

**Stadt Bergisch Gladbach  
Die Bürgermeisterin**

Federführender Fachbereich <b>Stadtplanung</b>	Drucksachen-Nr. <b>325/2003</b>	
<input checked="" type="checkbox"/> <b>Öffentlich</b>		
<input type="checkbox"/> <b>Nicht öffentlich</b>		
<b>Beschlussvorlage</b>		
Beratungsfolge ▼	Sitzungsdatum	Art der Behandlung (Beratung, Entscheidung)
<b>Planungsausschuss</b>	<b>26.06.2003</b>	<b>Entscheidung</b>

**Tagesordnungspunkt**

**Bebauungsplan Nr. 47 - Im Plackenbruch - 1. Änderung**  
**- Beschluss zur Aufstellung**  
**- Beschluss zur öffentlichen Auslegung**

**Beschlussvorschlag:**

**I.** Gemäß § 2 in Verbindung mit den §§ 8 ff Baugesetzbuch ist der Bebauungsplan  
**Nr. 47 - Im Plackenbruch -, 1. Änderung**  
als verbindlicher Bauleitplan aufzustellen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird begrenzt durch die Wohnbebauung entlang der Straße 'Im Plackenbruch' im Norden, den Bachlauf im Süden, Wiesenflächen im Westen und Waldflächen im Osten.

Der Bebauungsplan setzt die genauen Grenzen seines räumlichen Geltungsbereiches fest (§ 9 Abs. 7 Baugesetzbuch).

**II.** Der Bebauungsplan

**Nr. 47 - Im Plackenbruch - 1. Änderung**

ist unter Beifügung der Begründung gem. § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch für die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen.

## **Sachdarstellung / Begründung:**

Der Planungsausschuss hat in seiner Sitzung am 18.04.2002 die Einleitung des Änderungsverfahrens beschlossen. Der Bebauungsplan Nr. 47 - Im Plackenbruch -, 1. Änderung wurde zuletzt in der Planungsausschusssitzung am 26.03.02 mit dem Ergebnis der frühzeitigen Bürgerbeteiligung beraten. Der Ausschuss beauftragte die Verwaltung, das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes auf der Grundlage des überarbeiteten Vorentwurfes und unter Berücksichtigung des Beratungsergebnisses fortzusetzen.

Nach Auswertung der in der frühzeitigen Beteiligung vorgebrachten Anregungen sowie der erstellten Gutachten (Umweltverträglichkeitsuntersuchung, hydrogeologisches Gutachten und schalltechnische Untersuchung) wurde der Entwurf zum Bebauungsplan Nr. 47 - Im Plackenbruch -, 1. Änderung erarbeitet. Die Gutachten sind den Fraktionen in Kopien zugegangen.

Der Bebauungsplanentwurf sieht für das städtische Grundstück im Osten des Plangebiets die Fortsetzung der in der Siedlung vorherrschenden Reihenbebauung vor. Durch einen Grünstreifen von der nördlich angrenzenden Bungalowzeile abgesetzt ist eine Reihe aus vier Einheiten geplant. Da eine eingeschossige Flachdachbebauung in der heutigen Zeit im Sinne des Energie und Flächen sparenden Bauens als nicht mehr vertretbar angesehen wird, ist beabsichtigt, planungsrechtlich eine zweigeschossige Bebauung mit flachgeneigtem Pultdach zu ermöglichen. Das Pultdach passt sich besser an die benachbarten Flachdachbauten an als ein Satteldach.

Das Prinzip der Siedlung, Stellplätze bzw. Garagen entlang der Straße Plackenbruch aufzureihen, wird fortgesetzt. Der heute bestehende Trampelpfad über den Bach in Richtung Neuenhauser Weg wird aufgegriffen. Hier soll – z.T. in Kombination mit der Stellplatzanlage für die Reihenhauserzeile – ein öffentlicher Fußweg bis zum Bach entstehen, der auf der Südseite des Bachlaufs seine Fortsetzung findet, wenn für diesen Bereich zu einem späteren Zeitpunkt ein Bauleitplanverfahren durchgeführt wird.

In Anlehnung an die im westlich angrenzenden Plangebiet – Im Plackenbruch II – geplante Doppelhausbebauung ist auch für das Privatgrundstück im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 47 ein Doppelhaus vorgesehen. Auch dieses Doppelhaus wird in der Höhe auf zwei Geschosse ohne Dachausbau festgelegt.

