T E X T T E I L

BP Nr. 6142 – An der Wallburg –

Stand: Satzung

A Textliche Festsetzungen

I Planungsrechtliche Festsetzungen

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

Ausnahmsweise zulässig sind Anlagen zur Kinderbetreuung, die den Bedürfnissen der Bewohner des Gebietes dienen (§ 3 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO).

Nicht Bestandteil des Bebauungsplans sind:

- Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebiets dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes und
- sonstige Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke (§ 3 Abs. 3 Nr. 1 und 2 BauNVO).

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

Höhe baulicher Anlagen (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)

Die im WR 1 festgesetzte maximale Gebäudehöhe darf durch untergeordnete Gebäudeteile wie z.B. haustechnische Anlagen (z.B. Lüftungen), Aufzugsüberfahrten oder Anlagen zur Erzeugung regenerativer Energie ausnahmsweise um max. 1,5m überschritten werden, sofern durch die überschreitenden Aufbauten ein Mindestabstand von 1,5m zu den Gebäudeseiten eingehalten wird (§ 18 i.V.m. § 16 Abs. 6 BauNVO).

3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Im WR 1 sind Wohngebäude in abweichender Bauweise („a“) mit allseitigem Grenzabstand und einer Länge von mindestens 50m zu errichten.

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

In den Baugebieten WR 1 und WR 2 dürfen Baugrenzen ausnahmsweise von Gebäudeteilen wie z.B. Vordächer, Eingangstreppen, eingehauste Eingangsbereiche, Erker und Balkone bis zu 1,5m auf einer Länge von nicht mehr als 40% der jeweiligen Gebäudeseite überschritten werden. Dies gilt nicht für das Erdgeschoss erschließende Gebäudeteile wie z.B. Windfänge im Baugebiet WR 1, die die festgesetzte Baugrenze ausnahmsweise um bis zu 2m überschreiten dürfen (§ 23 Abs. 3 BauNVO).

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

Im WR 2 sind Garagen und überdachte Stellplätze nur innerhalb der seitlichen Grenzabstände zulässig. Garage und Stellplätze sind zudem innerhalb der mit St/GA gekennzeichneten Fläche zulässig.

6. Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Innerhalb der in der Planzeichnung umgrenzten Fläche sind mindestens drei mittelkronige einheimische und standortgerechte Laubbäume zu pflanzen und bei Abgang durch Nachpflanzung zu ersetzen.

II Örtliche Bauvorschriften

Gemäß § 89 BauO NW werden folgende gestalterische Festsetzungen getroffen:

WR 1

1. Dachform / Dachneigung

Bei Hauptgebäuden sind ausschließlich Flachdächer mit Neigungen von bis zu 10° zulässig.

WR 2

2. Dachform / Dachneigung

Bei Hauptgebäuden sind ausschließlich Satteldächer mit Neigungen zwischen 35°- 40° Grad zulässig.

3. Firstrichtung

Die in der Planzeichnung festgesetzten Firstrichtungen beziehen sich auf das Hauptdach der jeweiligen Hauptgebäude.

4. Dacheindeckung

Dacheindeckungen sind ausschließlich in matten Grautönen zulässig.

5. Dachgauben

Die Breite von Dachgauben darf maximal 50% der Trauflänge betragen. Bei Doppelhäusern ist der Bezugspunkt die Traufe der jeweiligen Doppelhaushälfte.

B Nachrichtliche Übernahmen

1. Wasserschutzgebiet

Das Plangebiet liegt – bis auf einen schmalen Streifen im Bereich der Zufahrt zwischen den Grundstücken An der Wallburg 5 und 7, der in der Wasserschutzzone IIIb liegt – in der Wasserschutzzone IIIa der Wassergewinnungsanlage Refrath (Wasserschutzgebietsverordnung Refrath vom 13. November 1987, veröffentlicht im Amtsblatt Nr.49 für den Regierungsbezirk Köln). Die entsprechenden Genehmigungs- und Duldungspflichten sowie Verbote der Verordnung sind zu beachten.

C Hinweise

1. Altlasten

Es liegen keine Anhaltspunkte für Altlasten oder altlastenverdächtige Flächen im Plangebiet vor.

2. Bodendenkmäler

Bei Bodenbewegungen auftretende archäologische Funde und Befunde sind der Unteren Denkmalbehörde der Stadt Bergisch Gladbach oder dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Overath, Gut Eichthal, 51491 Overath, Tel.: 02206/ 9030-0, unverzüglich zu melden. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des LVR-Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

