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

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

Im allgemeinen Wohngebiet WA^1 und WA^2 sind Ausnahmen gemäß § 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. Breite der Baugrundstücke (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

Im allgemeinen Wohngebiet WA^1 wird für Wohnbaugrundstücke bei Einzelhäusern eine Grundstücksbreite von 20 m und bei Doppelhäusern eine Grundstücksbreite von 15 m als Höchstmaß festgesetzt.

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

Im allgemeinen Wohngebiet WA1 sind Gargagen und Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und innerhalb der dafür festgesetzen Flächen zulässig.

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

4.1 Im allgemeinen Wohngebiet ist auf den Baugrundstücken 70 % der Mindestfreifläche zu begrünen. Als Mindestfreifläche ist die Grundstücksfläche anzusehen, die nach Abzug der jeweils höchstzulässig festgesetzten Grundfläche (§ 19 BauNVO) verbleibt.

4.2 Im allgemeinen Wohngebiet ist auf den Baugrundstücken je angefangene 20 m² Mindestfreifläche (s. Nr. 4.1) mindestens ein Strauch - für die Strauchpflanzungen sind zweimal verpflanzte Sträucher zu verwenden - zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten in den Arten:

Corylus avellana	Haselnuß
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Ligustrum vulgare	Liguster
Rosa canina	Hundsrose
Prunus spinosa	Schlehe
Rubus fruticosus	Brombeere

4.3 Im allgemeinen Wohngebiet ist auf den Baugrundstücken je angefangene 80 m² Mindestfreifläche (s. Nr. 4.1) mindestens ein Baum - für die Baumpflanzungen sind Hochstämme zu verwenden - zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten in den Arten:

Acer Campestre	Feld-Ahorn
Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Fagus sylvatica	Rotbuche
Juglans regisa	Walnuß
Quercus robur	Stiel-Eiche
Tilia cordata	Winter-Linde
Aesculus hypocastanum	Roßkastanie
Pyrus communis	Birne
Malus domestica	Apfel
Prunus avium	Kirsche
Prunus domestica	Pflaume

4.4 Vorhandene Sträucher und Bäume, sofern sie den unter 4.2 und 4.3 aufgelisteten Arten entsprechen, sind auf die Mindestbegrünung anzurechnen.

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

Gestaltung baulicher Anlagen im allgemeinen Wohngebiet

5.1 Dachform / Dachneigung

Für das Hauptgebäude sind ausschließlich Dächer mit geneigten Dachflächen zwischen 32° bis 42° zulässig. Hiervon abweichende Dachneigungen sind ausnahmsweise bei Mansardendächern und Tonnendächern zulässig, soweit die maximal zulässige Dachhöhe nicht überschritten wird.

5.2 Dachhöhen

Dachhöhen aller Dachformen sind bis zu einer maximalen Höhe von 5,50 m zulässig.

Die Dachhöhe ist als die Höhendifferenz zwischen dem Schnittpunkt der harten Bedachung und Gebäudeaußenwand und dem oberen Dachabschluß / oberen Firstpunkt definiert.

5.3 Drempel

5.3.1 Bei eingeschossigen Gebäuden sind Drempel bis zu einer maximalen Höhe von 1,20 m zulässig.

5.3.2 Bei zweigeschossigen Gebäuden sind Drempel bis zu einer maximalen Höhe von 0,60 m zulässig.

Das Maß des Drempels ist als die Differenz zwischen Oberkante des Dachgeschoßfußbodens (Fertigfußboden) und dem Schnittpunkt der Gebäudeaußenwand und Sparrenunterkante definiert.

5.4 Dachaufbauten /Dacheinschnitte

5.4.1 Dachaufbauten, wie z.B. Dachgauben, und Dacheinschnitte, wie z.B. Dachterrassen, sind erst ab 35° Dachneigung zulässig.

5.4.2 Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind ausschließlich in der ersten Dachgeschoßebene zulässig.

5.4.3 Einzeldachaufbauten und Einzeldacheinschnitte dürfen eine Frontbreite von 2,50 m nicht überschreiten.

5.4.4 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.

