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

## Bebauungsplan Nr. 5310 - Overather Straße - 1. Änderung

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

1.1 Im allgemeinen Wohngebiet WA, WA$^1$ 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, 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).

1.3 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).

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

2.1 Im allgemeinen Wohngebiet WA$^1$ ist innerhalb der in der überbaubaren Grundstücksfläche gekennzeichneten Teilfläche a eine Bebauung bis zu vier Vollgeschossen ausnahmsweise zulässig (§ 16 Abs. 5 und Abs. 6 BauNVO).

2.2 Der Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO sind Flächenanteile an außerhalb des Baugrundstücks festgesetzten Gemeinschaftsanlagen im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB hinzuzurechnen (§ 21 a Abs. 2 BauNVO).

2.3 Garagengeschosse sowie Garagen und Stellplätze in Vollgeschossen sind bei der Ermittlung der Geschoßfläche nicht zu berücksichtigen (§ 21 a Abs. 4 BauNVO).

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

3. **Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**

3.1 Für Baugrenzen von Bauflächen, für die keine Bauweise festgesetzt wurde, ist ein Vortreten von Gebäudeteilen bis max. 1,50 m auf einer Länge bis max. 3,00 m zulässig, wenn die Grenzabstände sowie die zulässigen Grund- und Geschoßzahlen eingehalten werden (§ 23 Abs. 3 BauNVO).

3.2 Im Mischgebiet $MI^2$ ist eine Überschreitung der rückwärtigen - die der vorhandenen bzw. geplanten Verkehrsfläche abgewandten - Baugrenze im Erdgeschoß bis zu einer Tiefe von max. 3,0 m zulässig, soweit die Grenzabstände sowie die zulässige Grund- und Geschoßfläche eingehalten werden (§ 23 Abs. 3 BauNVO/§ 31 Abs. 1 BauGB).

3.3 Im Bereich des allgemeinen Wohngebietes $WA^1$ und des Mischgebietes $MI^1$, die durch die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - Gerberweg - getrennt werden, ist außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche ein transparenter Verbindungsbaukörper (Durchgang) ab dem 1. Obergeschoß bis zu einer Breite von max. 5,0 m zulässig, wenn eine lichte Höhe von mind. 3,50 m - bezogen auf die zu überbauende Verkehrsfläche - sowie die zulässige Grund- und Geschoßfläche eingehalten werden (§ 23 Abs. 5 Satz 2). Bei der Berechnung von Grund- und Geschoßfläche ist die Fläche des Verbindungsganges jeweils zur Hälfte dem $WA^1$ und dem $MI^1$ anzurechnen.

3.4 Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen zulässig, soweit es sich um genehmigungsfreie Vorhaben im Sinne des § 62 BauO NW handelt und soweit nicht andere Bestimmungen des Bebauungsplanes entgegenstehen und nachbarrechtliche Belange berührt werden (§ 23 Abs. 5 BauNVO).

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

4.1 Garagen und überdachte Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und innerhalb der seitlichen Grenzabstände (Bauwich) von Straßenbegrenzungslinie bis hintere Baugrenze zulässig.

4.2 Tiefgaragen sind allgemein zulässig.

5. **Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**

Über die zeichnerischen Festsetzungen hinausgehend ist innerhalb der öffentlichen Grünfläche eine Fuß- und Radwegeverbindung zwischen der Giselbertstraße, dem Gerberweg und der Erschließungsstraße Hundsiefen zwingend herzustellen.

6. **Versorgungsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)**

Bei der Durchführung des Bebauungsplanes sind die genauen Standorte der festgesetzten Umformerstationen innerhalb der überbaubaren Flächen im Einvernehmen mit dem zuständigen Energieversorgungsunternehmen festzulegen.

7. **Lärmschutz** (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Für die nachfolgend aufgeführten 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:

- straßenzugewandte Fassaden der vorhandenen und geplanten Bebauung entlang der Overather Straße:
  Schalldämmaß für Wohnbereiche erf. R'w,res 45 dB
  Schalldämmaß für Bürobereiche erf. R'w,res 40 dB

- Seitenfassaden und Rückseiten der vorhandenen und geplanten Bebauung entlang der Overather Straße:
  Schalldämmaß für Wohnbereich erf. R'w,res 40 dB
  Schalldämmaß für Bürobereiche erf. R'w,res 35 dB

- straßenzugewandte Fassaden und Seitenfassaden der Bebauung entlang der Friedrich-Offermann-Straße:
  Schalldämmaß für Wohnbereiche erf. R'w,res 45 dB
  Schalldämmaß für Bürobereiche erf. R'w,res 40 dB

- Rückseiten der Bebauung entlang der Friedrich-Offermann-Straße:
  Schalldämmaß für Wohnbereiche erf. R'w,res 35 dB
  Schalldämmaß für Bürobereiche erf. R'w,res 30 dB

- straßenzugewandte Fassaden und Seitenfassaden der Bebauung entlang der Planstraße und der Bebauung entlang Hundsiefen:
  Schalldämmaß für Wohnbereiche erf. R'w,res 35 dB
  Schalldämmaß für Bürobereiche erf. R'w,res 30 dB

- straßenzugewandte Fassaden (Süd- und Westfassade) der Bebauung entlang der Giselbertstraße (Seniorenzentrum):
  Schalldämmaß für Wohnbereiche erf. R'w,res 35 dB

- Bebauung entlang der Straßen im übrigen Plangebiet:
  Schalldämmaß für Wohnbereiche und Bürobereiche
  erf. R's,res 30 dB

8. **Anpflanzen von Bäumen/Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

8.1 Auf Baugrundstücken ist je angefangene 150 qm nicht überbaute Grundstücksfläche ein standortgerechter heimischer Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten in den Arten Feldahorn, Hainbuche, Eberesche, Stieleiche, Weißdorn, Obstbäume, Baumhasel, Robinie o.ä.

