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. 3 BauNVO nicht Bestandteil des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 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 u.4 BauNVO).

2.2 Hauptgesimshöhe HGH max.= 6,00 m über der festgesetzten Erdgeschoßhöhe (OKF.EG).

2.3 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)

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 u. nichtüberdachte Stellplätze** (§ 9 Abs.1 Nr. 4 BauGB)

4.1 Garagen, überdachte u. nichtüberdachte Stellplätze sind auf den dafür ausgewiesenen Flächen einzurichten. Die ausgewiesenen Flächen. können ausnahmsweise bis zu 3 m verschoben werden, wenn dies aus funktionellen Gründen erforderlich ist (§31 Abs.1 BauGB).

5. **Sonstige Festsetzungen** (gem. § 86 BauONW)

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

5.2 Dachaufbauten sind jeweils nur in 1 Ebene und bis zu einer Gesamtlänge von maximal 60 % der Länge der jeweiligen Hauseinheit 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. **Hinweise:**

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

6.2 Niederschlagswässer aller Dachflächen sind im Baugebiet zur Versickerung zu bringen.

6.3 Der Planbereich weist, insbesondere in oberflächennahen Bereichen, eine Belastung des Bodens mit Schadstoffen auf. Zur unbedenklichen Nutzung des Geländes als Wohngrundstücke sind Gefährdungen durch diese Belastungen auszuschließen.

Die rechtsverbindlichen Festsetzungen bestehen aus Planzeichnung und Textfassung.

RECHTSGRUNDLAGEN

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

Der Satzung ist eine "Begründung" beigefügt.Es gehört außerdem zum Vorhaben- u. Erschließungsplan ein ~~privatrechtlicher~~ "Durchführungsvertrag".