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

Bebauungsplan Nr.6113 -Brandroster-

---

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

Allgemeines Wohngebiet - WA - (§4 BauNVO)

Im **WA** und **WA1** sind Ausnahmen gem. §4 Abs.3 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und daher nicht zulässig (§1 Abs.6 Nr.1 BauNVO).

Im **WA 1** ist innerhalb der gekennzeichneten Fläche im Unter- und im Erdgeschoss allein eine Kindertagesstätte zulässig (§1 Abs.7 Nr.1 BauNVO).

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

3 Bauweise (§9 Abs.1 Nr.2 BauGB)

g geschlossene Bauweise

b abweichende Bauweise (§22 Abs.4 BauNVO)
Zulässig sind Hausgruppen, Einzel- und Doppelhäuser in offener Bauweise bis zu einer Länge von maximal 30m.

4 Überbaubare Grundstücksflächen (§9 Abs.1 Nr.2 BauGB)

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

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

Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und der dafür vorgesehenen Flächen (**Ga**) zulässig.

Auf den privaten Grundstücken sind befestigte Stellplätze und deren Zufahrten, sowie Garagenzufahrten außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen ausschließlich in wasserdurchlässigen Materialien zulässig.

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

Im **WA** mit abweichender Bauweise (**b**) sind je Wohngebäude max. 2 Wohnungen zulässig.

7 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§9 Abs.1 Nr.11 BauGB)

8 Öffentliche und private Grünflächen (§9 Abs.1 Nr.15 BauGB)

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

Auf den im Plan mit **SPE 1 – 3** gekennzeichneten Flächen ist zur **Entwicklung einer Gehölzfläche** der vorhandene Baum- und Strauchbestand zu erhalten und durch Neuanpflanzungen der beigefügten **Pflanzliste** zu ergänzen. Die Pflanzung ist entsprechend der Anlage der „Satzung zur Erhebung von Kostenerstattungsbeträgen nach §§ 135a – 135c BauGB in der Stadt Bergisch Gladbach“ durchzuführen.

10 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (§9 Abs.1 Nr. 21 BauGB)

Lr Leitungsrecht zugunsten der Stadt zur Sicherstellung der Niederschlagswasserbeseitigung

11 Lärmschutz (§9 Abs.1 Nr.24 BauGB)

Für die im nachfolgenden Übersichtsplan dargestellten Lärmpegelbereiche III bis IV sind für Außenbauteile von Gebäuden zum Schutz gegen Außenlärm entsprechend des Abschnittes 5 der DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) die nachfolgend aufgeführten Anforderungen an die Luftschalldämmung einzuhalten:

Lärmpegelbereich DIN 4109	Maßgeblicher Außenlärmpegel dB(A)	Wohnungen/ Aufenthaltsräume	Büroräume
		Erf. R´w res. Der Außenbauteile in dB(A)	
III	61 bis 65	35	30
IV	66 bis 70	40	35

Hinweis: Für Gebäude, die sich innerhalb der lärmbelasteten Zonen III bis IV befinden, wird die Anordnung besonders ruhebedürftiger Räume (z.B. Schlaf-, Kinderzimmer) innerhalb lärmabgewandter Gebäudeteile empfohlen.

12 Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern (§9 Abs.1 Nr.25b BauGB)

Die im Plan als Flächen- und Einzelfestsetzungen gekennzeichneten Bäume und Sträucher sind zu erhalten. Abgängige sind durch Bäume und Sträucher der beigefügten **Pflanzliste** zu ersetzen.

13 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§86 Abs.4 BauO NW)

13.1 Gebäudehöhen

Für **Gebäude mit geneigten Dachflächen** (Art der Nutzung: **WA,** Bauweise: **b**) ist eine **Traufhöhe** bis max. 6,50m zulässig.

