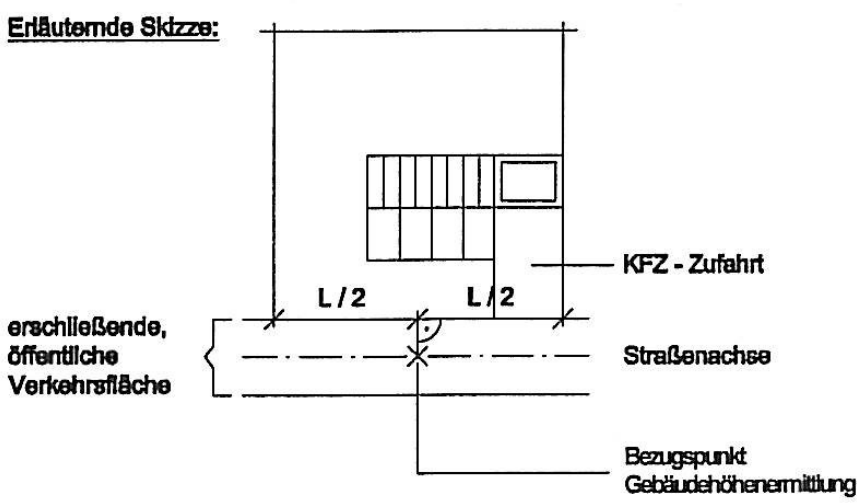
Ergänzungssatzung Nr. 1333 – Am Steinernen Kreuz –

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

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
(§ 34 (5) Satz 2 und § 9 (1) BauGB)

1.1 Höhe der baulichen Anlagen
(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 16 und 18 (1) BauNVO)
Als Bezugspunkt für die im Lageplan festgesetzte 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.



1.2 Vollgeschosse
(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 20 BauNVO)
Es sind maximal zwei Vollgeschosse zulässig.

1.3 Bauweise
(§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)
Es sind ausschließlich Einzelhäuser zulässig.

1.4 Flächen für Stellplätze und Garagen
(§ 9 (1) Nr. 4 BauGB, § 12 (6) BauNVO)
Garagen und überdachte Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sowie innerhalb der seitlichen Grenzabstände zwischen der vorderen und hinteren Baugrenze auf der jeweils nordwestlichen Seite der Baukörper zulässig.

1.5 Zahl der Wohnungen
(§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)
In Wohngebäuden ist maximal eine Wohnung je 400m² Grundstücksfläche zulässig.

2. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

(§ 34 (5) Satz 3 und § 9 (6) BauGB)

Die im Plan gekennzeichnete Ferngasleitung besitzt einen beidseitigen Schutzstreifen von 5m Breite. Der Trassenverlauf der Leitung muss sichtfrei und begehbar bleiben.
Alle Maßnahmen und Vorhaben im Bereich des Schutzstreifens sind mit dem Leitungsträger abzustimmen.

3. HINWEISE

Wasserschutzgebiet / Baugrund

Das Satzungsgebiet liegt vollständig in der Wasserschutzgebietszone III B der Wassergewinnungsanlage „Köln-Höhenhaus“. Im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren sind die erforderlichen Genehmigungen einzuholen.
Die den Karstluftgrundwasserleiter schützenden Deckschichten dürfen bei Bauarbeiten nicht durchstoßen werden. Eine Baugrunduntersuchung ist diesbezüglich empfehlenswert.

a. Unterirdische Hohlräume sind nicht auszuschließen.
b. Der Karstluftgrundwasserleiter ist sehr verschmutzungsgefährdet.
c. Bei den Bauarbeiten sind Verunreinigungen des Karstluftgrundwasserleiters auszuschließen.

Niederschlagswasserbeseitigung

Das anfallende Niederschlagswasser soll vorrangig versickert werden. Ein entsprechender Nachweis ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu erbringen.

Bodenbelastungen

Der Bauherr wird darauf hingewiesen, dass sich das Bauvorhaben auf einer zum Teil mit Schwermetallen belasteten Fläche befindet. Regressansprüche für Schäden in diesem Zusammenhang werden ausgeschlossen.

Die nicht unmittelbar überbauten oder befestigten Flächen sind nach Abschluss der Bauarbeiten so zu gestalten, dass eine direkte Aufnahme von kontaminierten Bodenmaterialien durch Menschen, insbesondere durch Kleinkinder, nach Möglichkeit ausgeschlossen ist. Die Flächen sind deshalb entweder mit Raseneinsaat einzugrünen oder so dicht zu bepflanzen (keine Nutzpflanzen!), dass ein unmittelbarer Kontakt mit dem Boden weitgehend ausgeschlossen wird.

Die vorstehenden Maßnahmen sind nicht erforderlich, sofern auf den nicht überbauten Grundstücksflächen ein Bodenaustausch bis zu einer Tiefe von mindestens 0,60m mit nachweislich schadstofffreiem Kulturbodenmaterial erfolgt. Ein Austausch ist ebenfalls bei intensiver gartenbaulicher Nutzung notwendig. Der Nachweis der Schadstofffreiheit in Form von Analytikdaten ist der Stadt Bergisch Gladbach - Fachbereich Umwelt und Technik/Umweltschutz - **vor dem Einbau** unaufgefordert einzureichen.

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

Bodendenkmalpflege

Bei Bodenbewegungen auftretende archäologische Funde und Befunde sind der Stadt Bergisch Gladbach als Untere Denkmalbehörde oder dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Overath, unverzüglich zu melden. Die Anzeigepflicht entsteht nicht erst dann, wenn eindeutig geklärt ist, dass es sich um Zeugnisse der Geschichte (archäologische Bodendenkmäler) handelt. Es genügt vielmehr, dass dem Laien erkennbar ist, dass es sich um ein Bodendenkmal handeln könnte. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des Rheinischen Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.