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

Bebauungsplan (BP) Nr. 5534 - Birkerhöhe - KITA -

In Ergänzung der zeichnerischen Darstellung werden folgende textliche Festsetzungen getroffen:

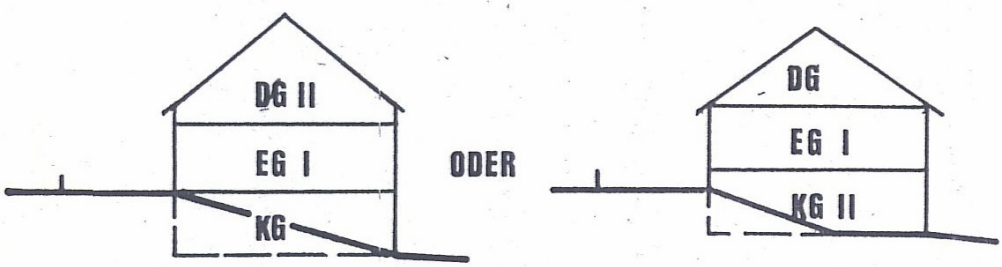
1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Allgemeines Wohngebiet - WA - (§ 4 BauNVO)

Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und daher nicht zulässig.

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

Für das WA nördlich der Straße "Birkerhöhe" sind die durch Einschrieb im Plan als Höchstwert festgesetzten Vollgeschosse entsprechend den nachfolgenden Schemazeichnungen zuzuordnen.



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

Garagen und Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und innerhalb der dafür festgesetzten Flächen zulässig.

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

4.1 Auf der im Plan mit **SPE 1** gekennzeichneten Fläche ist eine **freiwachsende** artenreiche **Hecke** anzupflanzen und zu unterhalten.
Es sind ausschließlich 2 - 3-jährig oder 3 - 4-jährig verschulte Gehölze der beigefügten Artenliste zu verwenden.

4.2 Auf der im Plan mit **SPE 2** gekennzeichneten Fläche ist als artenreiche **Hecke** anzupflanzen und zu unterhalten.
Es sind ausschließlich 2 - 3-jährig oder 3 - 4-jährig verschulte Gehölze schnittverträglicher Arten, wie in der beigefügten Artenliste gekennzeichnet, zu verwenden.

4.3 Die Hecken auf den mit **SPE 1** und **SPE 2** gekennzeichneten Flächen sind mehrreihig und mehrstufig anzulegen. Hierbei sind im Zentrum der Hecke hohe Bäume und Sträucher anzusiedeln. Von dort aus ist beidseitig eine Höhenabstufung nach außen hin durch Anpflanzung immer kleiner werdender Bäume und Sträucher vorzunehmen. Pflanzreihen sind zueinander zu versetzen.

Die Anpflanzungen sind in Gruppen von 5 - 10 Sträuchern der gleichen Art vorzunehmen. Der Pflanzabstand beträgt im Zentrum der Hecke ~~50 - 100 cm~~ 2.00m, in den Außenreihen ~~50 - 70 cm~~ 1.0m.
Der Reihenabstand beträgt 1,50 m.

4.4 Pflegemaßnahmen **SPE 1-Fläche:**
Die Gehölze sind alle 10 Jahre abschnittsweise auf den Stock zu setzen. Hierbei sollen im Abstand von 20 bis 30 m einzelne Bäume als "Überhalter" stehen bleiben.

4.5 Pflegemaßnahmen **SPE 2-Fläche:**
Einmaliger Heckenschnitt pro Jahr innerhalb der gesetzlichen vorgeschriebenen Frist.

5. Bauordnungsrechtliche Vorschriften (§ 81 Abs. 4 BauO NW)

5.1 Drempel

Im **WA** sind Drempel bis zu einer maximalen Höhe von 0.75 m zulässig.

Das Maß des Drempels ist als die Differenz zwischen Oberkante Fertigfußboden Dachgeschoß und dem Schnittpunkt der Gebäudeaußenwand mit der Sparrenunterkante definiert.

5.2 Dachform/Dachneigung

Im **WA** sind für das Hauptgebäude ausschließlich Dächer mit geneigten Dachflächen zwischen 35 - 45° zulässig.

5.3 Dachaufbauten/Dacheinschnitte

Dachaufbauten und Dacheinschnitte, wie z. B. Dachgauben und Dachterrassen sind ausschließlich in der 1. Dachgeschoßebene zulässig.

Die Frontbreite aller Dachaufbauten und Dacheinschnitte darf in der Addition maximal 40 % der jeweiligen Trauflänge betragen. Bei der Ermittlung der Frontbreite sind die unteren Breiten der Dachgauben und der Dacheinschnitte maßgeblich.

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

- Baumschutzsatzung der Stadt Bergisch Gladbach vom 26.06.1990; 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 Artenliste im Anhang ist Bestandteil des Textteiles.

Artenliste einheimischer Sträucher und Bäume (ohne Ufergehölze)

Sträucher, 3-7 m Höhe:
- ~~Faulbaum (Frangula alnus)~~
- Hasel (Corylus avellana)
- * Roter Holunder (Sambucus racemosa)
- * Schwarzer Holunder (Sambucus nigra)
- * ~~Salweide (Salix caprea)~~

Sträucher, 3-5 m Höhe:
- Heckenkirsche (Lonicera xylosteum)
- Heckenrose, Hundsrose (Rosa canina)
- Kreuzdorn (Rhamnus cathartica)
- Pfaffenhütchen (Euonymus europaeus)
- Schlehe (Prunus spinosa)
- Wasserschneeball (Viburnum opulus)
- * Weißdorn (Crataegus laevigate, C. monogyna)

Sträucher, - 3 m Höhe:
- Bergjohannisbeere (Ribes alpinum)
- Bluthartriegel (Cornus sanguinea)
- Ohrweide (Salix aurita)

~~Bäume, 15-25 m Höhe~~:
- ~~Bergahorn (Acer pseudoplatanus)~~
- * Buche (Fagus sylvatica)
- ~~Esche (Fraxinus excelsior)~~
- ~~Espe, Zitterpappel (Populus tremula)~~
- ~~Hainbuche (Carpinus betulus)~~
- ~~Sandbirke (Betula pendula)~~
- ~~Sommerlinde (Tilia platyphyllos)~~
- ~~Spitzahorn (Acer platanoides)~~
- ~~Stieleiche (Quercus robur)~~
- ~~Traubeneiche (Quercus petraea)~~
- ~~Winterlinde (Tilia cordata)~~

Bäume, 10-15 m Höhe:
- Elsbeere (Sorbus torminalis)
- * Feldahorn (Acer campestre)
- * ~~Hainbuche (Carpinus betulus)~~
- * ~~Moorbirke (Betula pubescens)~~
- Vogelbeere, Eberesche (Sorbus aucuparia)

Bäume bis 10 m Höhe:
- Mehlbeere (Sorbus aria)
- Traubenkirsche (Prunus padus)
- Vogelkirsche (Prunus avium)
- Wildapfel (Malus sylvestris)
- Wildbirne (Pyrus pyraster)

* schnittverträgliche Arten

Änderungen und Ergänzungen nach der öffentlichen Auslegung sind in violetter Farbe gekennzeichnet