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

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

Allgemeines Wohngebiet (WA^1 und WA^2)

1.1 Im Allgemeinen Wohngebiet **WA^{1+2}** sind die Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO nicht Bestandteil dieses Bebauungsplans, und daher unzulässig (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

1.2 Im Allgemeinen Wohngebiet **WA^1** ist pro Wohngebäude nur **eine** Wohnung zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

1.3 Im Allgemeinen Wohngebiet **WA^2** sind pro Wohngebäude **zwei** Wohnungen zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

1.4 Eine weitere Überschreitung der im § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO beschriebenen Überschreitung der GRZ um bis zu 50% für Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO, ist wegen der längeren Zuwegung bei den mit **B**, **M**, **Q** und **U** bezeichneten Baugrundstücken innerhalb des Bereiches **WA^1**, sowie bei dem Baugrundstück im Bereich **WA^2**, ausnahmsweise zulässig.

2. Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

2.1 Für jedes Baugrundstück wird im Bebauungsplan eine separate **Sockelhöhe** (**SH**) mit der maximal zulässigen Höhe für die Oberkante des fertigen Fußbodens im Erdgeschoß, (OKFF EG) bezogen auf NN, festgesetzt. (NN-Höhen in Klammern)

2.2 Die maximale **Firsthöhe** (**FH**) des Gebäudes darf **9,00 m** nicht überschreiten.
Die Firsthöhe ist die Differenz zwischen der jeweils festgesetzten maximalen Höhe der Oberkante des fertigen Fußbodens im Erdgeschoß (Sockelhöhe), und dem oberen Dachabschluss (Firstpunkt/Firstlinie).

2.3 Die maximale **Traufhöhe** (**TH**) darf **5,00 m** nicht überschreiten.
Die Traufhöhe ist die Differenz zwischen der jeweils festgesetzten maximalen Höhe der Oberkante des fertigen Fußbodens im Erdgeschoß (Sockelhöhe), und dem gedachten Schnittpunkt der senkrechten Gebäudeaußenhaut mit der Oberkante der Dachhaut.

3. Flächen für Nebenanlagen, Garagen und Carports (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

3.1 Im Bereich **WA^1** sind Garagen, Carports und Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und in den dafür gesondert festgesetzten und im Plan mit **St** und **Ga** gekennzeichneten Flächen zulässig.

3.2 Im Bereich **WA^2** sind Garagen, Carports und/oder Stellplätze sowie andere Nebenanlagen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, jedoch sollen diese Anlagen nicht unmittelbar an den Grenzen des Baugrundstückes errichtet werden.

3.3 Gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO sind Nebenanlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche nur bis zu **insgesamt** 90 m³ umbauten Raum zulässig.

3.4 Gemäß § 23 Abs. 2 und 3 BauNVO sind Überschreitungen der festgesetzten Baugrenzen zur Errichtung von eingeschossigen Wintergärten bis zu einer Tiefe von max. 4,00m zulässig.

3.5 Gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO sind Nebenanlagen zur Tierhaltung (z.B. Ställe, Zwinger und Volieren) - auch zur Kleintierhaltung - unzulässig.

3.6 Gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO sind Nebenanlagen zur Lüftung und Gebäudeklimatisierung nur zulässig, wenn von deren Schallemissionen keine Beeinträchtigungen für die Nachbarschaft ausgehen. Die in der Technischen Anleitung Lärm (**TA Lärm**) vom 26.08.1998 unter Pkt. 6.1e beschriebenen, erhöhten Immissionsrichtwerte für **reines** Wohngebiet sind einzuhalten.

4. Festlegungen zu fachlichen Zielen des Naturschutzes und der Landschaftspflege (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25 a und 25 b BauGB)

4.1 Die im Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB gekennzeichneten, zu erhaltenen Einzelbäume, sind zu pflegen und auf Dauer zu erhalten.

4.2 An den im Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a gekennzeichneten Standorten für Einzelbäume sind standortgerechte Laubbäume der Art "Mehlbeere" (Sorbus aria) als Hochstamm (4x verpflanzt, 18-20 cm Stammumfang) zu pflanzen, zu pflegen und auf Dauer zu erhalten.

