Bebauungsplan Nr. 4362 - Am Rothfeld -

Textliche Festsetzungen

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

1.1 Im allgemeinen Wohngebiet sind Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 4 BauNVO (Gartenbaubetriebe) und § 4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO (Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplans und daher nicht zulässig (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

1.2 Stellplätze und Garagen sind im allgemeinen Wohngebiet nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und innerhalb der seitlichen Abstandsflächen (Bauwich) zwischen der vorderen und der hinteren Baugrenze zulässig (§ 12 Abs. 6 BauNVO).

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

Auf den privaten Grundstücken sind Zufahrten und Stellplätze ausschließlich in wasserdurchlässigen Materialien zulässig.

3. Lärmschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24)

Die straßenzugewandten Fassaden der Gebäude entlang der Straße Bärbroich (L 329) liegen im Lärmpegelbereich III gemäß DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau). Entsprechend den „Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen“ der DIN 4109 ist der Nachweis für ausreichenden Schallschutz durch passive Schallschutzmaßnahmen zu erbringen. Für den Lärmpegelbereich III gelten folgende Anforderungen an die Luftschalldämmung:
Schalldämmaß für Wohnbereiche: erforderlich R´w, res 35 dB
Schalldämmaß für Bürobereiche: erforderlich R´w, res 30 dB

4. Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a)

Auf der im Plan festgesetzten Fläche zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern ist ein Gehölzstreifen mit standortgemäßen Bäumen und Sträuchern gemäß der beigefügten Pflanzliste A anzulegen und dauerhaft zu erhalten.

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

5.1 Für das Hauptgebäude sind ausschließlich Dächer mit geneigten Dachflächen zwischen 35° und 45° zulässig.

5.2 Bei eingeschossigen Gebäuden sind Drempel bis zu einer maximalen Höhe von 0,60 m zulässig. Bei zweigeschossigen Gebäuden sind Drempel bis zu einer maximalen Höhe von 0,30 m zulässig.

5.3 Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind nur in der ersten Dachgeschoßebene zulässig.
5.4 Die Dachhöhe (Definition s. Zeichnung) darf max. 5,5 m betragen.

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

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

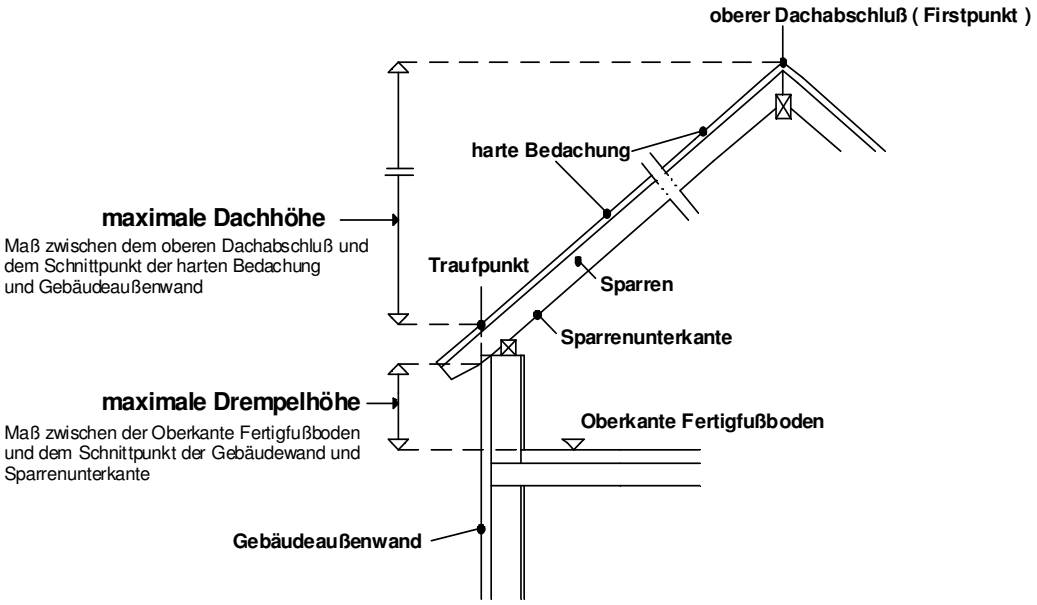
7. Hinweise

7.1 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.
7.2 Die Pflanzliste im Anhang ist Bestandteil des Textteiles.

Pflanzliste A

(Auswahl)

Stieleiche	Quercus robur
Traubeneiche	Quercus petraea
Hainbuche	Carpinus betulus
Esche	Fraxinus excelsior
Vogelbeere	Sorbus aucuparla
Salweide	Salix caprea
Waldhasel	Coryius avellana
Hängebirke	Betula pendula
Gemeiner Schneeball	Viburnum opulus
Hundsrose	Rosa canina


oberer Dachabschluß (Firstpunkt)
harte Bedachung
maximale Dachhöhe
Maß zwischen dem oberen Dachabschluß und dem Schnittpunkt der harten Bedachung und Gebäudeaußenwand
Traufpunkt
Sparren
Sparrenunterkante
maximale Drempelhöhe
Maß zwischen der Oberkante Fertigfußboden und dem Schnittpunkt der Gebäudewand und Sparrenunterkante
Oberkante Fertigfußboden
Gebäudeaußenwand