T e x t l i c h e F e s t s e t z u n g e n

Bebauungsplan Nr. 6197 - Am Eichenkamp -

---

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

WA - 'Allgemeines Wohngebiet' (§ 4 BauNVO)
In den Allgemeinen Wohngebieten (WA 1 - 4) sind Ausnahmen gem. § 4 Abs. 3 Nr. 4 BauNVO (Gartenbaubetriebe) und § 4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO (Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und daher nicht zulässig. (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)

2. Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

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

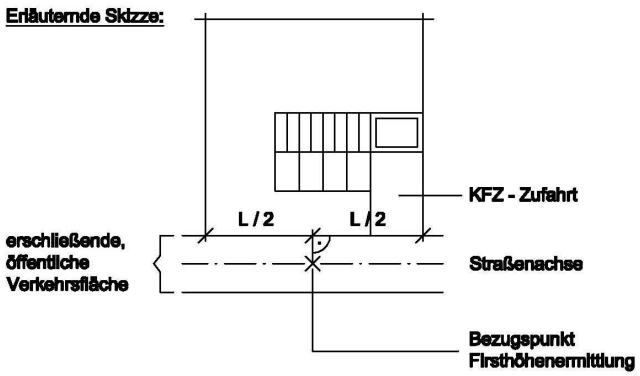
2.2 Für die in WA 1 mit * gekennzeichnete überbaubare Fläche kann als Ausnahme für das Untergeschoss eine Überschreitung der Baugrenzen
- nach Norden um max. 5 m mit einer max. Länge von 17 m Richtung Osten und
- nach Osten um max. 4m mit einer max. Länge von 14 Richtung Norden

zugelassen werden.

3. Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Die zulässige **Gebäudehöhe** beträgt maximal 11m.

Als Bezugspunkt für die Gebäudehöhe gilt die Achshöhe der erschließenden, öffentlichen Verkehrsfläche. Die Achshöhe ist in der Mitte der Straßenfront des Grundstücks lotrecht zur erschließenden, öffentlichen Verkehrsfläche zu messen. Als erschließend wird diejenige Straßenfront festgelegt, über die das Grundstück mit dem KFZ erreicht wird.



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

Garagen und **überdachte Stellplätze** sind innerhalb eines Abstandes von 6 m zur Erschließungsstraße unzulässig.

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

In den 'Allgemeinen Wohngebieten' (WA 1 - 4) sind je Wohngebäude max. 2 Wohnungen zulässig.

6. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15)

Innerhalb der privaten Grünfläche sind Nebengebäude nicht zulässig.

7. Festsetzungen nach § 9 Abs.1a BauGB

Die externe Ausgleichsmaßnahme auf den Flächen des Ausgleichsgebietes Oberhombach (Gemarkung Herkenrath, Flur 2, Flurstücke Nr. 49, Nr. 50, Nr. 53, Nr. 57, Nr. 892; Gemarkung Herkenrath, Flur 1, Nr. 22/1, Nr. 23/1) wird den Eingriffen im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans gem. § 9 Abs. 1a BauGB zugeordnet.

8. Kennzeichnungen (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB)

Das Plangebiet umfasst die im Altlastenkataster registrierte Verdachtsfläche Nr. 130 - Am Eichenkamp -. Der Untergrund ist mit umweltgefährdenden Stoffen erheblich belastet.

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

Der Geltungsbereich liegt innerhalb der Wasserschutzzone IIIB der Wasserschutzgebietsverordnung Wassergewinnungsanlage Refrath. Die Festlegungen der o.g. Verordnung sind zu beachten.

10. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 86 Abs. 4 BauO NW)
Gestaltung baulicher Anlagen

10.1 Dachform / Dachneigung
In den ‘Allgemeinen Wohngebieten’ sind für die Hauptgebäude ausschließlich Dächer mit geneigten Dachflächen zulässig.
Aneinandergrenzende Hauseinheiten eines Doppelhauses (WA 4) sind mit der gleichen Dachneigung auszuführen.

10.2 Dachaufbauten / Dacheinschnitte
Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind ausschließlich in der ersten Dachgeschossebene zulässig.
Die Summe der Breite von Dachaufbauten darf ein Drittel der Trauflänge nicht überschreiten.

10.3 Firstrichtung
Die Festsetzung der Hauptfirstrichtung ist nicht auf Nebenanlagen, Garagen sowie auf untergeordnete Gebäudeteile wie z.B. Gauben anzuwenden.

10.4 Einfriedungen

Für bauliche und pflanzliche Einfriedungen entlang des Fuß- und Radweges ist eine maximale Höhe von 1,20 m zulässig.