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

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

7. Hinweise

7.1 Der gesamte Bebauungsplanbereich ist den Ergebnissen einer umweltgeologischen Untersuchung zur Folge mit Schwermetallen belastet. Um eine unbedenkliche Nutzung des Geländes zu gewährleisten, ist ein direkter Kontakt mit belasteten Bodenmaterialien zu unterbinden. Im Rahmen von Bauvorhaben sind deshalb folgende Voraussetzungen zu erfüllen:

a) Nach Abschluß der Bauarbeiten sind die unbebauten Grundstücksbereiche mit mindestens 0,60 m nachweislich schadstofffreien Kulturboden zu übererden. Die Schadstofffreiheit ist der Baugenehmigungsbehörde in Form von Analytikdaten vor Einbau nachzuweisen.

b) Bei einer gartenbaulichen Nutzung ist zusätzlich zu den Maßnahmen unter Pkt. a) eine Grabsperre (Geogitter oder ähnliches) zwischen belasteten und unbelasteten Bodenschichten einzubauen.

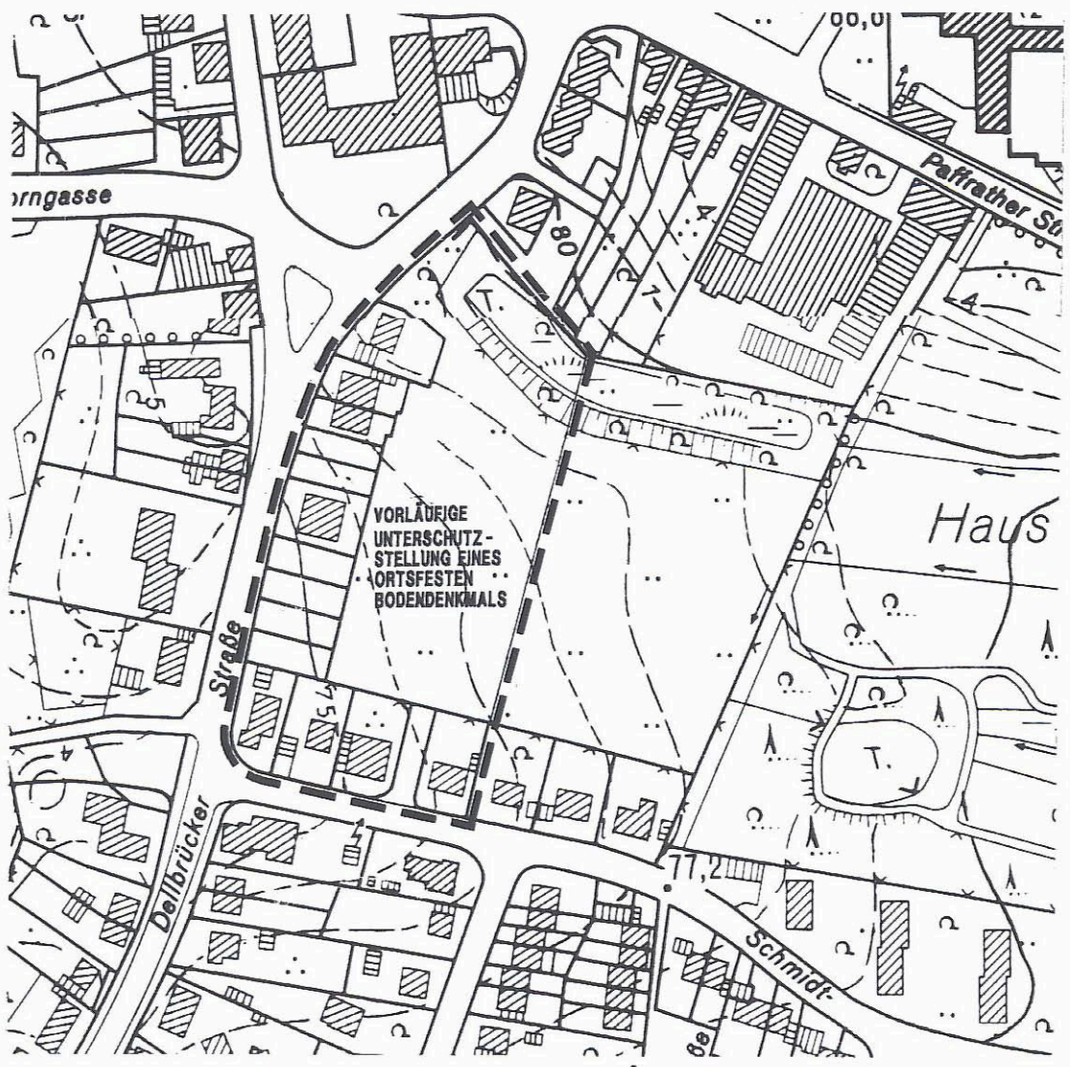
c) Für den Bereich der Kindertagesstätte ist entsprechend der Punkte a) und b) zu verfahren. Bei den einzubauenden Materialien sind die derzeit geltenden Richtwerte für die Herstellung von Spielflächen bzw. den Einbau von Materialien auf Kinderspielplätzen zu beachten. Entsprechende Nachweise sind vor dem Einbau der Baugenehmigungsbehörde einzureichen.

