TEXTLICHE FESTSETZUNGEN
zum Bebauungsplan Nr. 4181 –Ball–

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

1.1 Im allgemeinen Wohngebiet WA[1] sind die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden sowie Schank- und Speisewirtschaften gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO).

1.2 Im allgemeinen Wohngebiet WA, WA[1] sind Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 4 BauNVO (Gartenbaubetriebe) und Nr. 5 BauNVO (Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und daher nicht zulässig (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

1.3 Im Mischgebiet MI, MI[1] und MI[2] 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).

1.4 Im Mischgebiet MI, MI[1] und MI[2] sind Ausnahmen gemäß § 6 Abs. 3 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und daher nicht zulässig (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

233

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

Die zulässige Geschoßfläche ~~kann ausnahmsweise~~ ist um die Flächen notwendiger Garagen, die unter der Geländeoberfläche hergestellt werden, zu erhöhen (§ 21a Abs. 5 BauNVO).

3. Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB / § 9 Abs. 2 BauGB)

Die im Bebauungsplan planungsrechtlich festgesetzten Trauf- und Firsthöhen beziehen sich auf Meter über Normalnull (m.ü.NN).

4. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Im Mischgebiet MI[2] ist eine Abweichung der gemäß § 22 Abs. 1 BauNVO festgesetzten 'geschlossenen Bauweise' nur zulässig, wenn die vorhandene Bebauung eine Abweichung bauordnungsrechtlich (Brandschutz, Belichtung und Belüftung bzw. Grenzabstand auf dem Nachbargrundstück) zwingend erfordert (§ 22 Abs. 3 BauNVO).

5. Breite der Baugrundstücke (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

Im allgemeinen Wohngebiet WA[1] wird für den Bereich mit der Festsetzung 'Einzel- und Doppelhäuser' für Wohnbaugrundstücke bei Einzelhäusern eine Grundstücksbreite von 20 m und bei Doppelhäusern eine Grundstücksbreite von 15 m als Höchstmaß festgesetzt.

6. Flächen für Stellplätze, Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Im allgemeinen Wohngebiet WA[1] sind Garagen und Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und innerhalb der seitlichen Abstandsflächen (Bauwich) zwischen der vorderen und hinteren Baugrenze zulässig.

7. Öffentliche Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Im Bereich der ausgewiesenen öffentlichen Grünfläche mit Zweckbestimmung 'Bolzplatz/ Mehrzweckplatz' ist die Nutzung der Bolzplatzfläche als Veranstaltungsplatz (z.B. Aufstellen eines Festzeltes) für traditionelle Ortsveranstaltungen (Dorffest) bis zu viermal im Jahr zulässig.

