TEXTLICHE FESTSETZUNGEN
zum Bebauungsplan (BP) Nr. 5511 -Platzer Höhenweg- der Stadt Bergisch Gladbach

A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

1.1 Art der baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet - WA - (§ 4 BauNVO)

Die nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO im WA der Versorgung des Gebietes dienenden Schank- und Speisewirtschaften sind ausgeschlossen und daher nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO).

Folgende Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans und daher nicht zulässig.
- Nr. 4 Gartenbaubetriebe und
- Nr. 5 Tankstellen (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

1.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung ist durch die Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ) und maximaler Höhen über Normalhöhennull (NHN) im Plan ausreichend bestimmt.

Höhe baulicher Anlagen (§ 18 Abs. 1 BauNVO).

Der obere Bezugspunkt für die Bestimmung der Höhe baulicher Anlagen ist an ihrem jeweils höchsten Punkt bei Gebäuden
- mit geneigten Dachflächen die Firsthöhe,
- mit Flachdach die Oberkante des Hochpunktes der Dachhaut.

Überschreitungen der zulässigen Gebäudehöhe können für untergeordnete Gebäudeteile wie zum Beispiel haustechnische Anlagen und für Attiken sowie sonstige umlaufende der Sicherheit dienende Brüstungen bis maximal 0,80 m zugelassen werden (§ 16 Abs. 6 BauNVO).

2 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

2.1 Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO)

a abweichende Bauweise
Zulässig sind ausschließlich Einzel- und Doppelhäuser in offener Bauweise bis zu einer Länge von maximal 17 m. Ein Grenzabstand ist auf der gesamten Grundstückslänge von jedweder Bebauung freizuhalten (keine Garagen, Carports usw.).

2.2 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 Nr. 3 BauNVO)

Die vorderen (der Straße zugewandten) und rückwärtigen Baugrenzen können ausnahmsweise von Gebäudeteilen, wie z.B. Vordächern, Eingangstreppen, Erkern und Balkonen bis zu 0,8 m auf einer Länge von nicht mehr als 1/3 der jeweiligen Gebäudeseite überschritten werden (§ 23 Abs. 3 BauNVO).

Bei Doppelhäusern können die vorderen (der Straße zugewandten) Baugrenzen ausnahmsweise von Garagen bis zu 2 m überschritten werden, wenn dies der Bündelung von Einfahrten und damit dem Freihalten eines Grenzabstandes dient.

3 Flächen für Garagen, Carports, und Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 86 Abs. 4 BauO NW)

Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen in einem Grenzabstand zulässig.

Bei Doppelhäusern sind Garagen und Zufahrten an der gemeinsamen Grundstücksgrenze zu bündeln. Ausnahmen sind zum Erhalt vorhandener Bäume zulässig.

Stellplätze sind bis zur hinteren (der Straße abgewandten) Baugrenze zulässig. Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Stellplätze ausschließlich in wasserdurchlässigen Materialien herzustellen. Ausnahmsweise können Carports zugelassen werden, wenn diese blickdurchlässig gestaltet sind.

4 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Je Wohngebäude sind max. 2 Wohnungen zulässig.

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

Hinweis: Am Platzer Höhenweg ist entlang des geplanten Bürgersteiges je nach Modellierung der angrenzenden Wohnbauflächen mit Böschungen zu rechnen. Im Bebauungsplan sind die Böschungen bei Beibehaltung des natürlichen Geländes der angrenzenden Wohnbauflächen dargestellt.

6 Private Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB) i.V.m.

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

Das auf den privaten Grundstücksflächen anfallende Niederschlagswasser ist innerhalb der privaten Grünflächen über oberflächige Ableitungssysteme in ein Mulden-Rigolen-System (MRS) abzuleiten.

Hinweis: Die Maßnahme bedarf unabhängig von den im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen einer wasserrechtlichen Genehmigung.

8 Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Im gesamten Plangebiet sind als Vorkehrungen zum Schutz vor Außenlärm die Anforderungen der DIN 4109 an die Luftschalldämmung für Außenbauteile des Lärmpegelbereichs II einzuhalten.

Siehe auch D Hinweise Nr. 1 der textlichen Festsetzungen

9 Erhalt von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a + b BauGB)

Die innerhalb der Verkehrsgrünfläche vorhandenen Bäume sind zu erhalten. Abgängige Bäume sind durch heimische, standortgerechte Laubbäume der nachfolgenden Pflanzliste zu ersetzen.

