

Stadt Bergisch Gladbach
Die Bürgermeisterin

Federführender Fachbereich Stadtplanung		Drucksachen-Nr. 20/2003
		<input checked="" type="checkbox"/> Öffentlich
		<input type="checkbox"/> Nicht öffentlich
Beschlussvorlage		
Beratungsfolge ▼	Sitzungsdatum	Art der Behandlung (Beratung, Entscheidung)
Planungsausschuss	29.01.2003	Entscheidung

Tagesordnungspunkt

**Bebauungsplan Nr. 6224 - Alt Refrath - 1. Änderung
- Beschluss zur frühzeitigen Bürgerbeteiligung**

Beschlussvorschlag

Der Planungsausschuss beschließt, das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes

Nr. 6224 - Alt Refrath -, 1. Änderung

auf der Grundlage des Vorentwurfes fortzusetzen und beauftragt die Verwaltung die Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mittels Aushang durchzuführen.

Sachdarstellung / Begründung

Der Planungsausschuss hat in seiner Sitzung am 18.04.2002 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 6224 - Alt Refrath -, 1. Änderung gefasst.

Der Bebauungsplan liegt in Bergisch Gladbach Refrath. Er wird im Süden von der Straße 'Sandbüchel' begrenzt und erstreckt sich entlang der Straße 'Hirschanger' bis zur Straße 'Simonswiese'. Des Weiteren umfasst er einen Bereich in nord-östlicher Verlängerung der Straße 'Simonswiese'.

Auslöser für das Bebauungsplanverfahren Nr.6224 - Alt Refrath -, 1. Änderung ist ein Bauantrag für ein 5-Familienhaus. Durch Zusammenlegung zweier Grundstücke wurde hierfür die Voraussetzung geschaffen. Das Vorhaben steht dem Ziel einer Einfamilienhausbebauung entgegen. Gleichzeitig hat das Vorhaben Vorbildfunktion, da an anderer Stelle im Bebauungsplangebiet ebenfalls die Möglichkeit besteht, durch das Vereinigen von Baugrundstücken die Voraussetzung für Mehrfamilienhäuser und entsprechend große Tiefgaragen (in den Abstandsflächen) zu schaffen.

Ziel des Änderungsverfahrens ist es daher, zur Vermeidung weiterer Fehlentwicklungen die Wohnungen je Gebäude auf zwei zu begrenzen und Garagen auf die seitlichen Abstandsflächen zu beschränken.

Die Begrenzung der Wohnungen dient indirekt der Förderung von Familienheimen. Mit ihr soll eine zu starke Nachverdichtung vermieden und in deren Folge das Verkehrsaufkommen reduziert werden. Die Festsetzung ist dazu geeignet unerwünschte Umstrukturierungen der baulichen Eigenart des Plangebietes zu verhindern, ohne das Maß der baulichen Nutzung einzuschränken. Fehlende Infrastruktureinrichtungen im nahen Umfeld rechtfertigen im Weiteren diese Begrenzung. Die überbaubaren Flächen sind so bemessen, dass bei der Erstellung von Einzel- und Doppelhäusern die notwendigen Stellplätze in Form von Garagen innerhalb der überbaubaren Flächen und in den seitlichen Abstandsflächen zwischen der vorderen und hinteren Baugrenze errichtet werden können.

Die Verwaltung schlägt vor, das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 6224 - Alt Refrath -, 1. Änderung auf der Grundlage des vorliegenden Vorentwurfes fortzusetzen und eine frühzeitige Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs.1 BauGB mittels Aushang durchzuführen.

Eine verkleinerte Kopie des Entwurfes zum Bebauungsplan Nr. 6224 - Alt Refrath -, 1. Änderung ist der Vorlage beigelegt.

Anlagen

- Übersichtsplan Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplan Nr. 6224 - Alt Refrath -, 1. Änderung
- textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan Nr. 6224 - Alt Refrath -, 1. Änderung

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Bebauungsplan Nr. 6224 -Alt Refrath-, 1. Änderung

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

Allgemeines Wohngebiet - WA - (§ 4 BauNVO)

Im **WA und WA 1** sind Ausnahmen gem. § 4 Abs.3 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und daher nicht zulässig (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

Im **WA1** sind ausschließlich Gebäude ohne Keller zulässig. Unterkellerungen jeder Art sind wegen des hohen Grundwasserstandes ausgeschlossen.

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

3. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Baugrenzen können gem. § 23 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise von Gebäudeteilen, wie z.B. Vordächern, Eingangstrepfen, Erkern und Balkonen bis zu 0,8m auf einer Länge von nicht mehr als 1/3 der jeweiligen Gebäudeseite überschritten werden.

4. Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 86 Abs. 4 BauO NW)

Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, innerhalb der seitlichen Abstandsflächen und der dafür vorgesehenen Flächen (Ga) zulässig.

Auf den privaten Grundstücken sind befestigte Stellplätze und deren Zufahrten, sowie Garagenzufahrten außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen ausschließlich in wasserdurchlässigen Materialien zulässig.

5. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Innerhalb der geplanten Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung ist auf den hierfür vorgesehenen Flächen

- 1 Laubbaum der beigefügten **Pflanzliste C**
- 1 Hecke der beigefügten **Pflanzliste D** zu pflanzen.

6. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

In den 'Allgemeinen Wohngebieten' (WA) sind je Wohngebäude max. 2 Wohnungen zulässig.

7. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB), Flächen zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

7.1 Im **gekennzeichneten Eingriffsbereich** ist auf den Baugrundstücken je angefangene 250 m² nicht bebaubare Fläche mindestens ein heimischer Laubbaum der **Pflanzliste A** (Auswahl) zu pflanzen.

Als nicht bebaubare Fläche ist die Grundstücksfläche anzusehen, die nach Abzug der jeweils festgesetzten überbaubaren Fläche verbleibt.

7.2 Auf den im Plan mit **FA** gekennzeichneten „Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ sind vorhandene befestigte Flächen zu entfernen und eine freiwachsende Wildhecke aus heimischen Sträuchern und Gehölzen der beigefügten **Pflanzliste B** anzupflanzen.

Pflanzdichte: je 1,5 m² 1 Strauch
je laufende 15 m 1 Gehölz

7.3 Innerhalb der im Plan gekennzeichneten „Flächen zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern“ sind abgängige Bäume und Sträucher durch Gehölze der **Pflanzlisten A und B** zu ersetzen.

8. Festsetzungen nach § 9 Abs. 1a BauGB

Die im Plan mit **FA** gekennzeichneten „Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“, sowie die darauf auszuführenden, textlich näher bestimmten Maßnahmen sind

- den im Plan als solche gekennzeichneten Eingriffsgrundstücken als Sammelausgleichsmaßnahme gem. § 9 Abs.1a BauGB zu 53 %
- den Eingrifferschließungsanlagen zu 47 % zugeordnet.

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

9.1 Dachhöhen aller Dachformen sind bis zu einer maximalen Höhe von 5,50 m zulässig.

Die Dachhöhe ist als Höhendifferenz zwischen Oberkante Fertigfußboden im Dachgeschoß und dem oberen Dachabschluss / oberem Firstpunkt definiert.

9.2 Dachaufbauten/Dacheinschnitte sind nur in der ersten Dachgeschossebene zulässig.

10. Nachrichtliche Übernahme von Festsetzungen nach anderen gesetzlichen Vorschriften (§ 9 Abs. 6 BauGB)

10.1 Wasserschutzgebietsverordnung, Wassergewinnungsanlage Refrath vom 01.01.1988; beschlossen aufgrund §19 Wasserhaushaltsgesetz (WHG).

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

10.3 Für die Grundstücke Kirchfeld Nr. 12 und Nr. 14 die „Gestaltungssatzung der Stadt Bergisch Gladbach über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen im Bereich der Taufkirche in Bergisch Gladbach - Refrath“ in der Bekanntmachung vom 07.01.94, beschlossen aufgrund § 81 Abs. 1 Nr.1, 2 und 4 der Bauordnung für das Land NW.

11. Hinweise

11.1 Im Plangebiet liegen hohe Grundwasserstände vor. Der Grundwasserflurabstand zeigt von Südwest nach Nordost einen Anstieg von ca. 0,20m bis ca. 2,80m unter Geländeoberkante. Kellergeschosse sollten, soweit sie zulässig sind, wasserdicht errichtet werden. Es ist damit zu rechnen, dass Baugruben zufließen.

11.2 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.

11.3 Die Pflanzlisten im Anhang sind Bestandteil des Textteiles.

Pflanzliste A, Anpflanzen von Einzelbäumen

Hochstamm, Stammumfang 16 - 18, 3 x verpflanzt, keine Zierformen

Wildapfel	Malus sylvestris
Birne	Pyrus communis
Stieleiche	Quercus robur
Rotbuche	Fagus sylvatica
Winterlinde	Tilia cordata
Hainbuche	Carpinus betulus
Feldahorn	Acer campestre
weitere Obsthochstammsorten	

Pflanzliste B, Wildhecke aus heimischen Sträuchern und Gehölzen

Feldahorn	Acer campestre
Hainbuche	Carpinus betulus
Wildapfel	Malus sylvestris
Schlehe	Prunus spinosa
Birne	Pyrus communis
Stachelbeere	Ribes uva-crispa
Hundsrose	Rosa canina
Brombeere	Rubus fruticosus
Salweide	Salix caprea
Schw. Holunder	Sambucus nigra
Eberesche	Sorbus aucuparia

Pflanzliste C, Anpflanzen von Straßenbäumen

Linde	Tilia cordata
	Tilia platyphyllos
Roskastanie	Aesculus hippocastanum (in Sorten)
Walnuss	Juglans regia
Eiche	Quercus petraea
Marone	Castanea sativa
Ahorn	Acer pseudoplatanus
Platane	Platanus acerifolia

Pflanzliste D, geschnittene Hecke

Hainbuche	Carpinus betulus
Feldahorn	Acer campestre
Liguster	Ligustrum vulgare