Bebauungsplan Nr. 1527 - Breslauer Straße -

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

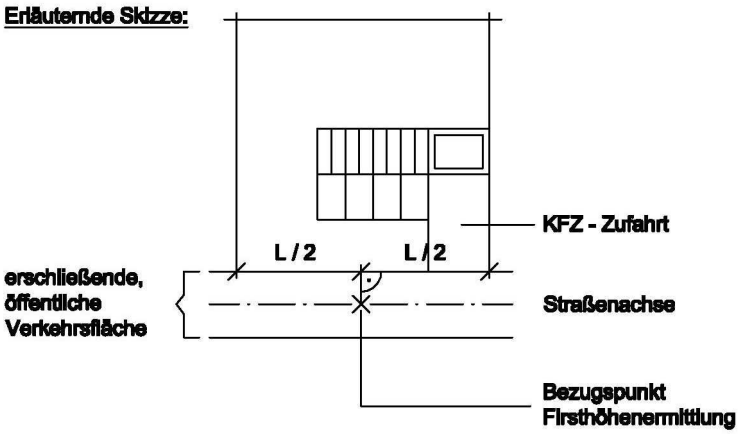
1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1.1 Allgemeine Wohngebiete (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 1 und 4 BauNVO)

Gemäß § 1 (6) BauGB wird festgesetzt, dass alle gemäß § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sind.

1.2 Firsthöhe (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 18 BauNVO)

- Die maximale Firsthöhe beträgt für eingeschossige Gebäude 8,00m, für zweigeschossige Gebäude 11,00m.
- Als Bezugspunkt für die Firsthöhe gilt die Achshöhe der erschließenden, öffentlichen Verkehrsfläche. Die Achshöhe ist in der Mitte der Straßenfront des Grundstücks lotrecht zur erschließenden, öffentlichen Verkehrsfläche zu messen. Als erschließend wird diejenige Straßenfront festgelegt, über die das Grundstück mit dem KFZ erreicht wird.



1.3 Baugrenzen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

Das Vorspringen von untergeordneten Bauteilen wie z.B. Dachvorsprüngen und Vorbauten wie z.B. Balkone, vor die Baugrenzen wird bis zu einer Tiefe von max. 1,50 m zugelassen, soweit die Bauteile keine eigenen Abstandsflächen erfordern.

1.4 Garagen, Carports und Nebenanlagen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB, §§ 12, 14 und 23 BauNVO)

- Garagen und Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche nur innerhalb der Abstandsflächen der Gebäude zulässig.
- Außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sind Nebenanlagen, die Gebäude im Sinne des § 2 BauO NW sind und mehr als 30 cbm umbauten Raum umfassen, nicht zulässig.

1.5 Grünordnungsplanerische Festsetzungen (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

- Die mit Textfestsetzung a) bezeichneten Flächen sind mit standortgerechten Gehölzen gemäß der beigefügten Pflanzliste A zu bepflanzen. Die Flächen sind zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.
- Die mit Textfestsetzung b) bezeichneten Flächen sind mit standortgerechten Gehölzen gemäß der beigefügten Pflanzliste B zu bepflanzen. Die Bodenflächen, einschließlich der Regenwassermulden sind als extensive Wiesenflächen auszubilden. Die Flächen sind zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

1.6 Festsetzungen nach § 9 Abs. 1a BauGB

Die im Plan als „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ festgesetzten Grünflächen sowie die darauf auszuführenden, textlich näher bestimmten Maßnahmen sind

- den Eingriffsgrundstücken im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans als Sammelausgleichsmaßnahme gem. § 9 Abs. 1a BauGB zu 84 %
- den Eingriffserschließungsanlagen zu 16 %

zugeordnet.

2. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN ALS BESTANDTEIL DES BEBAUUNGSPLANES (§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 86 BauO NW)

Wandflächen

Außenwandflächen der Gebäude sind als Putzflächen auszubilden. Verkleidungen aus Holz, Ziegel, o.ä. sind bis zur Hälfte der Außenwandflächen zulässig.

Dächer

- Gauben sind bis zu einer Gesamtlänge von einem Drittel je Fassadenlänge pro Gebäude zulässig.
- Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind ausschließlich in der ersten Dachgeschossebene zulässig.
- Als Dacheindeckungsmaterial sind Dachsteine in brauen und schwarzen Farbtönen sowie Dachbegrünung zulässig.
- Die Festsetzung zur Hauptfirstrichtung ist nicht auf Nebenanlagen, Garagen sowie auf untergeordnete Gebäudeteile wie z.B. Gauben anzuwenden.