Die Traufhöhe ist als Differenz zwischen der Traufe und der mittleren Höhe der an das Baugrundstück unmittelbar angrenzenden Verkehrsfläche definiert. Die Höhen der geplanten Verkehrsflächen sind dem Plan zu entnehmen. Die Traufe eines Gebäudes ist der gedachte Schnittpunkt der Gebäudeaußenhaut mit der harten Bedachung (**siehe nachfolgende Skizze**).

Für Gebäude mit geneigten Dachflächen ist eine **Dachhöhe** bis zu max. 5,00m zulässig.

Die Dachhöhe ist als Höhendifferenz zwischen Traufe und dem oberen Dachabschluss / oberem Firstpunkt definiert (**siehe nachfolgende Skizze**).

Für **dreigeschossige Flachdachgebäude** (Art der Nutzung: **WA, WA1,** Bauweise: **g**) ist eine **Gebäudehöhe** von max. 9,00 m zulässig.

Die zulässige Gebäudehöhe darf durch untergeordnete Bauteile, (wie z. B. Aufzugsköpfe, Kamine, Be- und Entlüftungsöffnungen) überschritten werden.

Die Gebäudehöhe ist als Differenz zwischen der Oberkante Attika und der mittleren Höhe der an das Baugrundstück unmittelbar angrenzenden Verkehrsfläche definiert. Die Höhen der geplanten Verkehrsfläche ist dem Plan zu entnehmen.

13.2 Dachform / Dachneigung

Im **WA** mit abweichender Bauweise (**b**) sind für Hauptgebäude ausschließlich Dächer mit geneigten Dachflächen von 35° bis 42° zulässig.

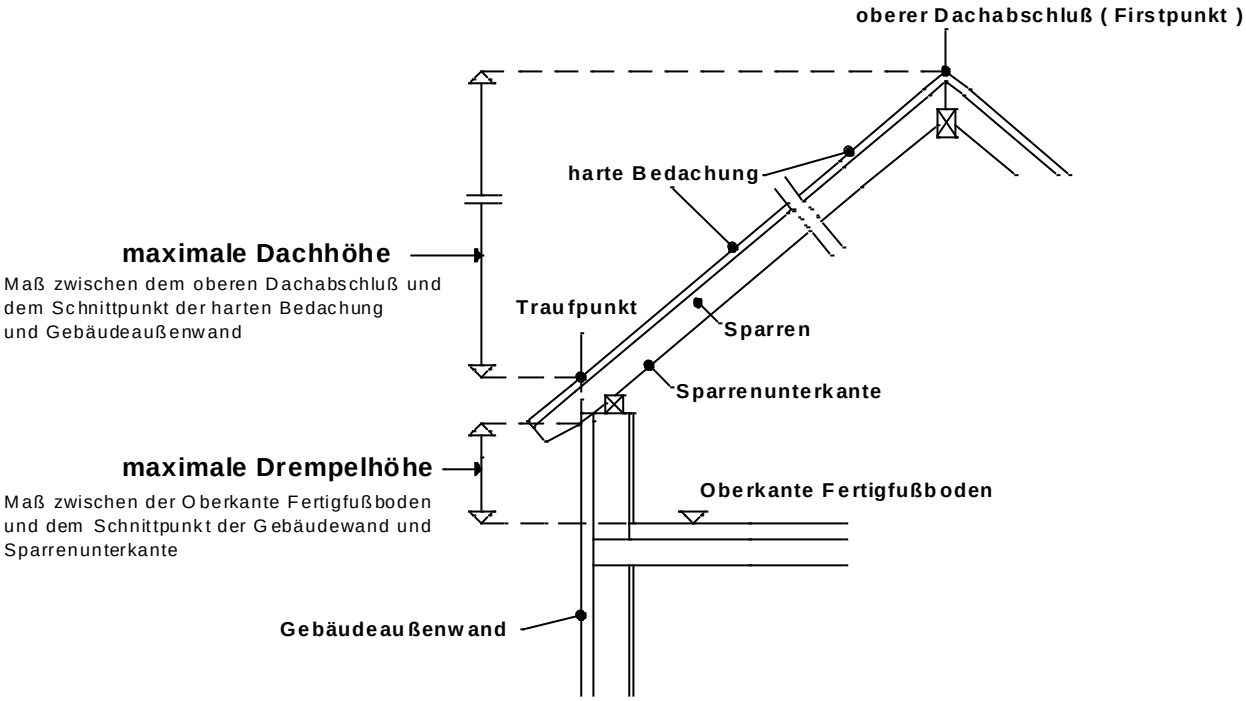
Im **WA** und **WA1** mit geschlossener Bauweise (**g**) sind ausschließlich Flachdächer zulässig.