d) Anfallende Aushubmaterialien sind abfallwirtschaftlich zu beurteilen (ggf. Bestimmung der Deponiefähigkeit durch Analysen) und ordnungsgemäß in einer dafür zugelassenen Entsorgungseinrichtung zu entsorgen.

7.2 Das gesamte Plangebiet liegt - entsprechend dem Entwurf des Staatlichen Umweltamtes (Stand: Juli 1993) - innerhalb der Wasserschutzzone III B des neu auszuweisenden Wasserschutzgebietes Höhenhaus.

7.3 Im Plangebiet liegen hohe Grundwasserstände vor. Kellergeschosse müssen wasserdicht errichtet werden. Es ist damit zu rechnen, daß Baugruben zufließen.
Aufgrund der bautechnisch ungünstigen Baugrundeigenschaften des Gebietes sind auf das jeweilige Bauvorhaben abgestimmte Baugrunduntersuchungen erforderlich.
Um dem Grundwasser- und Oberflächenwassereinzugsgebiet kein Regenwasser zu entziehen und das Retentionsvermögen des Gebietes zu erhalten, ist dem Ergebnis einer hydrogeologischen Untersuchung entsprechend im Rahmen von Bauvorhaben folgende Voraussetzung zu erfüllen:
Eine Versickerung des Niederschlagswassers ist auf den unbebauten bzw. unversiegelten Grundstücksbereichen, die - siehe Hinweis 7.1 - mit mind. 0,60 m schadstofffreien Kulturboden zu übererden sind, entweder durch eine oberflächliche Verrieselung auf der belebten Bodenzone oder durch die Kombination einer Mulden-Rigolen-Regenwasserentsorgung mit Ablauf/Überlauf in die dafür festgesetzte Versickerungsmulde bzw. in den vorhandenen Vorfluter vorzusehen.

7.4 Der im nachfolgenden Übersichtsplan gekennzeichnete Bereich ist gemäß § 4 Denkmalschutzgesetz (DSchG NW) vorläufig unter Schutz gestellt. Grund hierzu ist ein ortsfestes Bodendenkmal; es handelt sich um die Überreste einer mittelalterlichen Töpferei.
Jede Art von Grabung nach dem Denkmal sowie jede Art von Bautätigkeit in dem betreffenden Bereich bedarf einer Erlaubnis durch die zuständige Denkmalbehörde.
Werden bei - den zuvor genehmigten - Bauarbeiten ortsfeste oder bewegliche Bodendenkmäler entdeckt, sind diese in einem unveränderten Zustand zu erhalten und unmittelbar der Unteren Denkmalbehörde anzuzeigen; gegebenenfalls sind Funde gemäß Denkmalschutzgesetz abzuliefern.



Änderungen und Ergänzungen sind in violetter Farbe gekennzeichnet.
(geändert am 13.04.1995)