A. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, Abschnitt 1 BauNVO)

1.1 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

WA

Gemäß § 1 (6) BauNVO sind die in § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungsarten "Gartenbaubetriebe und Tankstellen" nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes.

Whg. 5

Gemäß § 9 (1) Nr. 6 BauGB wird in den gesondert gekennzeichneten Bereichen die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden auf 5 festgesetzt.

1.2 Nebenanlagen (§ 9 (1) Nrn.13, 21 und 22 BauGB sowie § 14 BauNVO)

Die der Versorgung der Baugebiete mit Elektrizität, Telekommunikation, Gas, Wasser sowie zur Ableitung von Ab- und Niederschlagswasser dienenden Nebenanlagen des § 14 (2) BauNVO in Verbindung mit § 1 (6) Nr. 2 BauNVO sind unbeschadet einer zeichnerischen Festsetzung allgemein zulässig.

St

Flächen für Stellplätze



Fläche für Spielplatz

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, Abschnitt 2 BauNVO)

2.1 Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)

0,4

Die Grundflächenzahl von 0,4 wird als Obergrenze festgesetzt.

2.2 Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)

II

Die Zahl der Vollgeschosse wird auf zwei Vollgeschosse festgesetzt.

2.3 Höhe baulicher Anlagen (§ 16 (2) BauNVO)

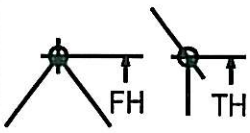


TH 7.00 m — Traufhöhe in Metern für mehrschenklige Dachformen

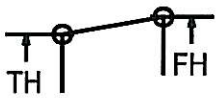
TH 8.50 m — für Pultdächer

FH 10.00 m — Firsthöhe in Metern

Die Traufhöhe TH wird bei mehrschenkligen Dachformen (z.B. Sattel-, Walm- oder Zeltdach) auf 7.00 m als Höchstmaß festgesetzt.
Die Traufhöhe TH wird bei Pultdächern auf das Höchstmaß von 8.50 m festgesetzt.
Die Firsthöhe FH wird auf 10.00 m als Höchstmaß festgesetzt.



Bei mehrschenkligen Dachformen gilt als Oberkante der Traufe der Schnittpunkt der Innenseite einer Außenwand mit der Unterkante der Dachsparren oder der Dachdeckung
Als Oberkante des Firstes gilt die Oberkante der Schnittlinie Dachhaut der Dachflächen.



Für Pultdächer gilt die Traufhöhe als Höchstmaß für die Wandhöhe der niedrigsten Wand, die Firsthöhe als Höchstmaß für die Wandhöhe der höheren Wand.

156,20

Bezugspunkt ist die geplante Straßekrone mittig vor dem Gebäude und Oberkante der Traufe und des Firste
Die Bezugspunkte sind in Metern üb NN angegeben.

3. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, Abschnitt 3 BauNVO)

3.1 Bauweise (§ 22 BauNVO)



In dem Allgemeinen Wohgebiet WA ist gemäß § 22 (2) BauNVO die offe Bauweise zulässig.

3.2 Baugrenze (§ 23 BauNVO)

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen festgelegt.

4. Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)

Straßenverkehrsfläche



Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung öffentliche Parkfläche



Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung Fuß- und Radweg

5. Festsetzung für Maßnahmen zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft (§ 9 (1 a) in Verbindung mit § 135 a (2) BauGB)

5.1 Bodenschutz
Der Oberboden (Mutterboden) ist zu sichern, ordentlich zwischenzulagern und innerhalb des Geltungsbereiches wiederzuverwenden. Der Bodenaushub ist vorrangig innerhalb des Geltungsbereiches wiederzuverwenden; überschüssiger Bodenaushub ist ordnungsgemäß auf einer hierfür genehmigten Deponie zu entsorgen.

5.2 Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes
Als Ausgleich für den Eingriff in Natur und Landschaft ist dem Bebauungsplan die folgende externe Maßnahme aus dem Ökokonto der Stadt Bergisch Gladbach zugeordnet: Anteil von 7.820 Ökopunkten an der Maßnahme Tongrube Weiß, Bensberg-Honschaft, Flur 4, Flurstücknummer 3233.
Näheres regelt der städtebauliche Vertrag.

6. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 (7) BauGB)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (BauO NRW)

Für die Allgemeinen Wohngebiete wird die Dachneigung auf 10° bis 45° festgesetzt. Pultdächer mit einer Dachneigung von 5° bis 15° sind zulässig.

C. Nachrichtliche Hinweise

Kampfmittelbelastung
Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gibt es Hinweise auf das Vorhandensein von Bombenblindgängern/Kampfmitteln. Zwecks Kampfmittelüberprüfung ist mindestens drei Monate vor Baubeginn der Fachbereich 6 - Grundstücksnutzung - der Bezirksregierung Köln zu informieren.

Denkmalschutz
Sollten bei der Planrealisierung archäologische Bodenfunde oder Befunde auftreten ist die Stadt als Untere Denkmalbehörde oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege gem. §§ 15 und 16 DSchG NW umgehend zu informieren.

Zusätzliche Planzeichen

(nicht Bestandteil der PlanzVO)

1	2
3	4
5	6

1 Baugebiet
2 Zahl der Vollgeschosse
3 Grundflächenzahl
4 Bauweise
5 Traufhöhe
6 Firsthöhe