13.3 Dachaufbauten / Dacheinschnitte

Bei Dächern mit geneigten Dachflächen sind Dachaufbauten und Dacheinschnitte nur in der ersten Dachgeschossebene zulässig.

13.4 Drempel

Drempel sind bis zu einer maximalen Höhe von 0,30m zulässig (siehe nachfolgende Skizze).



14 Festsetzungen nach §9 Abs.1a BauGB

Die Ausgleichsmaßnahmen;

- **Entwicklung von Gehölzflächen** festgesetzt als „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ - SPE 1 **–** 3 innerhalb des Bebauungsplans und
- **Entwicklung einer „Streuobstwiese**“ in einer Größenordnung von 8.000 m² auf dem außerhalb des Bebauungsplans liegenden städtischen Grundstück Gemarkung Herkenrath, Flur 4, Parzelle Nr.3013

sind

- **den** im Plan als solche gekennzeichneten **Eingriffsgrundstücken** als Sammelausgleichsmaßnahme gem. §9 Abs.1a BauGB **zu 88%** und
- den **Eingriffserschließungsanlagen zu 12%**

zugeordnet.

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

15.1 Baumschutzsatzung der Stadt Bergisch Gladbach in der zur Zeit geltenden Fassung; beschlossen aufgrund §45 Landschaftsgesetz Nordrhein-Westfalen (LG NW).

15.2 Wasserschutzgebietsverordnung, Wassergewinnungsanlage Refrath vom 01.01.1988; beschlossen aufgrund §19 Wasserhaushaltsgesetz (WHG). Das gesamte Plangebiet liegt innerhalb der **Wasserschutzzone III A** .

