Textliche Festsetzungen

Bebauungsplan Nr. 1494 - Auf'm Büchel -

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

WA - 'Allgemeines Wohngebiet' (§ 4 BauNVO)
In den 'Allgemeinen Wohngebieten' (WA 1 - WA 15) 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. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

2.1 Garagengeschosse sowie Garagen und Stellplätze in Vollgeschossen sind bei der Ermittlung der Geschossfläche nicht zu berücksichtigen (§ 21a Abs. 4 BauNVO).

2.2 In den 'Allgemeinen Wohngebieten' (WA 1 - WA 4) ist eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch Garagen und Stellplätze sowie Tiefgaragen (Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 Nr. 1 und 3 BauNVO) bis zu einer GRZ von maximal 0,6 zulässig (§ 19 Abs. 4 BauNVO).

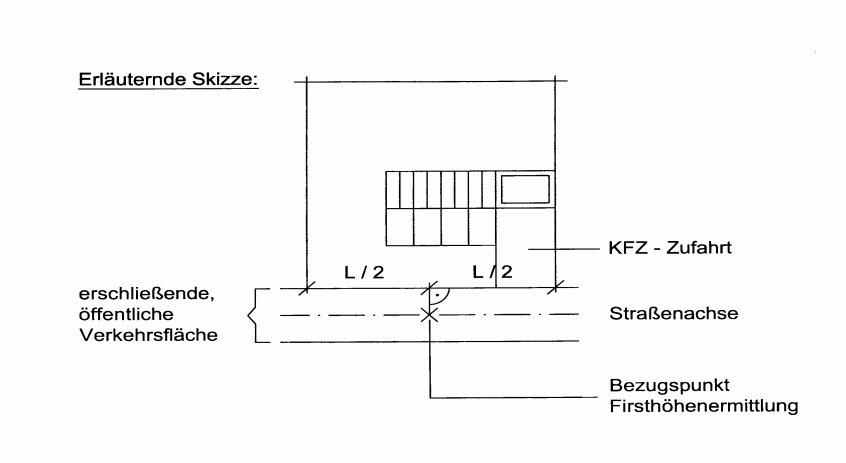
3. Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1BauGB)

In den 'Allgemeinen Wohngebieten' (WA 1 / WA 2 / WA 3 / WA 4 / WA 13) sind für Gebäude eine Firsthöhe von maximal 12 m über Straßenniveau zulässig.

In den 'Allgemeinen Wohngebieten' (WA 9 / WA 11 / WA 12) sind für die Gebäude eine Firsthöhe maximal 11 m über Straßenniveau zulässig

In den 'Allgemeinen Wohngebieten' (WA 5 / WA 10 / WA 14 / WA 15) sind für die Gebäude eine Firsthöhe maximal 8 m über Straßenniveau zulässig

Die Firsthöhe ist als Differenz zwischen dem First und der mittleren Höhe der an das Baugrundstück unmittelbar angrenzenden, erschließenden Verkehrsfläche definiert.
Als erschließend wird diejenige Straßenfront festgelegt, über die das Grundstück mit dem KFZ erreicht wird.



Ausnahme:
Für die 'Allgemeinen Wohngebiete' WA 11 und WA 12 ist die Firsthöhe als Differenz zwischen dem First und der mittleren Höhe der südliche verlaufenden Haupterschließungsstraße (HP - Höhenpunkt) definiert.

Die Höhen der Verkehrsflächen sind dem Plan zu entnehmen.

4. Überbaubare Grundstücksflächen (§9 Abs.1 Nr.2 BauGB)

Baugrenzen der 'Allgemeinen Wohngebieten' WA 5 bis 12 und WA 14 und 15 können gem. §23 Abs.3 BauNVO ausnahmsweise von Wintergärten bis zu 3 m auf einer Länge von nicht mehr als der 1/2 der jeweiligen Gebäudeseite überschritten werden.

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

5.1 Tiefgaragen sind in den 'Allgemeinen Wohngebieten' allgemein zulässig.

5.2 In den 'Allgemeinen Wohngebieten' (WA 1 bis 5 und 9 bis 15) sind Garagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, innerhalb der seitlichen Grenzabstände zwischen der vorderen und hinterer Baugrenze und innerhalb der dafür vorgesehenen Flächen (Ga / St) zulässig.

