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

Bebauungsplan Nr. 89 -Strunder Delle-, 2. Änderung

---

1. Art der baulichen Nutzung (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB)
Allgemeines Wohngebiet - WA - (§4 BauNVO)

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

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

Siehe Angaben im Plan

3. Überbaubare Grundstücksflächen (§9 Abs.1 Nr.2 BauGB i. V. m. §31 Abs.1 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.

Außerhalb der in Satz 1 genannten Flächen sind befestigte Stellplätze nur in wasserdurchlässigen Materialien zulässig.

Zufahrten und Zugänge sind ausschließlich in wasserdurchlässigen Materialien zulässig.

5. Flächen zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern (§9 Abs.1 Nr.25b BauGB)

Der in Plan gekennzeichnete Walnussbaum ist zu erhalten und zu pflegen.

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

In der gekennzeichneten Fläche ist als Ausgleich für den Eingriff in Natur und Landschaft und zur Ortsrandeingrünung eine freiwachsende Hecke aus Gehölzen der beigefügten Pflanzliste anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Hinweis: Der Nachweis über die Pflanzmaßnahmen ist in einem Begrünungsplan im Bauantragsverfahren zu erbringen. Die Hecke ist in der ersten Pflanzperiode nach Aufnahme der Hauptnutzung herzustellen.

7. Lärmschutz (§9 Abs.1 Nr.24 BauGB).

7.1. Terrassen, Loggien und Balkone sind nur an den der Straße Herrenstrunden abgewandten Seiten zulässig.

7.2. Für Außenbauteile des Gebäudes sind 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

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

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

9. Hinweise

9.1. 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.

9.2. Das Plangebiet liegt über dem Eisen- und Zinkerz verliehenen Bergwerksfeld „Idazeche“ Aufrund der gegebenen Lagerstättenverhältnisse kann nicht ausge-

schlossen werden, dass in dem Bergwerksfeld im tagesnahen Bereich widerrechtlicher Bergbau durch Dritte oder Uraltbergbau stattgefunden hat. Zur Klärung der bergbaulichen Verhältnisse wird empfohlen, vor der Errichtung von baulichen Anlagen einen Sachverständigen hinzuzuziehen.

9.3. Die Pflanzliste im Anhang ist Bestandteil des Textteiles.

Pflanzliste Anpflanzung einer Gehölzhecke

Hainbuche	Carpinus betulus	Hei. 2xv 175/200
Feldahorn	Acer campestre	Hei. 2xv 140/175
Salweide	Salix caprea	Str. 2xv 100/150
Hasel	Corylus avellana	Str. 2xv 100/150
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea	Str. 2xv 100/150
Schlehe	Prunus spinosa	Str. 2xv 100/150
Hundrose	Rosa canina	Str. 2xv 100/150
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra	Str. 2xv 100/150
Weißdorn	Crataegus monogyna	Str. 2xv 100/150
Gew. Heckenkirsche	Lonicera xylosteum	Str. 2xv 100/125
Rote Johannisbeere	Ribes rubrum	Str. 2xv 100/150
Kriechrose	Rosa arvensis	Str. 2xv 60/100
Stechpalme	Ilex aquifolium	Str. 2xv 60/ 80