TEIL "B" - TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Die textlichen Festsetzungen gelten gleichermaßen für den "Vorhaben- u. Erschließungsplan", wie auch für den "Bebauungsplan".

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 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 Gebäudegrundfläche, die Anzahl der zul. Vollgeschosse und die Höhe der baulichen Anlagen (§ 16 Abs. 2, Satz 1,3 u.4 BauNVO)

2.2 Firsthöhe FH max., soweit nicht im Plan anders festgelegt, =9.40m ü. festgelegter Höhe der zugehörigen Erschließungsstraße in der Mitte der Hauseinheit.

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

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

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

4. Garagen u. überdachte Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

4.1 Garagen u. überdachte Stellplätze sind im Allgemeinen Wohngebiet (WA) außerhalb der überbaubaren Flächen im seitlichen Grenzabstand und auf den dafür ausgewiesenen Flächen zulässig. Vor Garageneinfahrten ist bis zur straßenseitigen Begrenzung ein Abstand von min. 5 Metern einzuhalten (=2. Stellplatz).

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

6. Ergänzung

Ergänzend wird für den Geltungsbereich des "Vorhaben- und Erschließungsplan" folgendes festgesetzt : Es ist ausschließlich Wohnnutzung zulässig

7. Hinweise:

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

7.2 Niederschlagsgewässer aller befestigten Flächen sind dem Regenwasserkanal zuzuführen. (5)