## **Umweltverträglichkeitsuntersuchung**

Aufgrund des § 1a BauGB besteht für die Kommunen die Pflicht zur Berücksichtigung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung im Rahmen der Bauleitplanung. Die Eingriffsregelung ist dann anzuwenden, wenn erstmals bauliche oder sonstige Nutzungen festgesetzt werden oder in Bezug auf den rechtlichen Ausgangszustand eines Planes eine zusätzliche Bebauung oder Nutzung festgesetzt wird. Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 47 - Im Plackenbruch - setzt für den Bereich des Gartengrundstückes ein reines Wohngebiet und für das Waldgrundstück Gemeinbedarfsfläche Schule fest. Geht man von einem durchschnittlichen Versiegelungsgrad von ca. 40 % im Wohnungsbau und von ca. 50 % im Schulbau aus und stellt ihn einer der Umgebung angepassten Wohnbebauung mit Einfamilienhäusern (GRZ 0,4 – ca. 40 % Versiegelung) gegenüber, ist bezüglich der schon bestehenden Baurechte kein zusätzlicher Eingriff zu erwarten. Eine Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung nach BauGB ist von daher *nicht erforderlich*.

Der Bebauungsplanentwurf sieht einen ca. 10 m breiten Schutzstreifen entlang des Bachlaufs vor. Dieser Uferstreifen bleibt der natürlichen Sukzession überlassen. Entlang der östlichen Plangebietsgrenze soll auf Anregung des Forstes ein 5 m breiter Waldmantel zur Abschirmung und Stabilisie-

zung des angrenzenden Waldbiotops angelegt werden. Die Maßnahme ist mit dem Forstamt abzustimmen.

### **Lärmimmissionen**

Zur Beurteilung der lärmrelevanten Vorbelastung und der durch die Planung zu erwartenden Veränderungen der Lärmsituation wurden seitens der Verwaltung schalltechnische Untersuchungen auf der Grundlage des dem Bebauungsplan zugrundeliegenden Planungskonzeptes durchgeführt. Auf das Plangebiet wirken im Wesentlichen die Straßenverkehrslärmemissionen der Kempener Straße und des Odenthaler Markweges ein. Die Grenzwerte der 16. BImSchV (Verkehrslärmschutzverordnung) sowie die Orientierungswerte der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) werden im Plangebiet tags und nachts um bis zu 5 dB(A) unterschritten.

### **Niederschlagswasserbeseitigung**

Um Beeinträchtigungen des Natur- und Wasserhaushaltes auf ein Minimum zu beschränken, wird bei Bauvorhaben gemäß § 51a LWG die weitgehende Versickerung des anfallenden Regenwassers auf dem jeweiligen Grundstück angestrebt. Laut Gutachten zur Möglichkeit der Regenwasserversickerung des Ingenieurbüros Slach & Partner (Nov. 2002) ist im Plangebiet eine Versickerung von Niederschlagswasser mittels Flächen- und Muldenversickerung grundsätzlich möglich. Die Anlage von Rigolen ist wegen des hohen Grundwasserstandes nicht möglich. Eine Einleitung des Regenwassers in den Bachlauf wird von der Unteren Wasserbehörde nicht mitgetragen.

Die künftigen Reihenhausparzellen auf dem städtischen Grundstück sind ausreichend tief, so dass hier das anfallende Regenwasser versickert werden kann. Das maximal mit einem Doppelhaus zu bebauende westliche Grundstück ist nur von geringer Tiefe. Hier ist der Großteil des anfallenden Niederschlagswassers auf dem Grundstück zu halten (über Versickerung, Zisternen, Gründach). In Abstimmung mit der Unteren Wasserbehörde darf nur ein Überlauf an den städtischen Regenwasserkanal angeschlossen werden. Einzelheiten sind im jeweiligen Baugenehmigungsverfahren zu regeln.

Zur näheren Information zu den im Entwurf getroffenen Festsetzungen wird auf die Ausführungen in der Begründung nach § 3 Abs. 2 BauGB verwiesen (s. Anlage).

Die Verwaltung schlägt vor, den Bebauungsplan Nr. 47 - Im Plackenbruch -, 1. Änderung in der vorliegenden Fassung öffentlich auszulegen.

### **Anlagen**

- Übersichtsplan
- Unmaßstäbliche Verkleinerung des Bebauungsplanentwurfes
- Textliche Festsetzungen

Begründung zum Bebauungsplan gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

# Textliche Festsetzungen

## **Bebauungsplan Nr. 47 – Im Plackenbruch – 1. Änderung**

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

Im 'Reinen Wohngebiet' (WR1 und WR2) sind Ausnahmen gem. § 3 Abs. 3 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und daher nicht zulässig (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

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

2.1 Im 'Reinen Wohngebiet' WR 1 wird eine maximale Gebäudehöhe von 94,5 m über NN festgesetzt. Die Wandhöhe der nördlichen Gebäudewand (gemäß § 6 Abs. 4 S. 2 BauONW) darf max. 92,5 m über NN betragen.