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

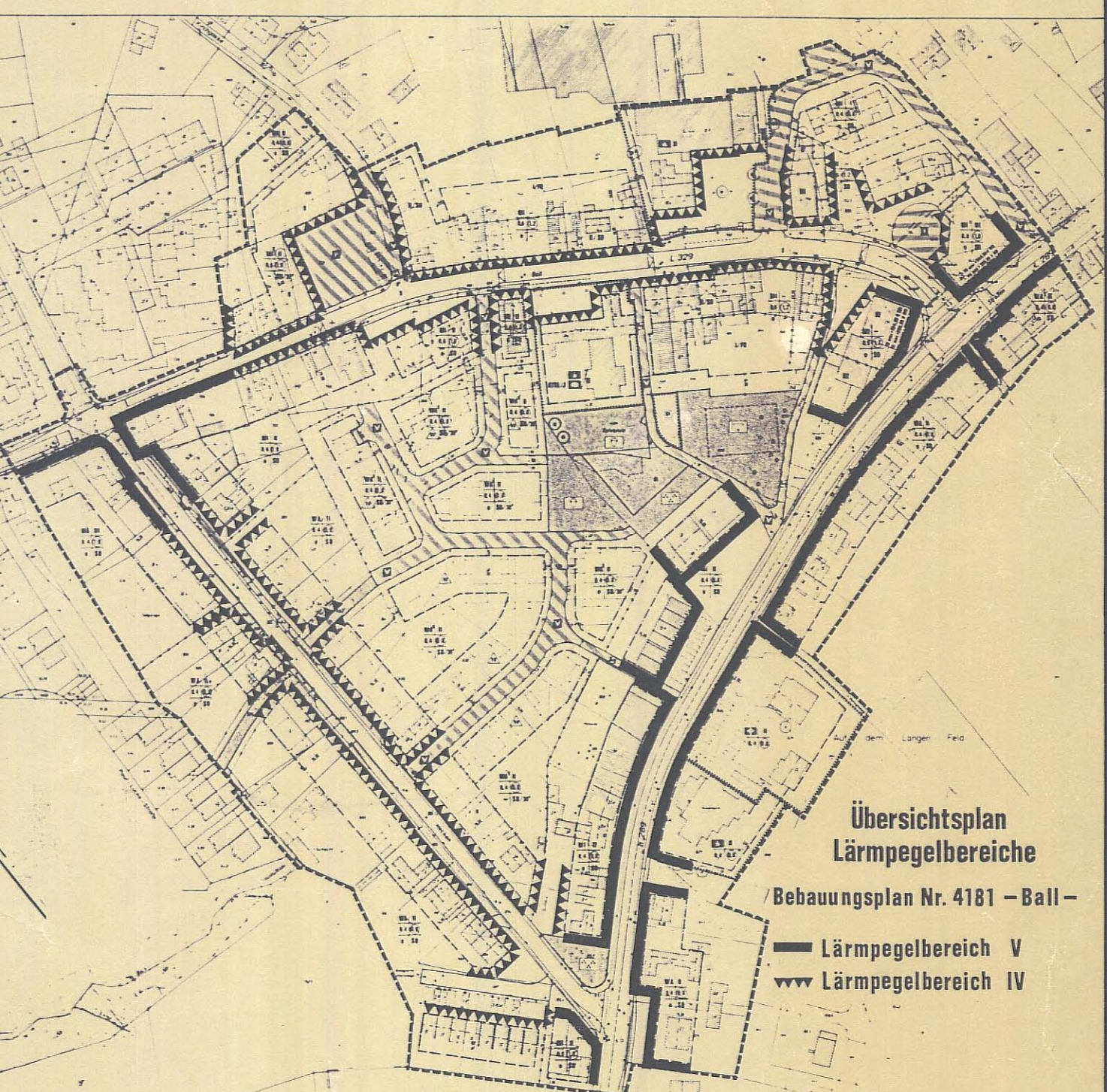
8.1 Straßenverkehrslärm

Die in dem nachfolgend abgedruckten Übersichtsplan gekennzeichneten Fassaden entlang der Verkehrsstraßen 'Straßen', 'Hecken' und 'Ball' liegen in dem Lärmpegelbereich IV bzw. Lärmpegelbereich V.

Für die Fassaden ist - entsprechend den 'Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen' der DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) - der Nachweis für ausreichenden Schallschutz durch passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich.

Die erforderlichen Luftschalldämmwerte der Außenbauteile sind für die Lärmpegelbereiche IV und V gemäß DIN 4109 - Schallschutz im Hochbau - wie folgt festgelegt:

Lärmpegelbereich	Tagesbeurteilungspegel nach RLS 90	Wohnungen/ Aufenthaltsräume	Büroräume
	dB (A)	erf.$R'_{w,res}$ der Außenbauteile in dB	
IV	64 - 68	40	35
V	69 - 73	45	40
		als Mittelwert über die Gesamtaußenfläche	



Übersichtsplan Lärmpegelbereiche

Bebauungsplan Nr. 4181 –Ball–

Lärmpegelbereich V

Lärmpegelbereich IV

8.2 Bolzplatz

Die Benutzung des Bolzplatzes ist aufgrund der zu erwartenden Lärmbelastung (Immissionsrichtwerte nach der Sportanlagenlärmverordnung/ 18. BImSCHV) zeitlich zu begrenzen.

Während der Ruhezeiten des Tages und in der Nacht ist die Benutzung des Bolzplatzes zu untersagen.

In der Sportanlagenlärmschutzverordnung/ 18. BImSCHV sind die Zeiträume für die Unterscheidung von Tag und Nacht bzw. Ruhezeiten wie folgt definiert:

	Werktage	Sonn-/ Feiertage
tags:	6.00 - 22.00 Uhr	7.00 - 22.00 Uhr
Ruhezeiten:	6.00 - 8.00 Uhr	7.00 - 9.00 Uhr
	20.00 - 22.00 Uhr	13.00 - 15.00 Uhr
		20.00 - 22.00 Uhr
nachts:	22.00 - 6.00 Uhr	22.00 - 7.00 Uhr

~~9. Anpflanzen von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)~~

~~9.1 Im allgemeinen Wohngebiet WA, WA[1] ist je angefangene 150 m² nicht überbaute Fläche mindestens ein Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten in den Arten Feldahorn, Hainbuche, Eberesche, Stieleiche, Weißdorn, Obstbäume, Baumhasel, Robinie o.ä..~~