16 Hinweise

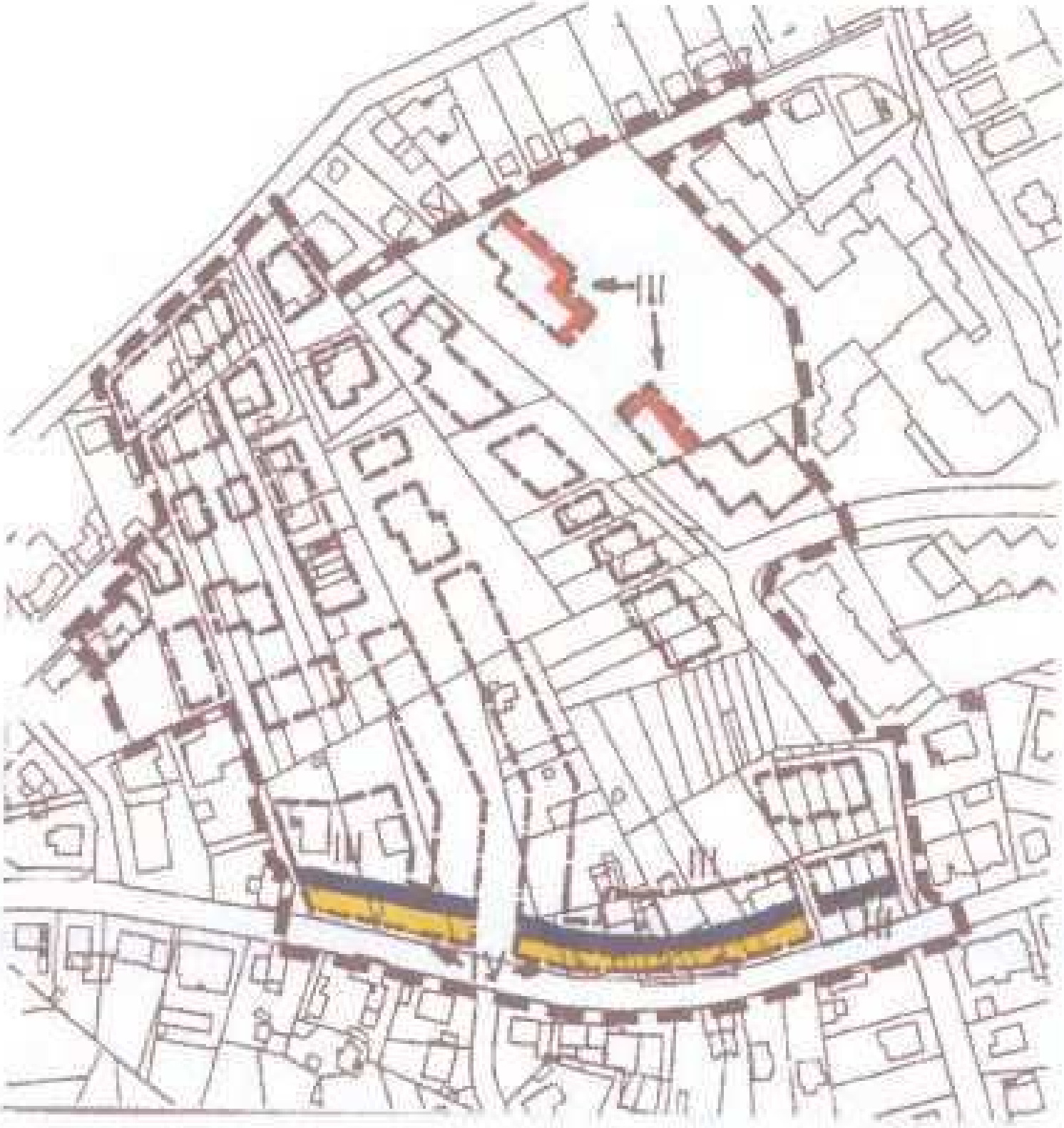
16.1 Sind in der zeichnerischen Darstellung des Bebauungsplanes mehrere unterschiedliche lineare Signaturen der Planzeichenverordnung unmittelbar parallel nebeneinander ohne Vermaßung eines zwischenliegenden Abstandes gekennzeichnet, so fallen sie als Festsetzung in einer Linie zusammen.

16.2 Die Pflanzliste im Anhang ist Bestandteil des Textteiles.

Pflanzliste

Pflanzqualitäten:
- Sträucher, zweimal verpflanzt 60/80, 80/100 oder 100/150 cm hoch
- Heister 150/175 hoch,
- Solitärbäume , 3 x verpflanzt, Höhe 200 – 220 cm, Stammumfang 14-16 cm

Arten:
- Feldahorn (Acer campestre)
- Hainbuche (Carpinus betulus)
- Haselnuß (Corylus avellana)
- Rotbuche (Fagus silvatica)
- Esche (Fraxinus excelsior)
- Efeu (Hedera helix)
- Stechpalme (Ilex aquifolium)
- Vogelkirsche (Prunus avium)
- Stieleiche (Quercus robur)
- Schwarzer Hollunder (Sambucus nigra)



Lärmpegelbereiche nach
DIN 4109

Lärmpegelbereich III

Lärmpegelbereich III (10 m parallel zu LP IV)

Lärmpegelbereich IV (8 m parallel zur Straße)