2.2 Im 'Reinen Wohngebiet' WR 2 wird eine maximale Gebäudehöhe von 95,5 m über NN festgesetzt. Die Wandhöhe der nördlichen Gebäudewand (gemäß § 6 Abs. 4 S. 2 BauONW) der nördlichen Gebäudewand darf max. 93,5 m über NN betragen.

### **3. Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**

Das Vorspringen von untergeordneten Bauteilen wie z.B. Dachvorsprüngen und Vorbauten wie z.B. Balkone, vor die Baugrenzen wird bis zu einer Tiefe von max. 1,50 m zugelassen, soweit die Bauteile keine eigenen Abstandsflächen erfordern. Wintergärten dürfen die Baugrenzen um bis zu 3,0 m überschreiten.

### **4. Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und Nr. 22 BauGB)**

4.1 In dem 'Reinen Wohngebiet' WR 1 sind Garagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, innerhalb der seitlichen Grenzabstände zwischen der vorderen und hinterer Baugrenze zulässig.

4.2 In dem 'Reinen Wohngebiet' WR 2 sind Stellplätze und Carports nur in den dafür vorgesehenen Flächen (St / Ca) zulässig.

### **5. Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b)**

Innerhalb der im Plan gekennzeichneten 'Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen' ist ein 3 m breiter Gehölzstreifen zu den angrenzenden Gärten anzulegen. Der restliche Uferstreifen bleibt der natürlichen Sukzession überlassen.

Die Pflanzmaßnahmen sind mit Gehölzen der folgenden Liste durchzuführen:

- Feldahorn (Acer camprese)
- Schwarzerle (Alnus glutinosa)
- Hainbuche (Carpinus betulus)
- Haselnuss (Corylus avellana)
- Esche (Fraxinus exelsior)
- Schwarzer Holunder (Sambucus nigra)
- Gemeiner Schneeball (Viburnum opulus)

Für die Pflanzung werden Pflanzqualitäten in Anlehnung an die Satzung zur Erhebung von Kostenerstattungsbeiträgen der Stadt Bergisch Gladbach verwendet.

- zweimal verpflanzte Sträucher 60/80 , 80/100 oder 100/150 cm hoch
- Heister 150/175 cm hoch
- Solitärbäume, 3 X verpflanzt, Höhe 200 - 220 cm, Stammumfang 14 - 16 cm

Die Pflanzung ist entsprechend der Anlage zur Erhebung von Kostenerstattungsbeiträgen der Stadt Bergisch Gladbach durchzuführen. Abgestorbene Gehölze müssen ersetzt werden.

## **6. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a)**

Es ist ein Waldmantel zur Abschirmung und Stabilisierung des angrenzenden Waldbiotops anzulegen. Für die Bepflanzung sind folgende Arten der potentiell natürlichen Vegetation geeignet:

- Feldahorn (*Acer camprese*)
- Schwarzerle (*Alnus glutinosa*)
- Hainbuche (*Carpinus betulus*)
- Haselnuss (*Corylus avellana*)
- Esche (*Fraxinus exelsior*)
- Stechpalme (*Ilex aquifolium*)
- Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*)

Die Maßnahme ist mit dem Forstamt abzustimmen.

## **7. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 86 Abs. 4 BauO NW) Gestaltung baulicher Anlagen**

7.1 Für Hauptgebäude sind ausschließlich Pultdächer zulässig.

7.2 Dachaufbauten sind nicht zulässig.

7.3 Als Dacheindeckungsmaterial sind Dachsteine in brauen und schwarzen Farbtönen, Zink- und Kupferblech sowie Dachbegrünung zulässig.

7.4 Außenwandflächen der Gebäude sind als helle Putzflächen auszubilden. Verkleidungen aus Holz sind bis zur Hälfte der Außenwandflächen zulässig.

## **8. Kennzeichnung ( § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB) Hochanstehende Grundwasserstände**

Im gesamten Plangebiet stehen hohe Grundwasserstände an. Gebäude unterhalb der Geländeoberfläche sind wasserundurchlässig auszuführen. Drainagen sind unzulässig. Gleichzeitig sind entsprechende Vorkehrungen gegen Auftrieb zu treffen.

## **Hinweise**

### **1. Versickerung von Niederschlagswasser**

Auf den Grundstücken anfallendes Niederschlagswasser ist flächenhaft oder über Mulden zu versickern. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens sind die Bauherren/ Bauträger auf die rechtlichen Grundlagen und Anforderungen hinzuweisen (Notwendigkeit einer wasserrechtlichen Erlaubnis und u.U. einer befristeten Befreiung von den Vorschriften der städtischen Entwäs-

serungssatzung).

Der Plangeltungsbereich liegt innerhalb des künftigen Geltungsbereichs der in Aufstellung befindlichen Verordnung zur Wasserschutzzone III B des Wasserwerkes Köln-Höhenhaus.

