TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

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

1.2 Allgemeines Wohngebiet - WA 1 -

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 8 BauGB sind nur Wohngebäude mit Wohnungen für alte Menschen sowie Wohnungen für ihnen zugeordnete Pflege-, Verwaltungs- und Dienstleistungspersonen zulässig.

1.3 Mischgebiet - MI - (§ 6 BauNVO)

Die nach § 6 Abs. 2 Nr. 6 (Gartenbaubetriebe), Nr. 7 (Tankstellen) und Nr. 8 (Vergnügungsstätten) BauNVO allgemein zulässigen Nutzungsarten sind gem. § 1 Abs. 5 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und daher nicht zulässig.

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

2.1 Die zulässige Geschoßfläche kann gem. § 21 a Abs. 5 BauNVO ausnahmsweise um die Flächen notwendiger Garagen, die unter der Geländeoberfläche hergestellt werden, erhöht werden.

2.2 Die im Bebauungsplan festgesetzten Hauptgesims- und Firsthöhen der Altenwohnanlage beziehen sich auf Meter über Normalnull (M. ü. NN).

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

Für Baugrenzen von Bauflächen, für die keine Bauweise festgesetzt wurde, kann gem. § 23 Abs. 3 BauNVO ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß nur dort zugelassen werden, wo nachbarschützende Belange nicht betroffen sind.

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

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind befestigte Flächen nur als notwendige Ge-, Fahr- und Terrassenflächen zulässig.

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

5.1 Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Garagen und Stellplätze nur innerhalb der dafür festgelegten Flächen und in Bauwich zulässig.

5.2 Die Stellplätze entlang der Steinbreche im Bereich der öffentlichen Grünfläche sind als private Stellplätze dem "Haus Steinbreche" zugeordnet.

6. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

6.1 Über die zeichnerischen Festsetzungen hinausgehend sind folgende Fußwegeverbindungen innerhalb der Gemeinbedarfsfläche und der öffentlichen Grünfläche zwingend herzustellen:

a) Fußweg in Verlängerung der Erschließungsstraße vom Steinbrecher Weg parallel zur rückwärtigen Grenze des an der Steinbreche liegenden WA bis zur Dolmanstraße.

b) Fußweg als Verbindung zwischen den im Bebauungsplan dargestellten Fußwegen am Mohnweg und an der Steinbreche. Die genaue Lage der Fußwege richtet sich nach der Topographie und der Lage erhaltenswerter Bäume.

6.2 In dem mit V 1 bezeichneten verkehrsberuhigten Bereich sind über die zeichnerisch dargestellten Standorte für Baumpflanzungen hinaus innerhalb der platzartigen Aufweitung zwei weitere Bäume zu pflanzen. Ihr Standort richtet sich nach den Versorgungsleitungen und den Einfahrten.

6.3 Über die Verkehrsgrünfläche im mit V bezeichneten verkehrsberuhigten Bereich ist je Wohngebäude eine Zufahrt zulässig. Die Breite der Zufahrt darf 3 m nicht überschreiten. Die Verkehrsgrünfläche ist mit mindestens 3 Bäumen zu bepflanzen.

7. Lärmschutz (§ 9 Abs. (1) Nr. 24 BauGB

7.1 Für die nachfolgend aufgeführten Fassaden ist - entsprechend den "Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenanlagen" der DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) - der Nachweis für ausreichenden Schallschutz durch passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich

- Ost- und Südfassade der Altenwohnanlage
  Schalldämmaß für Sanatorien erf. R' w, res 40 dB

- West- und Nordfassade der Altenwohnanlage
  Schalldämmaß für Sanatorien erf. R' w, res 35 dB

- Bebauung entlang der Dolmanstraße
  Schalldämmaß für Wohnbereiche erf. R' w, res 40 dB
  Schalldämmaß für Bürobereiche erf. R' w, res 35 dB

- Rückseiten der Bebauung entlang der Dolmanstraße
  Schalldämmaß für Wohnbereiche erf. R' w, res 35 dB
  Schalldämmaß für Bürobereiche erf. R' w, res 30 dB

- Bebauung entlang der Steinbreche und rückwärtige Bebauung entlang der Steinbreche
  Schalldämmaß für Wohnbereiche erf. R' w, res 30 dB

- Bebauung entlang den Straßen im übrigen Baugebiet
  Schalldämmaß für Wohnbereiche erf. R' w, res 30 dB

7.2 Die Benutzung des Kleinspielfeldes ist aufgrund der zu erwartenden Lärmbelastung für die angrenzenden Gartennutzungen zeitliche zu begrenzen.

Während der Ruhezeiten des Tages und in der Nacht ist die Benutzung des Kleinspielfeldes zu untersagen.

In der Sportanlagenlärmschutzverordnung / 18. BImSCHV sind die Zeiträume für die Unterscheidung von Tag und Nacht bzw. Ruhezeiten wie folgt definiert:

	Werktage	Sonn-/Feiertage
tags:	06.00 - 22.00 Uhr	07.00 - 22.00 Uhr
Ruhezeiten:	06.00 - 08.00 Uhr	07.00 - 09.00 Uhr
	20.00 - 22.00 Uhr	13.00 - 15.00 Uhr
		20.00 - 22.00 Uhr
nachts:	22.00 - 06.00 Uhr	22.00 - 07.00 Uhr

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

8.1 Im allgemeinen Wohngebiet WA, WA 1 ist je angefangene 150 m² nicht überbaute Fläche mindestens 1 Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

8.2 Auf je 50 m² angelegte Vorgartenfläche ist mindestens 1 Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten, das gilt nicht für Vorgärten unter 30 m² Grundstücksfläche und unter 2,50 m Vorgartentiefe. Baumpflanzungen im Vorgarten werden auf die o. g. Mindestbaumdichte je m² Baugrundstück angerechnet.
Die Vorgartenfläche ist als nicht überbaubare Grundstücksfläche zwischen öffentlichen Verkehrsflächen und der der öffentlichen Verkehrsfläche zugewandten Gebäudeseite definiert.