Hinweise:

1. Altlasten

   Der Planbereich umfasst die im Altlastenkataster registrierte Verdachtsfläche Nr. 130 - Am Eichenkamp -, bei der es sich um das Gelände der alten Kläranlage in Refrath handelt.

   Vor der Umsetzung des Bebauungsplanes bzw. der Durchführung der Erschließung sind sämtliche mit dem ehemaligen Kläranlagenbetrieb im Zusammenhang stehenden Anlagenbestandteile (Hochbauten, Rohrleitungen, Absetzbecken etc.) unter gutachterlicher Aufsicht sowie unter Zugrundelegung vorhandener wie noch zu erstellender Abbruch- und Entsorgungskonzepte zu beseitigen.

   Ebenso sind die Bereiche der künftigen Baugrundstücke so herzurichten, dass sie für die geplanten Wohnzwecke gefahrlos geeignet sind und den Vorgaben der BBodSchV entsprechen. Hierzu sind alle vorhandenen, anthropogenen Auffüllungen zu entfernen. Nach Durchführung der Maßnahmen ist eine entsprechende gutachterliche Abschlussdokumentation mit allen erforderlichen Nachweisen etc. anzufertigen und der Stadt Bergisch Gladbach - Fachbereich Umwelt und Technik/Umweltschutz - sowie dem Rheinisch-Bergischen Kreis - Untere Umweltschutzbehörde - unaufgefordert einzureichen.

   Anfallende Aushub- und Abbruchmaterialien sind, insbesondere bei Auffälligkeiten, abfallwirtschaftlich zu beurteilen und gemäß Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz vorrangig zu verwerten bzw. ordnungsgemäß auf/in einer dafür zugelassenen Entsorgungseinrichtung zu entsorgen. Entsprechende Nachweise sind dem Landrat des Rheinisch-Bergischen Kreises - Untere Umweltschutzbehörde - unaufgefordert einzureichen.

   Nach Abschluss der Abbruch- und Herrichtungsarbeiten bzw. der jeweiligen Hochbauarbeiten sind die Außenbereiche mit geeignetem, schadstofffreiem Kulturbodenmaterial herzustellen. Nachweise über die Schadstofffreiheit des einzubauenden Materials in Form von Analytikdaten (gem. Vorgaben der BodSchV) sind der Stadt Bergisch Gladbach - Fachbereich Umwelt und Technik/Umweltschutz - **vor dem Einbau** unaufgefordert einzureichen. Der Einbau des schadstofffreien Bodens ist durch den Architekten/Bauleiter sicherzustellen.

   Der Bauherr wird darauf hingewiesen, dass der Baugrund der Baugrundstücke infolge von durchgeführten Sanierungsmaßnahmen aus anthropogenen und unterschiedlich mächtigen Auffüllungen besteht, die je nach Bauvorhaben eine vorherige baugrund- und entwässerungstechnische Beurteilung erforderlich macht.

2. Niederschlagswasser

   Eine Regenwasserversickerung gemäß § 51 a LWG ist nicht möglich. Das anfallende Regenwasser wird ortsnah direkt über die Kanalisation in das vorhandene Gewässer - Frankenforstbach / Einleitungsstelle A 040 - eingeleitet.

3. Schallimmissionen aus dem Fluglärm

   Das Plangebiet liegt innerhalb des Toleranzbereiches der Abflugrouten für den Flughafen Köln/Bonn und ist durch nächtlichen Fluglärm vorbelastet.

   Durch passive Schallschutzmaßnahmen sowie durch schallgedämmte Lüftungseinrichtungen oder gleichwertige Maßnahmen kann die Wohnbebauung geschützt und die Belüftung von Ruheräumen (Schlaf- und Kinderzimmer) sichergestellt werden.

4. Kampfmittelfunde

   Der Geltungsbereich liegt in einem Bombenabwurfgebiet. Eine geophysikalische Untersuchung der überbaubaren Flächen ist zu empfehlen. Sollten Erdarbeiten mit erhebli-

cher mechanischer Belastung durchgeführt werden wird eine Tiefensondierung empfohlen. Hierbei ist das Merkblatt „Einbringen von Sondierbohrungen im Regierungsbezirk Köln“ zu beachten. Dieses ist bei der Stadt Bergisch Gladbach, im Fachbereich 6 - Stadtplanung zu erhalten.

5. Bodendenkmalpflege
Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde oder Befunde ist die Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Overath unverzüglich zu informieren. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des Rheinischen Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

6. Grundwassermessstellen der RheinEnergie AG
Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich Grundwassermessstellen der RheinEnergie AG. Die Nutzung bzw. Zugänglichkeit dieser Messstellen wird im Zuge der Vermarktung durch Eintrag im Grundbuch gesichert.

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