5.3 In den 'Allgemeinen Wohngebieten' (WA 6 / WA 7 / WA 8) sind Garagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, innerhalb der seitlichen Grenzabstände zwischen der vorderen und hinterer Baugrenze und bis 5 m hinter der rückwärtigen Baugrenze zulässig

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

6.1 Innerhalb der im Plan mit **A** 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 **A** zu ersetzen.

Pflanzliste A:

Feldahorn	(Acer campestre)
Schwarzerle	(Alnus glutinosa)
Hainbuche	(Carpinus betulus)
Haselnuss	(Corylus avellana)
Esche	(Fraxinus excelsior)
Trauben- Kirsche	(Prunus padus)
Schwarzer Hollunder	(Sambucus nigra)
Gemeiner Schneeball	(Viburnum opulus)

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 cm hoch
- Solitärbäume, 3 X verpflanzt, Höhe 200 - 220 cm, Stammumfang 14 - 16 cm

6.2 Innerhalb der im Plan mit **B** gekennzeichneten 'Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen' sind 5 Hochstämme der nachfolgenden Liste zu pflanzen und abgängige Bäume und Sträucher durch Gehölze der Pflanzliste **B** zu ersetzen.

Pflanzliste B

Äpfel:

Dülmener Rosenapfel	Danziger Kantapfel
Graue Herbstrenette	Gelber Edelapfel
Jakob Lebel	Goldparmäne
Kaiser Wilhelm	Grahams Jubiläumsapfel
Ontarioapfel	(Rheinischer) Bohnapfel

Luxemburger Renette
(Rheinische) Schafsnase
(Rheinischer) Krummstiel
Riesenboikenapfel
Roter EiserapfeL
Schöner aus Nordhausen
Weißer Klarapfel
Westfälischer Gulderling
(Rheinischer) Bohnapfel
Rote Sternrenette
Roter Bellefleur
Schöner aus Boskopp
(Weißer) Winterglockenapfel
Apfel von Croncels
Boikenapfel

Birnen:
Gellers Butterbirne
Gute Graue
Nordhäuser (Winter-) Forellenbirne
Conference
Köstliche von Charneux
Vereinsdechantsbirne

Süßkirschen:
Große Prinzessin (syn.Napoleon) (Knorpelkirsche)
Große Schwarze Knorpelkirsche
Hedelfinger Riesenkirsche
Schneiders Späte Knorpelkirsche
Dönissens Gelbe Knorpelkirsche

Pflaumen / Zwetzschen
Große Grüne Reneklode
Mirabelle von Nancy
Hauszwetsche (in Typen)
Wangenheims Frühzwetsche

Es sind Pflanzqualitäten entsprechend der Erhebung von Kostenerstattungsbeträgen der Stadt Bergisch Gladbach zu verwenden.

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

7.1 Für die nachfolgend aufgeführten Fassaden der Lärmpegelbereiche III bis V sind 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 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.

8. Festsetzungen nach § 9 Abs. 1a BauGB

Das außerhalb des Plangebietes liegende städtische Grundstück Gemarkung Paffrath, Flur 5, Nr. 387 sowie die im Plan auf den privaten Grünflächen mit A und B bezeichneten 'Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen' und die darauf auszuführenden textlich festgesetzten Maßnahmen, werden

- den im Plan als solche gekennzeichneten Eingriffsgrundstücken als Sammelausgleichsmaßnahme zu 85 % und
- den Erschließungsanlagen zu 15 % zugeordnet.

