Textliche Festsetzungen

Bebauungsplan Nr. 2149 - Om Schlöm -

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

1.1 WA - 'Allgemeines Wohngebiet' (§ 4 BauNVO)
In den 'Allgemeinen Wohngebieten' (WA 1 bis WA 7) 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).

1.2 MI - Mischgebiet (§ 6 BauNVO)
Im Mischgebiet MI sind Gartenbaubetriebe gem. § 6 Abs. 2 Nr. 6 BauNVO, Tankstellen gem. § 6 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO und Vergnügungsstätten gem. § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 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 bis WA 7) ist eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch Garagen und Stellplätze (Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 Nr. 1 BauNVO) bis zu einer GRZ von 0,5 zulässig (§ 19 Abs. 4 BauNVO).

2.3 In den 'Allgemeinen Wohngebieten' (WA 1 bis WA 7)
ist eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch Garagen, die unterhalb der Geländeoberfläche errichtet werden (Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauNVO), bis zu einer GRZ von 0,8 zulässig (§ 19 Abs. 4 BauNVO).

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

3.1 Tiefgaragen sind im Mischgebiet (MI) und in den 'Allgemeinen Wohngebieten' (WA 1 bis WA 7) neben den im Plan festgelegten Flächen für Nebenanlagen (Tiefgaragen) allgemein zulässig.

4. Überbaubare Grundstücksfläche

In den 'Allgemeinen Wohngebieten' WA 1, WA 4 und WA 7 ist eine Überschreitung der Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO durch Balkone bis zu 2,20 m zulässig.

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

5.1 Auf der im Plan mit **SPE 1** gekennzeichneten Fläche ist der Waldbestand des Hangbereiches als Waldbiotop und zur Sicherung der Hangböschung dauerhaft zu erhalten und durch Neupflanzungen nach der Pflanzliste 1 zu ergänzen.

5.2 Die im Plan mit **SPE 2** gekennzeichnete Fläche ist zur Erweiterung und Stabilisierung des Waldbiotopes und zur Sicherung der Hangböschung mit Neupflanzungen nach der Pflanzliste 2 wieder aufzuforsten.

5.3 Auf der im Plan mit **SPE 3** gekennzeichneten Fläche ist ein Waldmantel von 10 m Breite mit Gehölzen der Pflanzliste 3 zu entwickeln.

Pflanzliste 1

Rotbuche (Fagus silvatica)
Hainbuche (Carpinus betulus)
Haselnuss (Corylus avellana)
Feldahorn (Acer Campestre)

Für die Pflanzung sind Solitärbäume, 3 x verpflanzt, Höhe 200 - 220 cm, Stammumfang 14 - 16 cm zu verwenden.
Es sind Pflanzqualitäten entsprechend der Erhebung von Kostenerstattungsbeträgen der Stadt Bergisch Gladbach zu verwenden.

Pflanzliste 2

Rotbuche (Fagus silvatica)
Traubeneiche (Quercus petraea)
Bergahorn (Acer pseudoplatanus)
Hainbuche (Carpinus betulus)
Haselnuss (Corylus avellana)
Feldahorn (Acer campestre)

Für die Pflanzung sind 3 - 5 jährige Pflanzungen mit einer von Höhe 80 - 120 cm zu verwenden.
Abgestorbene Gehölze sind zu ersetzen.
Es sind Pflanzqualitäten entsprechend der Erhebung von Kostenerstattungsbeträgen der Stadt Bergisch Gladbach zu verwenden.

Pflanzliste 3

Feldahorn (Acer Campestre)
Hainbuche (Carpinus betulus)
Haselnuss (Corylus avellana)
Schwarzer Hollunder (Sambucus nigra)
Esche (Fraxinus excelsior)
Vogelkirsche (Prunus avium)

Für die Pflanzung sind zu verwenden:
Heister 150/175 hoch; zweimal verpflanzte Stäucher 60/80, 80/100 oder 100/150 cm hoch
Die Gehölze sind, je nach Größenordnung, in einem Abstand von 1 - 5 m zu pflanzen.
Abgestorbene Gehölze sind zu ersetzen.
Es sind Pflanzqualitäten entsprechend der Erhebung von Kostenerstattungsbeträgen der Stadt Bergisch Gladbach zu verwenden.

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

6.1 Für die nachfolgend aufgeführten Fassaden der Lärmpegelbereiche III bis VI sind zum Schutz gegen Außenlärm entsprechend des Abschnittes 5 der DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) die in der nachfolgenden Tabelle aufgeführten Anforderungen an die Luftschalldämmmung 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
V	71 bis 75	45	40
VI	76 bis 80	50	45

- Straßenzugewandte Gebäudefassaden der **Odenthaler Straße** (Lärmpegelbereich VI):

  Schalldämmmaß für Wohnbereiche erforderlich R'w, res 50 dB
  Schalldämmmaß für Bürobereiche erforderlich R'w, res 45 dB

- Straßenzugewandte Gebäudefassaden der **Rommerscheider Straße** bis zum Einmündungsbereich der Plangebietsstraße (Lärmpegelbereich V)
  Schalldämmmaß für Wohnbereiche erorderlich R'w, res 45 dB
  Schalldämmmaß für Bürobereiche erforderlich R'w, res 40 dB