4.3 Auf den im Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB gekennzeichneten "Flächen für die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern" sind **pro m²** Pflanzfläche ein standortgerechter Baum oder ein Strauch der Artenlisten 1 und 2 zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

4.4 Die im Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB gekennzeichneten "Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft" sind mit standortgerechten Feldgehölzen und Sträuchern der Artenliste 1 und 2, unter Einschluß offener Krautflure und Einzelbäumen, zu bepflanzen und herzurichten, zu pflegen und auf Dauer zu erhalten. Arten, deren Anzahl und Qualität sind im Einzelnen im Durchführungsvertrag beschrieben.

4.5 Artenliste 1

(Qualität: Heister, 2 x verpflanzt, ohne Ballen, 125 - 150 cm hoch)

Feldahorn	Acer campestre
Bergahorn	Acer pseudoplatanus
Sandbirke	Betula pendula
Hainbuche	Carpinus betulus
Buche	Fagus sylvatica
Esche	Fraxinus excelsior
Espe	Populus tremula
Traubeneiche	Quercus petraea
Sommerlinde	Tilia platyphyllos

Artenliste 2

(Qualität: 1 x verpflanzt, ohne Ballen, 60 - 100 cm hoch)

Hasel	Corylus avellana
Weißdorn	Crataegus monogyna
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Stechpalme	Ilex aquifolium
Schlehe	Prunus spinosa
Faulbaum	Rhamnus frangula
Hundsrose	Rosa canina
Salweide	Salix caprea
Gemeiner Schneeball	Vibumum opulus

5. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 86 Abs. 4 BauO NW)

Gestaltung baulicher Anlagen

5.1 Dächer

5.1.1 Für Hauptgebäude sind Sattel-, Pult- und Walmdächer mit einer Neigung von 18° bis 36° zulässig. Mansarddächer sind ausnahmsweise zulässig. Tonnendächer sind unzulässig. Sich schneidende Dachflächen sind im gleichen Winkel auszubilden.

5.1.2 Für Nebenanlagen und untergeordnete Dachteile des Hauptgebäudes sind Dachneigungen von 0° bis 18° zulässig.

5.1.3 Dachflächen mit einer Neigung von 0° bis 18 ° sind extensiv zu begrünen.

5.1.4 Als Eindeckung von Dachflächen zwischen 18° und 36° sind ausschließlich naturfarbige, nicht glänzende oder reflektierende Materialien wie z.B. Dachziegel, durchgefärbte Betondachsteine, Naturschiefer oder vorbewitterte Zinkbahnen zulässig. Reet- und Holzschindeleindeckungen sind unzu- lässig.

5.1.5 Dachaufbauten, wie z.B. Gauben oder Klimageräte sind unzulässig. Dacheinschnitte, wie z.B. Loggien oder Dachterrassen sind nur in der ersten Dachgeschossebene zulässig.

5.1.6 Anlagen zur Gewinnung solarer Energie dürfen nur im identischen Winkel des Daches, also parallel zur Dachfläche installiert werden. Die Anlagen sind jedoch nur dann zulässig, wenn Blendwirkungen und störende Reflektionen ausgeschlossen werden können.

5.2 Wandflächen/ Verglasungen

5.2.1 Außenwandflächen der Gebäude sind als helle Putzflächen (Hellwertbezugwert größer als 50 - Pastelltöne) auszubilden. Andere Materialien sind ausnahmsweise zulässig, wenn deren Hell-bezugswert ebenfalls größer als 50 ist, und Reflexionen ausgeschlossen werden können.

5.2.2 Verglasungen mit aufgebrachten reflektierenden Folien und/ oder in die Verglasung integrierte Sprossen sind unzulässig. Gewölbte Verglasungen – sogenannte Butzenscheiben – sind unzulässig.

5.2.3 Fenster mit durchgehenden oder aufgesetzten Sprossen sind zulässig.

5.3 Grundstückszufahrten/ Einfriedungen

5.3.1 Grundstückszufahrten und Zuwegungen dürfen ein Gesamtmaß von maximal 6,0 m Breite nicht überschreiten.

5.3.2 Zufahrten und Zuwegungen zu Gebäuden und Garagen dürfen nur über, von der erschließenden öffentlichen Verkehrsfläche aus, leicht (2° bis 5 °) steigende Rampen erfolgen. Wegen der topogra-fischen Situation sind von dieser Festsetzung das Haus Am Heidetor 48 und das Haus M befreit. Die Erdgeschosse mit ihren zugehörigen Neben- u. Freiflächen (z.B. Terrassen) sind **barrierefrei** zu errichten, daher sind Zugangstreppen und/oder Stufen unzulässig.