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

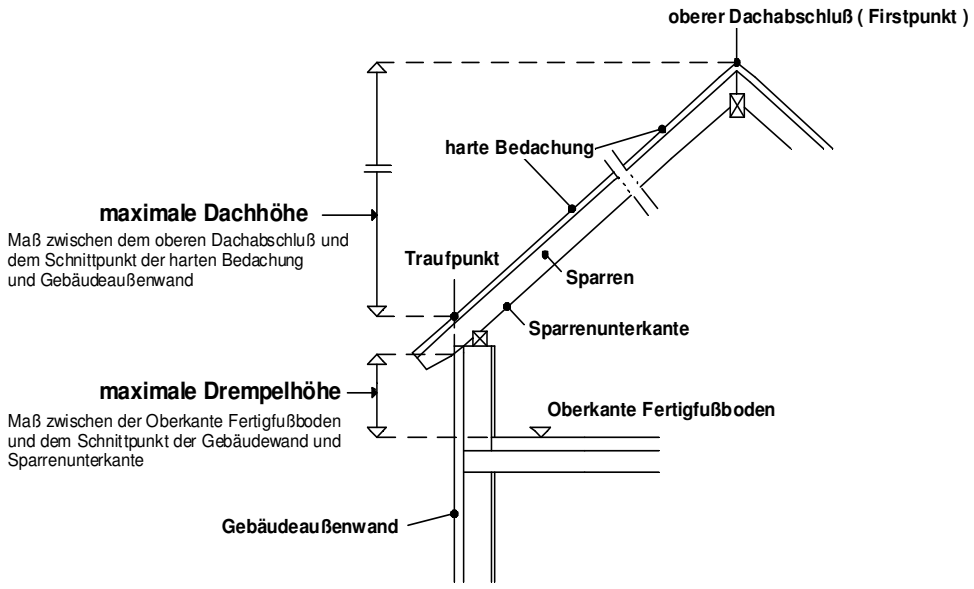
9.1 Dachform / Dachneigung

In den 'Allgemeinen Wohngebieten' sind für die Hauptgebäude ausschließlich Dächer mit geneigten Dachflächen

9.2 Dachhöhen

In den 'Allgemeinen Wohngebieten' (WA 1 bis 5 und WA 9 bis 15) sind Dachhöhen aller Dachformen 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).



9.3 Dachaufbauten / Dacheinschnitte

In den 'Allgemeinen Wohngebieten' (WA 1 bis 5 und WA 9 bis15) sind Dachaufbauten und Dacheinschnitte ausschließlich in der ersten Dachgeschossebene zulässig. Dachgauben sind bis zu einer Gesamtlänge von einem Drittel je Fassadenlänge pro Gebäude zulässig

10 Kennzeichnung (§ 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB) hochanstehende Grundwasserstände

Im gesamten Plangebiet stehen hohe Grundwasserstände an. Gebäude unterhalb der Geländeoberfläche sind wasserundurchlässig auszuführen. Drainagen sind unzulässig. Gleichzeitig sind entsprechende Vorkehrungen gegen Auftrieb zu treffen.

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 einer für das Plangebiet durchgeführten geohydrologischen Untersuchung ist eine Versickerung von Niederschlagswasser auf den Grundstücken innerhalb des Plangebietes nicht möglich, da mit Grundwasser bzw. Schichtenwasser relativ oberflächennah zu rechnen ist.
Aus diesem Grund wird das anfallende Niederschlagswasser von der Straße und den Gebäuden über ein Rinnensystem, zum Teil entlang der Straße, in eine Hauptrinne geführt und von dort in eine Retentionsmulde mit einem gedrosselten Ablauf an den Regenwasserkanal angeschlossen. Die weitere Ableitung erfolgt dann in die Franz-Heider-Straße und die Dellbrücker Straße.

Das Plangebiet befindet sich im Wassereinzugsgebiet des Wasserwerkes Höhenhaus. Nach der Wasserschutzgebietsausweisung für dieses Wasserwerk befindet sich der Planungsbereich zukünftig in der Wasserschutzzone III B.

Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens sind die Bauherren/ Bauträger auf die rechtlichen Grundlagen und Anforderungen (Notwendigkeit einer Wasserrechtliche Erlaubnis und u.U. eine befristete Befreiung von den Festsetzungen der städtischen Entwässerungssatzung) hinzuwiesen.

2. Altlasten

Für Teilbereiche des Plangebietes liegt ein umweltgeologisches Bodengutachten vor. Nach den Ergebnissen ergeben sich keine Einschränkungen für die geplanten Nutzungen.

Anfallende und überschüssige Aushubmaterialien sind, insbesondere bei Auffälligkeiten, abfallwirtschaftlich zu beurteilen und gemäß geltendem Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz ordnungsgemäß zu verwerten bzw. zu entsorgen. Entsprechende Nachweise sind vorzuhalten.

3. 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.

4. Kampfmittelfunde

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

zu verständigen.

5. Bodendenkmalpflege

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

6. 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.

7. Geometrische Eindeutigkeit der Erschließungsstraße

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