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

Bebauungsplan Nr. 5594 - Franz-Coenen-Straße -

In Ergänzung der zeichnerischen Darstellung werden folgende textliche Festsetzungen getroffen:

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

1.1 Allgemeines Wohngebiet - WA- (§ 4 BauNVO)

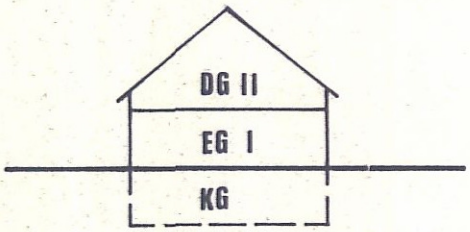
Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 5 (Tankstellen) und Nr. 4 (Gartenbaubetriebe) BauNVO sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und daher nicht zulässig.

1.2 Mischgebiet - MI - (§ 6 BauNvO)

Ausnahmen nach § 6 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 von der Franz-Coenen-Straße und der Planstraße erschlossene WA sind die durch Einschrieb im Plan als Höchstwert festgesetzten Vollgeschosse entsprechend der nachfolgende Schemazeichnung zuzuordnen:



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

Garagen und Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen 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 Hecke mit Gehölzen der beigefügten Artenliste anzupflanzen und zu unterhalten.

Maßnahmen:
- Schaffung günstiger Wachstumsbedingung durch Bodenvorbereitung nach DIN 18915
- Anpflanzung von 2 x verpflanzten Bäumen I. Ordnung mit einem Stammumfang der Sortierung 18/20, Bäumen II. Ordnung mit einem Stammumfang der Sortierung 16/18, Heister 150/175 hoch und Sträuchern je nach Art in der Sortierung 60/80, 80/100 oder 100/150 hoch.
- je 100 m² ein Baum I. Ordnung, 2 Bäume II. Ordnung, 5 Heister und 40 Sträucher
- Verankerung der Gehölze und Erstellung von Schutzeinrichtungen
- Fertigstellung und Entwicklungspflege: 3 Jahre

4.2 Auf der im Plan mit **SPE 2** gekennzeichneten Fläche ist eine Bepflanzung zur Berankung der Lärmschutzwand anzulegen und zu erhalten.

Maßnahmen:
- Anpflanzung von selbstklimmenden Pflanzen
- eine Pflanze je 10 lfd. m
- Einsaat der Bodenflächen
- Fertigungs- und Entwicklungspflege: 2 Jahre.

4.3 **Festsetzungen nach § 8 a Bundesnaturschutzgesetz (BNatschG)**

Die im Bebauungsplan mit SPE 1 - 2 bezeichneten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, sowie die darauf auszuführenden Maßnahmen sind den im Bebauungsplan als solche gekennzeichneten Eingriffsgrundstücken als Sammelausgleichsmaßnahmen gemäß § 8 a Abs. 1 Satz 4 BNatschG zu 67 % zugeordnet.

4. **Mit Geh- und Fahrrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)**

gr und fr:
Geh- und Fahrrecht zugunsten der Anlieger zur Erschließung und zur Unterhaltung der privaten Grünflächen.

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

5.1 Für Außenbauteile von Gebäude sind zum Schutz gegen Außenlärm entsprechend des Abschnittes 5 der DIN 4109 die im Nachfolgenden aufgeführten Anforderungen an die Luftschalldämmung einzuhalten:

Moitzfeld	Straßenfassade	
	Aufenthaltsräume	: erf. R'w, res = 40 DB
	Büroräume	: erf. R'w, res = 35 dB
	Seiten bis 10 m Tiefe	
	Aufenthaltsräume	: erf. R'w, res = 35 dB
	Büroräume	: erf. R'w, res = 30 dB
Barbarastr. und Planstr.	Straßenfassade	
	Alle Fassaden	
	Aufenthaltsräume	: erf. R'w, res = 30 dB
	Büroräume	: erf. R'w, res = 25 dB

Aufenthaltsräume im Sinne der Landesbauordnung NW sind Wohn- und Schlafräume, Arbeitsräume, Wohndielen und Wohn- und Kochküchen.

5.2 Zur Minderung des von der Friedrich-Ebert-Straße ausgehenden Verkehrslärms ist eine schallabsorbierende Lärmschutzwand mit einer Höhe von 3 m über ~~Geländeoberfläche~~ Straßenachse der Friedrich-Ebert-Straße und einer Schalldämmung von mind. 25 dB auf der gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB ausgewiesenen Flächen zu errichten.

7. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

7.1 Auf den Baugrundstücken ist je angefangene 150 m² nicht überbaute Grundstücksfläche ein standortgerechter heimischer Laubbaum der beigefügten Artenliste zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

7.2 Auf je 50 m² angefangene Vorgartenfläche ist mindestens ein standortgerechter heimischer Laubbaum der beigefügten Artenliste zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Dies gilt nicht für Vorgärten unter 30 m² Grundstücksfläche und unter 2,50 m Vorgartentiefe. Baumpflanzungen im Vorgarten werden auf die o.g. Mindestbaumdichte je Quadratmeter Baugrundstück angerechnet.

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

7.3 Vorhandene Bäume sind auf die o.g. Mindestbaumdichte je Quadratmeter Baugrundstück anzurechnen.

8. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 81 Abs. 4 BauO NW)

8.1 Dachform / Dachneigung

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

8.2 Dachhöhen

Dachhöhen sind bis zu einer maximalen Höhe von 5,75 m zulässig.
Die Dachhöhe ist als die Höhendifferenz zwischen der Oberkante Fertigfußboden Dachgeschoß und dem oberen Firstpunkt definiert.

8.3 Drempel

Drempel sind 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.

8.4 Dachaufbauten /Dacheinschnitte

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

Die Frontbreite aller Dachaufbauten und Dacheinschnitte darf in der Addition maximal 40 % der jeweiligen Traufläge betragen.

Bei Ermittlung der Frontbreite sind die unteren Breiten der Dachaufbauten / Dacheinschnitte maßgeblich.

9. 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).

10. Hinweise

10.1 Sind in der zeichnerischen Darstellung des Bebauungsplanes mehrere unterschiedliche lineare Signaturen der Planzeichenverordnung unmittelbar parallel nebeneinander ohne Vermaßung eines zwischenliegende Abstandes gezeichnet, so fallen sie als Festsetzung in einer Linie zusammen.

10.2 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

ERGÄNZUNG

10.3 Im gesamten Plangebiet liegen erhebliche Lärmvorbelastungen durch die Friedrich-Ebert-Straße (L 195) und die Straße Moitzfeld (L 289) vor.

ERGÄNZUNG

6. Erhalt von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

6.1 Abgängige Bäume und Sträucher innerhalb der im Plan umgrenzten "Fläche zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen" sind durch Bäume der beigefügten Artenliste zu ersetzen.

6.2 Abgängige im Plan punktuell festgesetzte Bäume sind durch Bäume gleicher Art und Standortansprüche zu ersetzen.

Textänderungen und Ergänzungen nach der
1. öffentlichen Auslegung sind lila gekennzeichnet

ERGÄNZUNG

7.4 Auf der im Plan als Verkehrsgrün gekennzeichneten Fläche zwischen Lärmschutzwand und Friedrich-Ebert-Straße ist eine Bepflanzung zur Begrünung der Lärmschutzwand anzulegen.
- Anpflanzung von selbstklimmenden Pflanzen, eine Pflanze je 10 lfd. m
- Anpflanzung von Sträuchern der beigefügten Artenliste, eine Pflanze je 2 lfd. m