- Straßenzugewandte Gebäudefassaden der **Rommerscheider Straße** ab dem Einmündungsbereich der Plangebietsstraße (Lärmpegelbereich IV)
  Schalldämmmaß für Wohnbereiche erorderlich R'w, res 40 dB
  Schalldämmmaß für Bürobereiche erforderlich R'w, res 35dB

- Straßenzugewandte Gebäudefassaden im Eingangsbereich der **Planstraße** (Lärmpe gelbereich III)
  Schalldämmmaß für Wohnbereiche erorderlich R'w, res 35 dB
  Schalldämmmaß für Bürobereiche erforderlich R'w, res 30dB

Hinweis: Für Gebäude, die sich innerhalb der lärmbelasteten Zonen IV 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.

7. Festsetzungen nach § 9 Abs. 1a BauGB

Die außerhalb des Plangebietes liegenden städtischen Grundstücke Gemarkung Hohnschaft Flur 4 Nrn.: 1059/77, 997/77, 1061/77, 3013 sowie die im Plan auf den privaten Grünflächen mit SPE 1, SPE 2 und SPE 3 bezeichneten 'Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft' und die darauf auszuführenden textlich festgesetzten Maßnahmen werden

- den im Plan als solche gekennzeichneten Eingriffsgrundstücken als Sammelausgleichsmaßnahme zu 80 % und
- den Erschließungsanlagen zu 20 % zugeordnet.

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

8.1 Dachform / Dachneigung

In den 'Allgemeinen Wohngebieten' WA 1, WA 4 und WA 7 sind für die Hauptgebäude ausschließlich Dächer mit geneigten Dachflächen von 35° bis 45° zulässig.

In den 'Allgemeinen Wohngebieten' WA 2, WA 3, WA 5 und WA 6 sind für die Hauptgebäude ausschließlich Dächer mit geneigten Dachflächen von 32° bis 42° zulässig

8.2 Dachhöhen

8.2.1 In den 'Allgemeinen Wohngebieten' WA 1, WA 4 und WA 7 sind Dachhöhen aller Dachformen bis zu einer maximalen Höhe von 6,60 m zulässig.

8.2.2 In den 'Allgemeinen Wohngebieten' WA 2, WA 3, WA 5 und WA 6 sind Dachhöhen aller Dachformen bis zu einer maximalen Höhe von 6,0 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

8.3.1 In den 'Allgemeinen Wohngebieten' WA 1 bis WA 7 sind bei eingeschossigen Gebäuden Drempel bis zu einer maximalen Höhe von 0,80 m zulässig; bei zweigeschossigen Gebäuden sind Drempel bis zu einer maximalen Höhe von 0,40 m zulässig.
Das Maß des Drempels ist als die Differenz zwischen Oberkante des Dachgeschossfußbodens (Fertigfußboden) und dem Schnittpunkt der Gebäudeaußenwand und Sparrenun-

terkante definiert (siehe Skizze).

8.4 Dachaufbauten / Dacheinschnitte

8.4.1 In den ‘Allgemeinen Wohngebieten‘ WA1 bis WA 7 sind Dachaufbauten und Dacheinschnitte ausschließlich in der ersten Dachgeschossebene zulässig.

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. Die Niederschlagswasserbeseitigung erfolgt über eine zu erstellende Regenwasserkanalisation mit Anschluss an den durch das Plangebiet verlaufenden Vorfluter, den Hebborner Bach.

2. Altlasten

Aufgrund des bestehenden metallverarbeitenden Gewerbebetriebes und des ehemaligen Gartenbaubetriebes im Innenbereich des Bebauungsplangebietes bestand für das Gebiet ein Untersuchungsbedarf hinsichtlich möglicher Bodenbelastungen. Die Ergebnisse der daraufhin erstellten Bodenuntersuchungen zeigen nur im Bereich des ehemaligen Gärtnereigeländes geringfügige Aufschüttungen mit Bauschuttanteilen. Bei der chemischen Analytik wurden - mit Ausnahme einiger weniger leicht erhöhten Cadmiumwerte - keine Auffälligkeiten festgestellt.
Anfallende Aushubmaterialien sind gemäß Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz vorrangig unter Zugrundelegung des vorliegenden GEOS-Gutachtens vom 30.05.1999 zu verwerten. Hierbei sind vorhandene Abfüllmaterialien möglichst von den natürlich anstehenden Bodenmaterialien zu separieren. Sollten bei Bauarbeiten Auffälligkeiten im Aushubmaterial festgestellt werden, ist unter Hinzuziehung der Fachbehörden eine abfallwirtschaftliche Beurteilung und gegebenenfalls eine ordnungsgemäße Entsorgung vorzunehmen. Nachweise zur Entsorgung sind dem Oberkreisdirektor des Rheinisch Bergischen Kreises - Untere Abfallbehörde - unaufgefordert vorzulegen. Zur Entsorgung von bei den Bauarbeiten möglicherweise anfallenden Abfallmaterialien gelten die entsprechenden abfallrechtlichen Regelungen.

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

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