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

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

8.3 Vorhandene Bäume und zu erhaltende Bäume nach Festsetzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB sind auf die o.g. Mindestbaumdichte je qm Baugrundstück anzurechnen.

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

8.5 Private Stellplatzflächen sowie Zufahrten zu ebenerdigen Stellplatz- und Garagenanlagen sind mindestens zu 20 % zu begrünen oder unversiegelt zu belassen.

8.6 Innerhalb der im Plan gekennzeichneten Fläche A - dargelegt unter Nr. 9.1 dieses Textteiles - ist unter den Pappeln ein Unterbau als Neuanpflanzung mit Stieleichen, Eschen und Schwarzerlen herzustellen.

8.7 Innerhalb der im Plan gekennzeichneten Fläche B - dargelegt unter Nr. 9.2 dieses Textteiles - ist vor den Gehölzrändern ein 2 m breiter Streifen aus Hochstauden, Gräsern und Kräutern herzustellen.

8.8 Fassadenbegrünung:

Mauern und fensterlose bzw. mit Fenstern wenig unterbrochene (zwischen den einzelnen Fenstern mindestens 5 m Abstand) Außenwandflächen sind durch Rank-, Schling- oder Kletterpflanzen zu begrünen.

8.9 Dachbegrünung:

Flachdächer sind bei einer Grundfläche von mehr als 10 qm zu begrünen, sofern keine Nutzung der Dachflächen, z.B. für Terrassenflächen, stattfindet. Bei extensiver Begrünung sind mindestens 80 %, bei intensiver Begrünung mindestens 40 % der Dachflächen zu begrünen.

8.10 Tiefgaragenüberdeckung/Tiefgaragenbegrünung

Tiefgaragen sind, sofern sie nicht überbaut werden, zu überdecken und dauerhaft zu bepflanzen. Bei extensiver Begrünung sind mindestens 80 % der Tiefgaragenfläche, bei intensiver Begrünung mindestens 40 % der Flächen zu begrünen.

Definition : Intensive Dach- und Tiefgaragenbegrünung

Intensive Begrünungsformen umfassen Pflanzungen von Stauden, Gehölzen und Rasenflächen. Die Pflanzen stellen Ansprüche an eine regelmäßige Wasser- und Nährstoffversorgung.
Nutzungs- und Gestaltungsmöglichkeiten sind mit Einschränkungen vergleichbar mit denen von bodengebundenen Freiräumen. Pflegemaßnahmen sind mindestens in geringem Umfang erforderlich.

Definition : Extensive Dach- und Tiefgaragenbegrünung

Extensive Begrünungsformen sind naturnah angelegte Vegetationsformen aus Moosen, Sukkulenten, Gräsern und Kräutern, die sich weitgehend selbst erhalten und weiterentwickeln. Für die Bepflanzung werdenArten mit besonderer Anpassung an die extremen Standortverhältnisse verwendet, die möglichst dem mitteleuropäischen Florenraum entstammen sollten.

8.11 Stellplätze/Tiefgaragenzufahrten

8.11.1 Je 6 Stellplätze ist ein heimischer Laubbaum (Stammumfang in 1 m-Höhe: mindestens 20 cm) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

8.11.2 Tiefgaragenzufahrten sind mit Pergolen oder Rankgerüsten zu erstellen und durch Rank-, Schling- und Kletterpflanzen dauerhaft zu begrünen.

**9. Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)**

9.1 Gekennzeichnete Fläche A:

Die bestehende Vegetation (waldartiger Pappelbestand) ist dauerhaft zu erhalten.

9.2 Gekennzeichnete Fläche B:

Die bestehende Gehölzvegetation - Gehölzbestand auf dem ehemaligen Baumschulgelände bestehend aus heimischen Gehölzen und Ziergehölzen auf Gras- und Krautbeständen - ist dauerhaft zu erhalten.

9.3 Gekennzeichnete Fläche C:

Die bestehende Vegetation (waldartiger Pappelbestand) ist dauerhaft zu erhalten.

10. **Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**
**(§ 81 Abs. 4 BauO NW)**
Gestaltung baulicher Anlagen

10.1 Firsthöhen / Hauptgesimshöhen

Die im Bebauungsplan festgesetzten First- und Hauptgesimshöhen sind als Höchstwerte festgesetzt.
Die Höhenangaben beziehen sich auf Meter über Normalnull (m.ü.NN.).

10.2 Drempel

Drempel sind bis zu einer maximalen Höhe von 0,50 m zulässig.

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

10.3 Dachform/Dachneigung

Innerhalb des Änderungsbereiches des Bebauungsplanes ist für die Hauptdachflächen ausschließlich eine Dachneigung von 38° - 45° zulässig.
Hiervon abweichende Dachneigungen sind ausnahmsweise bei Mansardendächern und Tonnendächern zulässig, soweit die maximal zulässige Dachhöhe nicht überschritten wird.
Darüber hinaus sind für erdgeschossige Anbauten sowie für Nebenanlagen Flachdächer zulässig.

10.4 Dachhöhen

Dachhöhen aller Dachformen sind bis zu einer maximalen Höhe von 6,50 m zulässig.

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

10.5 Dachaufbauten/Dacheinschnitte

Dachgauben/Dacheinschnitte sind nur in der ersten Dachgeschoßebene zulässig.

Die Summe der Frontbreiten von Dachaufbauten/Dacheinschnitten darf 60 % der gesamten Dachbreite des Gebäudes nicht überschreiten.

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

**Hinweis für den gesamten Änderungsbereich des Bebauungsplanes**

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