3. KENNZEICHNUNG (§ 9 (5) Nr. 1 BauGB)

Im gesamten Plangebiet stehen hohe Grundwasserstände an. Gebäudeteile unterhalb der natürlichen Geländeoberfläche sind wasserundurchlässig auszuführen. Gleichzeitig sind entsprechende statische Vorkehrungen gegen Auftrieb zu treffen.

4. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME VON FESTSETZUNGEN NACH ANDEREN GESETZLICHEN VORSCHRIFTEN (§ 9 (6) BauGB)

Baumschutzsatzung der Stadt Bergisch Gladbach in der zur Zeit geltenden Fassung; beschlossen aufgrund §45 Landschaftsgesetz Nordrhein-Westfalen (LG NW)

5. HINWEISE

- Im unmittelbaren Planbereich ergeben sich keine Hinweise auf das Vorhandensein vom Kampfmitteln. Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass bei Kampfmittelfunden während der Erd- bzw. Bauarbeiten die Arbeiten aus Sicherheitsgründen sofort einzustellen sind und die nächstgelegene Polizeidienststelle oder der Kampfmittelräumdienst zu verständigen ist. Sollten im Planbereich Erdarbeiten mit erheblicher mechanischer Belastung (z.B. Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten oder vergleichbare Arbeiten) durchgeführt werden, wird in Abstimmung mit dem Kampfmittelräumdienst eine Tiefensondierung empfohlen.
- Es sind derzeit keine Bodendenkmale bekannt. Vorsorglich wird jedoch darauf hingewiesen, dass beim Auftreten von archäologischen Bodenfunden oder Befunden die Stadt Bergisch Gladbach als Untere Denkmalbehörde oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege unverzüglich zu informieren ist. Bodendenkmal und Fundstelle sind unverändert zu erhalten. Darüber hinaus ist auf die Bestimmungen der §§ 15 und 16 DSchG NW zu verweisen.
- Die Regenwasserbeseitigung im Plangebiet muss über die öffentliche Regenrinne in den Straßenräumen erfolgen, da laut Bodengutachten in diesem Gebiet keine Versickerung möglich ist.
- Das Anlegen von neuen Drainagen mit der Folge einer dauerhaften Grundwasserabsenkung ist nicht zulässig. Eine kurzzeitige Absenkung während der Bauphase der Kellergeschosse bedarf der wasserrechtlichen Erlaubnis der Unteren Wasserbehörde beim Rheinisch- Bergischen- Kreis.

- Der Plangeltungsbereich liegt innerhalb des künftigen Geltungsbereichs der in Aufstellung befindlichen Verordnung zur Wasserschutzzone IIIb des Wasserwerkes Köln- Höhenhaus.
- Die geometrische Eindeutigkeit der öffentlichen Verkehrsflächen wurde mittels Koordinaten festgelegt. Die Koordinaten können bei Bedarf von FB 6-620 (Vermessung) bereit gestellt werden.
- Die nachfolgenden **Pflanzlisten A und B sind Bestandteil des Textteiles**:

Pflanzliste A

Acer campestre	Feldahorn
Fagus silvatica	Rotbuche
Fraxinus excelsior	Esche
Ilex aquifolium	Stechpalme
Quercus robur	Stieleiche
Salix caprea	Salweide
Salix purpurea	Purpurweide
Sorbus aucuparia	Eberesche
Carpinus betulus	Hainbuche
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Corylus avellana	Haselnuss
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

Für die Pflanzung sind Pflanzqualitäten in Anlehnung an die Satzung zur Erhebung von Kostenerstattungsbeträgen der Stadt Bergisch Gladbach zu verwenden:

- 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 in 1,0 m Höhe

Pflanzliste B

Acer campestre	Feldahorn
Sorbus aucuparia	Eberesche

Für die Pflanzung sind folgende Pflanzqualitäten zu verwenden: Anpflanzen von Hochstämmen aus extra weitem Stand, 5 x verpflanzt., mit Drahtballierung, Stammumfang 20 – 25 cm in 1,0 m Höhe

Köln, den 12.12.2002
H+B Stadtplanung