3. Grundwasser

In dem Plangebiet steht Grundwasser eines zusammenhängenden Grundwasserleiters hoch an. Es kann ein bis zu oberflächennaher Grundwasserspiegel vorliegen. Der Rheinisch-Bergische Kreis weist darauf hin, dass eine dauerhafte Regulierung des Grundwasserstandes durch eine Dränung zum Schutz von erdberührten Bauteilen nicht zulässig ist. Unterirdische Gebäudehüllen sollten in wasserdichter Ausführung gebaut werden. Während der Baumaßnahmen muss voraussichtlich der Grundwasserspiegel temporär abgesenkt und Grundwasser abgeleitet werden. Für beide Maßnahmen muss im Vorfeld eine Zustimmung der Unteren Wasserbehörde des Rheinisch-Bergischen Kreises eingeholt werden. Die wasserrechtliche Unbedenklichkeit ist durch Gutachten nachzuweisen. Ob Erdwärmesonden-Wärmepumpenanlagen, Brunnen, geothermische Nutzungen oder andere Anlagen in größerer Tiefe zulässig sind, ist im Vorfeld mit der Unteren Wasserbehörde des Rheinisch-Bergischen Kreises abzuklären.

4. Kampfmittel

Der Kampfmittelbeseitigungsdienst der Bezirksregierung Düsseldorf weist darauf hin, dass auf der Grundlage der Auswertung von Luftbildern aus den Jahren 1939-1945 und anderen historische Unterlagen unmittelbar angrenzend an das Plangebiet südlich des Wohngrundstücks An der Wallburg 23c unter dem dort verlaufenden Fußweg zur Kirche St. Johann Baptist ein Bombenblindgänger liegen könnte. Die Karte mit dem Verdachtsort kann im Fachbereich 6 – Stadtplanung, 5. Obergeschoss des Rathauses Bensberg, Wilhelm-Wagener-Platz, 51429 Bergisch Gladbach, eingesehen werden.

Im Vorfeld von Bauarbeiten in räumlicher Nähe zu dem Verdachtsort ist Kontakt mit der Ordnungsbehörde der Stadt Bergisch Gladbach aufzunehmen und eine Auskunft einzuholen, inwieweit Sicherungsmaßnahmen durchgeführt werden müssen. Bei Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen (Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten etc.) wird eine Sicherheitsdetektion empfohlen.

5. Entwässerung

Der im Baugebiet WR 1 anzutreffende Boden ist nur gering versickerungsfähig und für eine gezielte Versickerung von Niederschlägen gemäß eines Bodengutachtens des Geologischen Dienstes NRW aus dem Jahr 2002 ungeeignet. Aufgrund der hoch liegenden Kanäle im näheren Umfeld des Plangebietes und der bei Starkregenereignissen hydraulischen Überlastung des unterhalb der Friedhofszufahrt liegenden Regenwasserkanals ist die Entwässerung der Niederschläge durch einen Anschluss an den Regenwasserkanal der Straße Siebenmorgen oder eine Direkteinleitung in den Saaler Mühlenbach sicherzustellen.

Nach Abstimmung mit dem Rheinisch-Bergischen Kreis werden die aus dem Plangebiet zu entwässernden Niederschläge als nicht behandlungsbedürftig aufgefasst, so dass eine nachgeschaltete Regenklärung vor der Einleitung in den Saaler Mühlenbach fachlich nicht unbedingt erforderlich ist. Eine zeitliche und inhaltliche Abhängigkeit von der im städtischen Abwasserbeseitigungskonzept vorgesehenen Maßnahme ABK Nr. 01.01.374 (die Errichtung einer Niederschlagswasserbehandlungsanlage im Einmündungsbereich Siebenmor-

gen / Saaler Mühlenbach) besteht aus diesem Grunde nicht. Da die hydraulische Kapazität des Saaler Mühlenbaches noch nicht abschließend beurteilt werden kann, ist für die Umsetzung der Baumaßnahmen im Bereich des Baugebietes WR 1 evtl. der Bau eines Regenrückhaltebeckens im Baugebiet WR 1 oder unterhalb der neuen Fuß- und Radwegeverbindung kurz vor der Einmündung des Weges in den Siebenmorgen erforderlich, um die Niederschlagswasser gedrosselt und zeitlich verzögert in den Saaler Mühlenbach einzuleiten. Das anfallende Schmutzwasser kann in den Schmutzwasserkanal der Friedhofszufahrt eingeleitet werden.

Auch im Baugebiet WR 2 lassen die dort anzutreffenden Grundwasser- und Bodenverhältnisse keine Versickerung der Niederschläge zu. Eine Ableitung der anfallenden Niederschläge im natürlichen Gefälle in den Regenwasserkanal An der Wallburg 17-31b ist aufgrund der hohen Lage des Bestandskanals nicht möglich. Auch hier ist die Entwässerung der Niederschläge durch einen Anschluss an den Regenwasserkanal der Straße Siebenmorgen oder eine Direkteinleitung in den Saaler Mühlenbach sicherzustellen. Das anfallende Schmutzwasser kann in die Straße An der Wallburg 17-31b bzw. in die neue Erschließungsstraße abgeleitet werden.

6. Artenschutz

Rodungen von Gehölzen sind gemäß § 39 Abs. 5 Bundesnaturschutzgesetz in der Zeit vom 01.10. bis zum 28.02. eines Jahres durchzuführen.