind mit dem zuständigen Energieversorgungsträger abzustimmen.

3. 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.

4. Geometrische Eindeutigkeit der Erschließungsstraße und der überbaubaren Grundstücksflächen

Die Erschließungsstraße und die überbaubaren Grundstücksflächen sind über Koordinaten geometrisch eindeutig festgelegt. Die Koordinaten sind Bestandteil des Bebauungsplanes.