5.3.3 Einfriedungen sind nur aus maximal 1,00 m hohen Zäunen aus Stahlgeflecht (verzinkt), als Holz-lattung (senkrecht) oder als lebender Zaun (Hecken, z.B. Hainbuche, Kirschlorbeer o.ä.) mit bis zu maximal 1,80 m Höhe herzustellen. Maschendraht- oder Flechtzäune sind unzulässig.

6. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME VON FESTSETZUNGEN NACH ANDEREN GESETZLICHEN VORSCHRIFTEN (§ 9 (6) BauGB)

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

7. Hinweise:

7.1 Versickerung von Niederschlagswasser

Es ist vorgesehen das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser zu sammeln, und über eine Bodenmulde zu versickern. Die geplante Versickerungsmulde befindet sich im Anschluß an den Friedhof im östlichen Bereich des Bebauungsplangebietes innerhalb der dort vorgesehenen Ausgleichsfläche. Das Niederschlagswasser wird in der Mulde kurzzeitig gespeichert und über die belebte Bodenzone (Mutterboden) in den Untergrund versickert. Das Wasser wird hierbei biologisch gereinigt. Gemäß hydraulischer Berechnung ist ein Muldenvolumen von 206,4 m³ erforderlich, welches über eine Muldenfläche von 400 m² bei einer mittleren Tiefe von ca. 90 cm zur Verfügung steht.

7.2 Bodendenkmalpflege

Es sind derzeit keine Bodendenkmale bekannt. Vorsorglich wird jedoch darauf hingewiesen, daß beim Auftreten von archäologischen Bodenfunden oder Befunden, die Stadt Bergisch Gladbach als Untere Denkmalbehörde, oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege unverzüglich zu informieren ist. Bodendenkmal und Fundstelle sind unverändert zu erhalten. Darüber wird auf die Bestimmungen der §§ 15 und 16 DSchG NW verwiesen.

7.3 Einbezogene Grundstücke nach §12 Abs.4 BauGB

Folgende Grundstückes wurden in die Planung einbezogen:
aus der Gemarkung Paffrath, Flur 3, das Flurstück 4047, und
aus der Gemarkung Combüchen, Flur 1, die Flurstücke 1929, 3117 und 3540

7.4 Bepflanzung von Hausgärten

Die nicht überbauten Grundstücksflächen (Hausgärten) sollen als gärtnerisch gestaltete Flächen angelegt und bepflanzt werden. Hierbei ist einheimischen Laubgehölzen der Artenliste 1 und 2 der Vorzug vor buntlaubigen, fremdländischen oder nadeltragenden Gehölzen zu geben. Einheimische Blütengehölze sind zu bevorzugen. Zur städtebaulichen und landschaftlichen Einbindung der Hausgärten soll auf mindestens 20% der Grundstücksfläche eine Bepflanzung erfolgen, die auf Dauer zu erhalten ist. Rasenflächen sollen möglichst extensiv gepflegt werden.

7.5 Zeichnerische Darstellung

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.

8. Gesetzliche GRUNDLAGEN IN DER JEWEILS ZUR OFFENLAGE GÜLTIGEN FASSUNG:

BauGB	Baugesetzbuch
BauNVO	Baunutzungsverordnung 1990
PlanzV90	Planzeichenverordnung
BauO NW	Bauordnung des Landes Nordrhein-Westfalen
GONW	Gemeindeordnung des Landes Nordrhein-Westfalen
LG	Landschaftsgesetz des Landes Nordrhein-Westfalen
LWG	Landeswassergesetz des Landes Nordrhein-Westfalen
DSchG	Denkmalschutzgesetz des Landes Nordrhein-Westfalen

Zeichnungsvorschriften für Katasterkarten und Vermessungsrisse in Nordrhein-Westfalen