T e x t l i c h e F e s t s e t z u n g e n

Bebauungsplan Nr. 47 – Im Plackenbruch – 1. Änderung

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

Im 'Reinen Wohngebiet' (WR1 und WR2) sind Ausnahmen gem. § 3 Abs. 3 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und daher nicht zulässig (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

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

2.1 Im 'Reinen Wohngebiet' WR 1 wird eine maximale Gebäudehöhe von 94,5 m über NN festgesetzt. Die Wandhöhe der nördlichen Gebäudewand (gemäß § 6 Abs. 4 S. 2 BauONW) darf max. 92,5 m über NN betragen.

2.2 Im 'Reinen Wohngebiet' WR 2 wird eine maximale Gebäudehöhe von 95,5 m über NN festgesetzt. Die Wandhöhe der nördlichen Gebäudewand (gemäß § 6 Abs. 4 S. 2 BauONW) darf max. 93,5 m über NN betragen.

3. Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Das Vorspringen von untergeordneten Bauteilen wie z.B. Dachvorsprüngen und Vorbauten wie z.B. Balkone, vor die Baugrenzen wird bis zu einer Tiefe von max. 1,50 m zugelassen, soweit die Bauteile keine eigenen Abstandsflächen erfordern. Wintergärten dürfen die Baugrenzen um bis zu 3,0 m überschreiten.

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

4.1 In dem 'Reinen Wohngebiet' WR 1 sind Garagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, innerhalb der seitlichen Grenzabstände zwischen der vorderen und hinterer Baugrenze zulässig.

4.2 In dem 'Reinen Wohngebiet' WR 2 sind Stellplätze und Carports nur in den dafür vorgesehenen Flächen (St / Cp) zulässig. Garagen sind nicht zulässig.

5. Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b)

Innerhalb der im Plan gekennzeichneten ‘Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen’ ist ein 3 m breiter Gehölzstreifen zu den angrenzenden Gärten anzulegen. Der restliche Uferstreifen bleibt der natürlichen Sukzession überlassen.
Die Pflanzmaßnahmen sind mit Gehölzen der folgenden Liste durchzuführen:

- Feldahorn (Acer camprese)
- Schwarzerle (Alnus glutinosa)
- Hainbuche (Carpinus betulus)
- Haselnuss (Corylus avellana)
- Esche (Fraxinus exelsior)
- Schwarzer Holunder (Sambucus nigra)
- Gemeiner Schneeball (Viburnum opulus)

Für die Pflanzung werden Pflanzqualitäten in Anlehnung an die Satzung zur Erhebung von

Kostenerstattungsbeiträgen der Stadt Bergisch Gladbach verwendet.
- zweimal verpflanzte Sträucher 60/80 , 80/100 oder 100/150 cm hoch
- Heister 150/175 cm hoch
- Solitärbäume, 3 X verpflanzt, Höhe 200 - 220 cm, Stammumfang 14 - 16 cm

Die Pflanzung ist entsprechend der Anlage zur Erhebung von Kostenerstattungsbeträgen der Stadt Bergisch Gladbach durchzuführen. Abgestorbene Gehölze müssen ersetzt werden.

6. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a)

Es ist ein Waldmantel zur Abschirmung und Stabilisierung des angrenzenden Waldbiotops anzulegen. Für die Bepflanzung sind folgende Arten der potentiell natürlichen Vegetation geeignet:

- Feldahorn (Acer camprese)
- Schwarzerle (Alnus glutinosa)
- Hainbuche (Carpinus betulus)
- Haselnuss (Corylus avellana)
- Esche (Fraxinus exelsior)
- Stechpalme (Ilex aquifolium)
- Schwarzer Holunder (Sambucus nigra)

Die Maßnahme ist mit dem Forstamt abzustimmen.

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

7.1 Für Hauptgebäude sind ausschließlich Pultdächer zulässig.

7.2 Dachaufbauten sind nicht zulässig.

7.3 Als Dacheindeckungsmaterial sind Dachsteine in brauen und schwarzen Farbtönen, Zink- und Kupferblech sowie Dachbegrünung zulässig.

7.4 Außenwandflächen der Gebäude sind als helle Putzflächen auszubilden. Verkleidungen aus Holz sind bis zur Hälfte der Außenwandflächen zulässig.

8. Kennzeichnung (§ 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB) Hochanstehende Grundwasserstände

Im gesamten Plangebiet stehen hohe Grundwasserstände an. Gebäude unterhalb der Geländeoberfläche sind wasserundurchlässig auszuführen. Drainagen sind unzulässig. Gleichzeitig sind entsprechende Vorkehrungen gegen Auftrieb zu treffen.

Hinweise

1. Versickerung von Niederschlagswasser

Auf den Grundstücken anfallendes Niederschlagswasser ist flächenhaft oder über Mulden zu versickern. Darüber hinaus wird verwiesen auf die Vorschriften der städtischen Entwässerungssatzung sowie die Notwendigkeit einer wasserrechtlichen Erlaubnis durch die Untere Wasserbehörde.

Der Plangeltungsbereich liegt innerhalb des künftigen Geltungsbereichs der in Aufstellung befindlichen Verordnung zur Wasserschutzzone III B des Wasserwerkes Köln-Höhenhaus.

2. 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.