~~9.2 Auf je 50 m² angefangene Vorgartenfläche ist mindestens ein Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Das gilt nicht für Vorgärten unter 30 m² Grundstücksfläche und unter 2,50 m Vorgartentiefe. Baumpflanzungen im Vorgarten werden auf die o.g. Mindestbaumdichte je m² Baugrundstück angerechnet.~~

~~Die Vorgartenfläche ist als die nicht überbaute Grundstücksfläche zwischen öffentlichen Verkehrsflächen und der der öffentlichen Verkehrsfläche zugewandten Gebäudeseite definiert.~~

~~BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 81 Abs. 4 BauO NW)~~

~~GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN UND FREIFLÄCHEN~~

~~10. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen im Plangebiet~~

~~In den Gebieten des Bebauungsplanes mit der Festsetzung 'Satteldach' sind versetzte Pultdächer zulässig.~~
~~Flachdächer sind in diesen Gebieten - auch bei Dachteilen - nicht zulässig.~~
~~Die Hauptdachflächen sind in gleicher Neigung auszuführen.~~

~~11. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen im allgemeinen Wohngebiet WA[1]~~

~~11.1 Traufhöhe~~

~~Für die Traufhöhe werden in Abhängigkeit von der Zahl der Vollgeschosse folgende Mindest- und Höchstmaße festgesetzt:~~

~~- bei einem Vollgeschoß: TH mindestens 3,00 m , höchstens 3,50 m~~

~~- bei zwei Vollgeschossen: TH mindestens 5,80 m , höchstens 6,30 m~~

~~Die Traufhöhe ist als Höhendifferenz zwischen der unmittelbar angrenzenden vorhandenen bzw. festgesetzten Verkehrsfläche und dem Schnittpunkt der harten Bedachung und Gebäudeaußenhaut (Straßenseite) in Gebäudemitte definiert.~~

~~11.2 Sockel~~

~~Die Sockelhöhe ein- und zweigeschossiger Wohngebäude ist nur im Bereich von 15 cm bis 40 cm zulässig.~~

~~Als Sockelhöhe ist die Differenz zwischen Oberkante Fertigfußboden des Erdgeschosses und der Oberfläche der unmittelbar angrenzenden vorhandenen bzw. festgesetzten Verkehrsfläche in Gebäudemitte anzusehen.~~

~~11.3 Drempel~~

~~11.3.1 Drempel sind so zu bemessen, daß die maximal zulässige Traufhöhe nicht überschritten wird.~~

~~11.3.2 Bei eingeschossigen Gebäuden sind Drempel nur bis zu einer maximalen Höhe von 0,60 m zulässig.~~

~~11.3.3 Bei zweigeschossigen Gebäuden sind Drempel nur bis zu einer maximalen Höhe von 0,30 m zulässig.~~

~~Das Maß des Drempels ist als die Differenz zwischen Oberkante des Dachgeschoßfußbodens (Fertigfußboden) und dem Schnittpunkt der Gebäudeaußenwand und Sparrenunterkante definiert.~~

~~11.4 Dachaufbauten / Dacheinschnitte~~

~~11.4.1 Dachgauben sind erst ab 35° Dachneigung zulässig.~~

~~11.4.2 Dachgauben sind nur in der ersten Dachgeschoßebene zulässig.~~

~~11.4.3 Die Summe der Frontbreiten von Dachaufbauten / Dacheinschnitten darf 40 % der gesamten Dachbreite des Gebäudes nicht überschreiten.~~

~~Als Frontbreite von Dachaufbauten / Dacheinschnitten gilt die untere Länge der Dachaufbauten / Dacheinschnitte.~~

~~Dachaufbauten / Dacheinschnitte müssen mindestens 1,25 m von Gebäudeabschlußwänden und von Gebäudetrennwänden entfernt sein.~~

~~12. Gestaltung von Freiflächen im allgemeinen Wohngebiet WA[1]~~

~~12.1 Soweit der Bebauungsplan keine andere Regelung trifft, sind die nicht überbauten Grundstücksflächen zu mindestens 80 % zu begrünen.~~

~~12.2 Rasenflächen sind nur bis maximal 50 % der zu begrünenden Fläche zulässig.~~

~~12.3 Stellplatzflächen sowie Zufahrten zu ebenen Garagen sind mindestens 20 % zu begrünen (Fugenvegetation, Pflanzfläche) oder unversiegelt zu belassen (wassergebundene Fläche).~~

ÄNDERUNG DER TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN
gemäß Ratsbeschluß vom 21.06.1994

9. Anpflanzen von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

9.1 Im allgemeinen Wohngebiet WA, WA[1] ist je angefangene 150 m² nicht überbaute Grundstücksfläche ein standortgerechter heimischer Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten in den Arten Feldahorn, Hainbuche, Eberesche, Stieleiche, Weißdorn, Obstbäume, Baumhasel, Robinie.