8.3 Innerhalb der Gemeinbedarfsflächen sind Flachdächer bei einer Größe von über 100 m² extensiv zu begrünen, bei bestehenden Gebäuden nur insofern als dies konstruktiv möglich ist.

8.4 Je 4 Stellplätze ist ein Laubbaum zu pflanzen.
Zusätzlich sind die Stellplätze der Altenwohnungen mit Pergolen oder Rankgerüsten zu erstellen und mit Rank- oder Schlingpflanzen zu begrünen.

9. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 81 Abs. 4 BauO NW)
Gestaltung baulicher Anlagen

9.1 Firsthöhen / Hauptgesimshöhen

Die First- und Hauptgesimshöhe ist entsprechend der zeichnerischen Festsetzung im Bebauungsplan als maximale Höhe über Normalnull (M. ü. NN) festgesetzt.

Als Firsthöhe ist die Höhendifferenz zwischen dem oberen Firstpunkt und der Oberfläche der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche an der hinteren Bordsteinkante in der Mitte des Baugrundstückes anzusehen.

Als Hauptgesimshöhe ist die Höhendifferenz zwischen dem oberen Wandabschluß (Attika) und der Oberfläche der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche an der hinteren Bordsteinkante in der Mitte des Baugrundstückes anzusehen. Bei Gebäuden mit geneigten Dächern ist die Hauptgesimshöhe der Traufhöhe gleichzusetzen. Als Traufe ist die gedachte Durchdringung der Gebäudeaußenwand mit der Oberfläche der Dachhaut anzusehen.

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

8.1 Im allgemeinen Wohngebiet WA, WA 1 ist je angefangene 150 m² nicht überbaute Fläche mindestens ein standortgerechter heimischer Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten in den Arten Feldahorn, Hainbuche, Eberesche, Stieleiche, Weißdorn, Obstbäume, Erle, Robinie o. ä.

8.2 Auf je 50 m² angefangene Vorgartenfläche ist mindestens ein standortgerechter heimischer Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten in den Arten Feldahorn, Hainbuche, Eberesche, Stieleiche, Weißdorn, Obstbäume, Erle, Robinie o. ä. Das gilt nicht für Vorgärten unter 30 m² Grundstücksfläche und unter 2,50 m Vorgartentiefe. Baumpflanzungen im Vorgarten werden auf die o. g. Mindestbaumdichte je m² Baugrundstück angerechnet.
Die Vorgartenfläche ist als die nicht überbaubare Grundstücksfläche zwischen öffentlichen Verkehrsflächen und der der öffentlichen Verkehrsfläche zugewandten Gebäudeseite definiert.

8.3 Vorhandene nach der Baumschutzsatzung der Stadt Bergisch Gladbach erhaltenswerte Bäume und Bäume nach Festsetzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB sind auf die o. g. Mindestbaumdichte anzurechnen.

8.4 Innerhalb der Gemeinbedarfsflächen sind Flachdächer bei einer Größe von über 100 m² extensiv zu begrünen, bei bestehenden Gebäuden nur insofern als dies konstruktiv möglich ist.

8.5 Je 4 Stellplätze ist ein standortgerechter heimischer Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten in den Arten Feldahorn, Hainbuch, Eberesche, Stieleiche, Weißdorn, Obstbäume, Erle, Robinie o. ä.
Zusätzlich sind die Stellplätze der Altenwohnungen mit Pergolen oder Rankgerüsten zu erstellen und mit Rank- oder Schlingpflanzen zu begrünen.

9. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 81 Abs. 4 BauO NW)
Gestaltung baulicher Anlagen

9.1 Firsthöhen / Hauptgesimshöhen

Die First- (FH) und Hauptgesimshöhe (HGH) ist entsprechend der zeichnerischen Festsetzung als maximale Höhe festgesetzt. Die festgesetzten First- (FH) und Hauptgesimshöhen (HGH) beziehen sich auf die mittlere Höhe der vorhandenen und geplanten Verkehrsflächen, die an das jeweilige Grundstück unmittelbar angrenzen. Bei geplanten Verkehrsflächen sind die Höhen derselben identisch mit den festgesetzten Höhen der Straßenachse.
Als Hauptgesims ist bei allen Dachformen der Schnittpunkt der Gebäudeaußenwand mit der harten Bedachung anzusehen.
Der First ist die durch das Zusammenstoßen von Dachflächen gebildete nach oben abschließende Linie.

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

- Wasserschutzgebietsverordnung Wassergewinnungsanlage Refrath vom 01.01.1988; beschlossen aufgrund § 19 Wasserhaushaltsgesetzt (WHG).
Das gesamte Plangebiet liegt in der Schutzzone III A.
- Baumschutzsatzung der Stadt Bergisch Gladbach vom 26.06.1990; beschlossen aufgrund § 45 Landschaftsgesetz NW (LG NW)