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

Bebauungsplan Nr. 4181 – Ball – 1. Änderung

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

1.1 Im Allgemeinen Wohngebiet **WA** 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).

1.2 Im Mischgebiet **MI** sind Gartenbaubetriebe gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 6 BauNVO, Tankstellen gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO und Vergnügungsstätten gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO).

1.3 Im Mischgebiet **MI** sind Ausnahmen gemäß § 6 Abs. 3 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und daher nicht zulässig (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

2. Überbaubare Grundstücksfläche/Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

2.1 Im Mischgebiet **MI** ist eine Überschreitung der rückwärtigen Baugrenze durch Garagen, die unter der Geländeoberfläche hergestellt werden, bis zu 10,0 m zulässig (§ 23 Abs. 3 BauNVO).

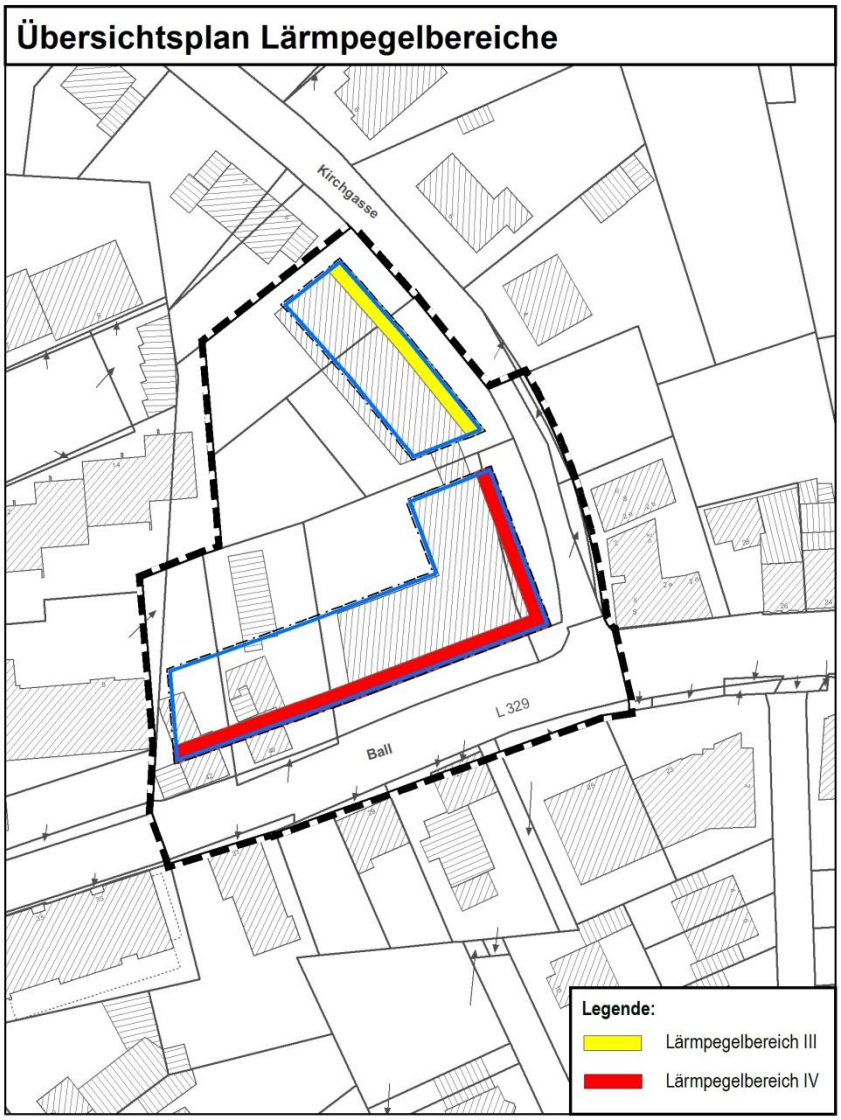
3. Lärmschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Die in dem nachfolgend abgedruckten Übersichtsplan gekennzeichneten Fassaden entlang der Verkehrsstraßen „Ball“ und „Kirchgasse“ liegen in dem Lärmpegelbereich III bzw. IV.
Für Außenbauteile von Gebäuden in den jeweiligen Lärmpegelbereichen 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:

Lärmpegelbereich DIN 4109	Maßgeblicher Außenlärmpegel dB (A)	Wohnungen / Aufenthaltsräume	Büroräume
		Erforderliches R'w, res der Außenbauteile in dB (A)	
III	61 bis 65	35	30
IV	66 bis 70	40	35

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.

