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

Bebauungsplan Nr.6224 -Alt Refrath-

---

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

Allgemeines Wohngebiet - WA - (§4 BauNVO)

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

Im **WA1** sind ausschließlich Gebäude ohne Keller zulässig. Unterkellerungen jeder Art sind wegen des hohen Grundwasserstandes ausgeschlossen.

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

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

Baugrenzen können gem. §23 Abs.3 BauNVO 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.

4. 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, innerhalb der Abstandsflächen 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.

5. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§9 Abs.1 Nr.11 BauGB i. V. m. §9 Abs.1 Nr.25a BauGB)

Innerhalb der geplanten Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung ist auf den hierfür vorgesehenen Flächen
- 1 Laubbaum der beigefügten **Pflanzliste C**
- 1 Hecke der beigefügten **Pflanzliste D** zu pflanzen.

6. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§9 Abs.1 Nr.25a BauGB), Flächen zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern (§9 Abs.1 Nr.25b BauGB)

6.1 Im **gekennzeichneten Eingriffsbereich** ist auf den Baugrundstücken je angefangene 250m² nicht bebaubare Fläche mindestens ein heimischer Laubbaum der **Pflanzliste A** (Auswahl) zu pflanzen.

Als nicht bebaubare Fläche ist die Grundstücksfläche anzusehen, die nach Abzug der jeweils festgesetzten überbaubaren Fläche verbleibt.

6.2 Auf den im Plan mit **FA** gekennzeichneten „Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ sind vorhandene befestigte Flächen zu entfernen und eine freiwachsende Wildhecke aus heimischen Sträuchern und Gehölzen der beigefügten **Pflanzliste B** anzupflanzen.
Pflanzdichte: je 1,5m² 1 Strauch
je laufende 15m 1 Gehölz

6.3 Innerhalb der im Plan gekennzeichneten „Flächen zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern“ sind abgängige Bäume und Sträucher durch Gehölze der **Pflanzlisten A und B** zu ersetzen.

7. Festsetzungen nach §9 Abs.1a BauGB

Die im Plan mit **FA** gekennzeichneten „Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“, sowie die darauf auszuführenden, textlich näher bestimmten Maßnahmen sind
- den im Plan als solche gekennzeichneten Eingriffsgrundstücken als Sammelausgleichsmaßnahme gem. §9 Abs.1a BauGB zu 53%
- den Eingriffserschließungsanlagen zu 47%
zugeordnet.

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

8.1 Dachhöhen aller Dachformen sind bis zu einer maximalen Höhe von 5,50m zulässig.

Die Dachhöhe ist als Höhendifferenz zwischen Oberkante Fertigfußboden im Dachgeschoß und dem oberen Dachabschluß / oberem Firstpunkt definiert.

8.2 Dachaufbauten/Dacheinschnitte sind nur in der ersten Dachgeschoßebene zulässig.

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

9.1 Wasserschutzgebietsverordnung, Wassergewinnungsanlage Refrath vom 01.01.1988; beschlossen aufgrund §19 Wasserhaushaltsgesetz (WHG).

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

9.3 Für die Grundstücke Kirchfeld Nr. 12 und Nr. 14 die „Gestaltungssatzung der Stadt Bergisch Gladbach über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen im Bereich der Taufkirche in Bergisch Gladbach - Refrath“ in der Bekanntmachung vom 07.01.94, beschlossen aufgrund §81 Abs.1 Nr.1, 2 und 4 der Bauordnung für das Land NW.

10. Hinweise

10.1 Im Plangebiet liegen hohe Grundwasserstände vor. Der Grundwasserflurabstand zeigt von Südwest nach Nordost einen Anstieg von ca. 0,20m bis ca. 2,80m unter Geländeoberkante. Kellergeschosse sollten, soweit sie zulässig sind, wasserdicht errichtet werden. Es ist damit zu rechnen, daß Baugruben zufließen.

10.2 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.

10.3 Die Pflanzlisten im Anhang sind Bestandteil des Textteiles.

Pflanzliste A, Anpflanzen von Einzelbäumen

Hochstamm, Stammumfang 16 - 18, 3 x verpflanzt, keine Zierformen

Wildapfel	Malus sylvestris
Birne	Pyrus communis
Stiel - Eiche	Quercus robur
Rotbuche	Fagus sylvatica
Winter - Linde	Tilia cordata
Hainbuche	Carpinus betulus
Feld - Ahorn	Acer campestre

weitere Obsthochstammsorten

Pflanzliste B, Wildhecke aus heimischen Sträuchern und Gehölzen

Feld - Ahorn	Acer campestre
Hainbuche	Carpinus betulus
Wild - Apfel	Malus sylvestris
Schlehe	Prunus spinosa
Birne	Pyrus communis
Stachelbeere	Ribes uva-crispa
Hunds - Rose	Rosa canina
Brombeere	Rubus fruticosus

Sal - Weide	Salix caprea
Schw. Holunder	Sambucus nigra
Eberesche	Sorbus aucuparia

Pflanzliste C, Anpflanzen von Straßenbäumen

Linde	Tilia cordata
	Tila platiphyllos
Roßkastanie	Aesculus hippocastanum (in Sorten)
Walnuß	Junglans regia
Eiche	Quercus petraea
Marone	Castanea sativa
Ahorn	Acer pseudoplatanus
Platane	Platanus acerifolia

Pflanzliste D, geschnittene Hecke

Hainbuche	Carpinus betulus
Feldahorn	Acer campestre
Liguster	Ligustrum vulgare