Rosskastanie	Aesculus hippocastanum
Feld-Ahorn	Acer campestre
Winterlinde	Tilia cordata
Hainbuche	arpinus betulus
Eingriffeliger Weißdorn	Crataegus monogyna
Esche	Fraxinus excelsior
Mehlbeere	Sorbus aria

Pflanzqualitäten: Hochstamm, 3 mal verpflanzt, 14-16 cm Stammumfang

10 Zuordnung externer Ausgleichsmaßnahmen (§ 9 Abs. 1 a BauGB)

10.1 Externe Maßnahmen

Die Umsetzung des Bebauungsplanes bedingt einen Eingriff von 13.482 Punkten gemäß der Bewertungsmethode des Landes NW. Zum Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1a BauGB werden folgende landschaftspflegerische Maßnahmen festgesetzt:

- Pflanzung von 6 Erlen in der Quellmulde des nordwestlich des Plangebiets vorhandenen Siefens,
- Pflanzung von 7 Bäumen entlang des Platzer Höhenwegs entsprechend der Pflanzliste unter 9, davon 5 Bäumen nördlich des Plangebietes und 2 im südlichen Verkehrsgrünstreifen,
- Grünlandextensivierung im Ausgleichsgebiet Oberhombach (Gemarkung Herkenrath, Flur 2).

10.2 Zuordnung

Die Ausgleichsmaßnahmen sind

- den Wohnbauflächen als Sammelausgleichsmaßnahme zu 94 %
- den neu geplanten Eingriffserschließungsanlagen zu 6 % zugeordnet.

B KENNZEICHNUNGEN

Der Planbereich befindet sich über dem auf Blende, Blei und Kupfer verliehenen Bergwerksfeld „Jungfrau“. Der im südlichen Planbereich gekennzeichnete **„Jungfraustollen“** verläuft an der nordwestlichen Plangebietsgrenze in einer Tiefe von ca. 15 m und an der südöstlichen Plangebietsgrenze in einer Tiefe von ca. 20 m unter Geländeoberkante. Er hat eine Stollenhöhe von ca. 2 m. Für Bauvorhaben im Bereich des Stollens wird eine freitragende Bodenplatte empfohlen. Bei Bauvorhaben innerhalb eines 10 m breiten Sicherheitsstreifens wird empfohlen, einen Fachgutachter zur Prüfung der Festgesteinsüberdeckung hinzuzuziehen. Bei tieferen Bohrungen z.B. für oberflächennahe Geothermik ist die Lage des Stollens einzubeziehen.

C Nachrichtliche Übernahme

Der **Landschaftsplan Südkreis** ist seit dem 22.07.2008 rechtsverbindlich und setzt für den gesamten Planbereich Landschaftsschutz fest. Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplans treten gemäß § 29 LG NRW widersprechende Darstellungen und Festsetzungen des Landschaftsplanes außer Kraft.

D HINWEISE

1. **Das Plangebiet** ist durch Fluglärm des Flughafens Köln/Bonn vorbelastet. Da es zurzeit für den Flughafen kein generelles Nachtflugverbot gibt, ist mit nächtlichen Fluglärmpegeln oberhalb von 45 dB(A) zu rechnen. Daher wird für Außenbauteile empfohlen, die Anforderungen der DIN 4109 an die Luftschalldämmung des Lärmpegelbereichs III einzuhalten. Weiterhin wird zur Erhaltung der Nachtruhe empfohlen, die Schlaf- und Kinderzimmer der Wohngebäude mit integrierten schallgedämmten Lüftungseinrichtungen zu versehen oder ein fensteröffnungsunabhängiges Lüftungssystem zu installieren.

2. **Das Plangebiet** ist durch Lärm- und Lichtimmissionen einer nördlich des Plangebiets vorhandenen Sportanlage vorbelastet.

3. **Das Plangebiet** ist mit landwirtschaftlichen Gerüchen vorbelastet.

4. **Im Plangebiet** werden Bodendenkmalsubstanzen von Siedlungs-, Werk- und Bestattungsplätzen der Vorgeschichte vermutet. Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde ist die Untere Denkmalbehörde der Stadt oder das LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Overath unverzüglich zu informieren. Auf die Bestimmungen der §§ 15 und 16 Denkmalschutz – Gesetz DSchG NW wird hingewiesen.

5. Die Bestimmungen des Bundes-Bodenschutzgesetzes, der Bundes-Bodenschutzverordnung und Altlastenverordnung und des Landesbodenschutzgesetzes NRW sind zu beachten.

6. DIN-Vorschriften, auf die in den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes verwiesen wird, finden jeweils in der bei Erlass dieser Satzung geltenden Fassung Anwendung. Sie liegen mit dem Urkundsplan zur Einsichtnahme bereit.