Abschrift der Textlichen Festsetzungen

– VBP Nr. 1241 Im Plackenbruch II –

Der „vorhabenbezogene Bebauungsplan“ besteht aus Planzeichnung und Textfassung.

Der Satzung ist eine „Begründung“ beigefügt. Es gehört außerdem zum Vorhaben- und Erschließungsplan ein „Durchführungsvertrag“.

TEIL „B“ – TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

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

1.1 Im allgemeinen Wohngebiet (WA) sind Ausnahmen gem. § 4 Abs. 3BauNVO nicht Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplan und daher nicht zulässig (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

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

2.1 Das Maß der baulichen Nutzung ist festgelegt durch die maximale Grund- und Geschoßflächenzahl, die Anzahl der zulässigen Vollgeschosse und die Höhe der baulichen Anlagen (§ 16 Abs. 2 Satz 1, 3 und 4 BauNVO).

2.2 Für bauordnungsrechtlich erforderliche Garagen, Stellplätze und deren Zufahrten kann die höchstzulässige GRZ ausnahmsweise von 0,4 auf 0,6 erhöht werden (§ 17 Abs. 1 u. § 19 Abs. 4 BauNVO und § 31 Abs. 1 BauGB).

2.3 Hauptgesimshöhe HGH (Wandhöhe lt. § 6 BauO NW), bezogen auf EFH, max. = 6,00 m über der festgesetzten Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH). Gebäudehöhe max. 8,0 m über EFH.

2.4 Die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) kann ausnahmsweise um das Maß der eventuellen Änderung der angrenzenden Straßenhöhe abgeändert werden (gem. § 31 Abs. 1 BauGB).

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

3.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch baugrenzen (§ 23 Abs. 1 BauNVO) und durch die GRZ (§ 16 Abs. 2 BauNVO) festgesetzt.

4. Garagen, überdachte und nicht überdachte Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

4.1 Garagen, überdachte und nicht überdachte Stellplätze sind nur auf den dafür ausgewiesenen Flächen zulässig, mit Ausnahme des Grundstücks WA1. Die Standorte können ausnahmsweise bis zu 3 m verschoben werden, wenn dies aus funktionelle Gründen erforderlich ist (§ 31 Abs. 1 BauGB).

5. Sonstige Festsetzungen (gem. § 86 BauO NW)

5.1 Bei Doppelhäusern und Hausgruppen sind für die aneinandergrenzenden Hauseinheiten jeweils die gleichen Dachneigungswinkel anzuwenden.

5.2 Dachaufbauten (Gauben) sind bei 2-geschossigen Gebäuden nicht zulässig..

5.3 Schornsteine von Feuerstätten mit Öl- oder Festbrennstoffen sind an ihrem Austritt mit einem Funkenflugschutz zu versehen.

5.4 Gestaltung nicht überbaubarer Flächen:
Zufahrten, nicht überdachte Stellplätze und Terrassen sind in wasserdurchlässigem Material auszubilden.

6. Bepflanzungsvorschriften

6.1 Die „Kompensationsfläche (K1)“ ist, ausgezäunt, der natürlichen Sukzession bachbegleitender Uferhochstaudenfluren zu überlassen.

6.2 Im Wohngebiet ist auf den Baugrundstücken je angefangene 30 m^2 nicht bebaute Grundstücksfläche mindestens ein Strauch zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Folgende Arten sind besonders geeignet:

- Roter Hartriegel (Cornus sanguinea)
- Haselnuss (Corylus avellana)
- Zweigriffeliger Weißdorn (Crataegus leavigata)
- Eingriffeliger Weißdorn (Crataegus monogyna)
- Faulbaum (Frangula alnus)
- Ligustrum vulgare (Liguster)
- Schlehe (Prunus spinosa)
- Hunds-Rose (Rosa canina agg.)
- Schwarzer Holunder (Sambucus nigra)
- Eberesche (Sorbus aucuparia)
- Gewöhnlicher Schneeball (Viburnum opulus)

Im Wohngebiet ist auf den Baugrundstücken je angefangene 80 m^2 nicht bebaute Grundstücksfläche mindestens ein Baum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Folgende Arten sind besonders geeignet:

- Berg-Ahorn (Acer pseudoplatanus)
- Feld-Ahorn (Acer campestre)
- Hainbuche (Carpinus betulus)
- Esche (Fraxinus excelsior)
- Walnuss (Juglans regia)
- Apfel (Malus domestica)
- Vogel-Kirsche (Prunus avium)
- Pflaume (Prunus domestica)
- Birne (Pyrus communis)
- Trauben-Eiche (Quercus patraea)
- Stiel-Eiche (Quercus robur)
- Winter-Linde (Tilia cordata)
- Sommer-Linde (Tilia platyphyllos)

7. Hinweis:

7.1 Es gilt die Baumschutzsatzung der Stadt Bergisch Gladbach in der jeweils letzten Fassung (§ 9 Abs. 6 BauGB).

7.2 Im gesamten Plangebiet sehen hohe Grundwasserstände an. Es müssen entsprechende bauliche Maßnahmen gegen eindringendes Wasser und eventuelle Auftriebs-

kräfte vorgesehen werden.

7.3 Die „Kompensationsfläche (K1)“ ist ausgezäunt der natürlichen Sukzession bachbegleitender Uferhochstaudenfluren zu überlassen.

Gesetzliche Grundlagen in der jeweils zur Offenlage / Satzungsbeschluss gültigen Fassung:

BauGB	Baugesetzbuch
BauNVO 1990	Baunutzungsverordnung 1990
PlanZV 1990	Planzeichenverordnung 1990
BauO NW	Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung)
GO NW	Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen
LG NW	Landschaftsgesetz für das Land Nordrhein-Westfalen
LWG NW	Landeswassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen
DSchG NW	Denkmalschutzgesetz für das Land Nordrhein-Westfalen