9.2 Auf je 50 m² angefangene Vorgartenfläche ist mindestens ein standortgerechter heimischer Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Dies gilt nicht für Vorgärten unter 30 m² Grundstücksfläche und unter 2,50 m Vorgartentiefe. Baumpflanzungen im Vorgarten werden auf die o.g. Mindestbaumdichte angerechnet.

Die Vorgartenfläche ist als die nicht überbaute Grundstücksfläche zwischen öffentlichen Verkehrsflächen und der der öffentlichen Verkehrsfläche zugewandten Gebäudeseite definiert.

9.3 Vorhandene Bäume und zu erhaltende Bäume nach Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB sind auf die o.g. Mindestbaumdichte je m² anzurechnen.

BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 81 Abs. 4 BauO NW)

GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN UND FREIFLÄCHEN

10. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen im Plangebiet

In den Gebieten des Bebauungsplanes mit der Festsetzung 'Satteldach' sind versetzte Pultdächer zulässig.
Flachdächer sind in diesen Gebieten - auch bei Dachteilen - nicht zulässig.
Die Hauptdachflächen sind in gleicher Neigung auszuführen.

11. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen im allgemeinen Wohngebiet WA[1]

11.1 Dachhöhen

Dachhöhen aller Dachformen sind bis zu einer maximalen Höhe von 6,00 m zulässig.

Die Dachhöhe ist als die Höhendifferenz zwischen dem Schnittpunkt der harten Bedachung und Gebäudeaußenwand und dem oberen Dachabschluß/oberen Firstpunkt definiert.

11.2 Drempel

11.2.1 Bei eingeschossigen Gebäuden sind Drempel bis zu einer maximalen Höhe von 0,60 m zulässig.

11.2.2 Bei zweigeschossigen Gebäuden sind Drempel bis zu einer maximalen Höhe von 0,30 m zulässig.

Das Maß des Drempels ist als die Differenz zwischen Oberkante des Dachgeschoßfußbodens (Fertigfußboden) und dem Schnittpunkt der Gebäudeaußenwand und Sparrenunterkante definiert.

11.3 Dachaufbauten / Dacheinschnitte

11.3.1 Dachgauben* sind erst ab einer Dachneigung von 35° zulässig.

11.3.2 Dachgauben* sind nur in der ersten Dachgeschoßebene zulässig.

11.3.3 Die Summe der Frontbreiten von Dachaufbauten / Dacheinschnitten darf 40 % der gesamten Dachbreite des Gebäudes nicht überschreiten.

Als Frontbreite von Dachaufbauten / Dacheinschnitten gilt die untere Länge der Dachaufbauten / Dacheinschnitte.

Dachaufbauten / Dacheinschnitte müssen mindestens 1,25 m von Gebäudeabschlußwänden und von Gebäudetrennwänden entfernt sein.

12. Gestaltung von Freiflächen im allgemeinen Wohngebiet WA[1]

12.1 Soweit der Bebauungsplan keine andere Regelung trifft, sind die nicht überbauten Grundstücksflächen zu mindestens 80 % zu begrünen.

12.2 Rasenflächen sind nur bis maximal 50 % der zu begrünenden Fläche zulässig.

12.3 Stellplatzflächen sowie Zufahrten zu ebenen Garagen sind mindestens 20 % zu begrünen (Fugenvegetation, Pflanzfläche) oder unversiegelt zu belassen (wassergebundene Fläche).

* und Dacheinschnitte

H I N W E I S :

Die im Bebauungsplan gekennzeichnete Fläche "Grundstück Straßen Nr. 69 - 71" ist im Verdachtsflächenkataster der Stadt Bergisch Gladbach als Altlastenverdachtsfläche Nr. 530 aufgeführt. Die Fläche war bis zum 10.10.1983 Standort einer Tankstelle. Die unterirdischen Kraftstofftanks wurden zu diesem Zeitpunkt ausgebaut.
Entsprechend der vorliegenden Entsorgungsnachweise und nach derzeitigem Wissensstand gibt es keine Anzeichen für eine Belastung des Bodens mit umweltgefährdenden Stoffen (z.B. durch Mineralölversickerung).

H I N W E I S :

Neben den Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB wird der Erhalt des vorhandenen Baumbestandes innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes durch die Baumschutzsatzung der Stadt Bergisch Gladbach in der jeweils gültigen Fassung geregelt.