Bebauungsplan Nr. 4181 – Ball – 1. Änderung



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

4.1 Im Mischgebiet **MI** und im allgemeinen Wohngebiet **WA** sind auf den Baugrundstücken 50% der Mindestfreiflächen zu begrünen.

Als Mindestfreifläche ist die Grundstücksfläche anzusehen, die nach Abzug der höchstzulässig festgesetzten Grundfläche (§ 19 BauNVO) verbleibt.

4.2 Im Mischgebiet **MI** und im Allgemeinen Wohngebiet **WA** sind auf den Baugrundstücken je angefangene 80 m^2 Mindestfreifläche (siehe 4.1) mindestens ein Baum in den Arten Feldahorn (acer campestre), Hainbuche (carpinus betulus), Eberesche (sorbus aucuparia), Stieleiche (quercus robur), Weißdorn (crateagus laevigata), Obstbäume (malus spec., prunus spec., pyrus spec.), Baumhasel (corylus colurna) oder Robinie (Robinia pseudoacacia) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Für die Baumpflanzungen sind Hochstämme, 3x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 12-14 cm, zu verwenden.

4.3 Vorhandene Bäume, sofern es sich um standortgerechte, heimische Arten handelt, sind auf die Mindestbegrünung anzurechnen.

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

Dachform
Im Mischgebiet **MI** und im Allgemeinen Wohngebiet **WA** sind für Hauptgebäude bzw. Hauptdachflächen ausschließlich Dächer mit geneigten Dachflächen zulässig.
Für Anbauten sowie Nebenanlagen sind Flachdächer zulässig.

Dachaufbauten / Dacheinschnitte
Dachaufbauten / Dacheinschnitte sind nur in der ersten Dachgeschossebene zulässig.

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

Baumschutzsatzung der Stadt Bergisch Gladbach in der jeweils gültigen Fassung; beschlossen aufgrund § 45 Landschaftsgesetz NW (LG NW).

7. Hinweise

7.1 Abwasserbeseitigung

1. Schmutzwasser

Das im Bebauungsplan anfallende Schmutzwasser wird über die vorhandene Kanalisation zur städtischen Kläranlage Beningsfeld abgeleitet.

2. Niederschlagswasserbeseitigung

Bei der Erschließung neuer Bauflächen gilt aufgrund der Regelung des § 51 a Landeswassergesetz (LWG) seit dem 01.01.1996 der Vorrang der ortsnahen Niederschlagswasserbeseitigung (Versickerung), sofern dies ohne Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit möglich ist. Ausgenommen von der Verpflichtung ist jedoch gemäß § 51a Abs. 4 LWG Niederschlagswasser, welches in eine vorhandene Trennkanalisation abgeleitet wird.

Bei der Dimensionierung der vorhandenen Trennkanalisation wurden die Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 4181 – Ball – zu Grunde gelegt.

Um eine Gleichbehandlung innerhalb des Bebauungsplanes 4181 – Ball – 1. Änderung zu gewährleisten und um zusätzliche, unverhältnismäßige technische und wirtschaftliche Aufwendungen zu vermeiden, erfolgt die Niederschlagswasserbeseitigung auch nach Änderung des Bebauungsplanes in die Trennkanalisation.

Die Möglichkeit einer Versickerung des Niederschlagswassers auf den einzelnen Baugrundstücken ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu prüfen.

7.2 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.

7.3 Geometrische Eindeutigkeit

Die geometrische Eindeutigkeit wurde mittels Koordinaten festgesetzt. Die Koordinaten können bei Bedarf von FB 6/612 (Vermessung) bereitgestellt werden.