## 2. Zeichnerische Darstellung

Sind in der zeichnerischen Darstellung des Bebauungsplanes mehrere unterschiedliche lineare Signaturen der Planzeichenverordnung unmittelbar parallel nebeneinander ohne Vermaßung eines zwischenliegenden Abstandes gezeichnet, so fallen sie als Festsetzung in einer Linie zusammen.

# **BEGRÜNDUNG**

**zum Bebauungsplan Nr. 47 – Im Plackenbruch – 1. Änderung  
(gemäß § 3 Abs. 2 BauGB)**

## **GLIEDERUNG**

- 1. Planungsanlass und städtebauliche Zielsetzungen**
- 2. Räumlicher Geltungsbereich**
- 3. Planungsrechtliche Situation / Vorgaben übergeordneter Planungen**
- 4. Städtebauliche Konzeption**
  - 4.1 Allgemeine Planungsziele**
  - 4.2 Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB**
    - 4.2.1 Art der baulichen Nutzung
    - 4.2.2 Maß der baulichen Nutzung
    - 4.2.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen
    - 4.2.4 Flächen für Stellplätze und Garagen
    - 4.2.5 Beschränkung der Zahl der Wohnungen
    - 4.2.6 Verkehrsflächen
    - 4.2.7 Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte
    - 4.2.8 Grünflächen
    - 4.2.9 Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
    - 4.2.10 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
  - 4.3 Begründung der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen gem. § 86 BauO NW**
  - 4.4 Kennzeichnung und nachrichtliche Übernahme**
    - 4.4.1 Kennzeichnung
    - 4.4.2 Nachrichtliche Übernahme
- 5. Umweltverträglichkeit des Bebauungsplanes**
  - 5.1 Belange von Natur und Landschaft**
  - 5.2 Lärmimmissionen**
  - 5.3 Altlasten**
- 6. Ver- und Entsorgung**
- 7. Umsetzung des Bebauungsplanes**
  - 7.1 Kosten**

## **1. Planungsanlass und städtebauliche Zielsetzung**

Der Bebauungsplan Nr. 47 – Im Plackenbruch – ist seit dem 25.09.1970 rechtsverbindlich. Der Geltungsbereich umfasst die gesamte Flachdachsiedlung „Im Plackenbruch“. Der Bebauungsplan setzt für seinen Geltungsbereich überwiegend 'Reines Wohngebiet' fest. Die beiden Grundstücke im Süden des Plangebiets sind als Fläche für Gemeinbedarf (Zweckbestimmung Schule) bzw. für einen Garagenhof sowie eine Kläranlage festgesetzt. Diese beiden südlichen Grundstücke wurden nie bebaut, und die Festsetzungen entsprechen nicht mehr den heutigen Planungszielen. Gemäß Schulentwicklungsplan der Stadt wird eine Schule an diesem Standort nicht mehr benötigt. Sowohl für das städtische wie auch für das private Grundstück besteht der Wunsch auf Änderung des Bebauungsplans mit dem Ziel, Baurecht für den Bau von Einfamilienhäusern in Ergänzung der Siedlung Plackenbruch zu schaffen.

## **2. Räumlicher Geltungsbereich**

Das Plangebiet liegt südlich des Ortskerns Schildgen und wird begrenzt durch die Wohnbebauung entlang der Straße 'Im Plackenbruch' im Norden, einen Bachlauf im Süden, Wohnbebauung im Westen und Waldflächen im Osten.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 47 – Im Plackenbruch – 1. Änderung ist durch entsprechende Signatur eindeutig festgesetzt.

## **3. Planungsrechtliche Situation / Vorgaben übergeordneter Planungen**

### Gebietsentwicklungsplan

Der GEP stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Wohnsiedlungsbereich dar.

### Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan wurde anlässlich der Aufstellung des Bebauungsplans Bebauungsplanes Nr. 47 – Im Plackenbruch – geändert. Die Darstellungen 'Grünfläche' und 'Kläranlage' wurden ersetzt durch die Darstellung 'Wohnbaufläche'.

## **4. Städtebauliche Konzeption**

### **4.1 Allgemeine Planungsziele**

Der Bebauungsplan Nr. 47 – Im Plackenbruch – von 1970 umfasst die gesamte Flachdachsiedlung „Im Plackenbruch“ und setzt für die beiden Grundstücke im Süden des Plangebiets eine Fläche für Gemeinbedarf (Zweckbestimmung Schule) bzw. einen Garagenhof sowie eine Kläranlage fest. Städtebauliche Zielsetzung ist es, die beiden zur Änderung anstehenden Grundstücke – in Ergänzung der Siedlung Plackenbruch – für Wohnbebauung aufzuschließen. Das Plangebiet soll unter Berücksichtigung der ökologischen Belange einer Einfamilienhausbebauung mit maximal zwei Geschossen zugeführt werden.

Die Änderung sieht für das städtische Grundstück im Osten des Plangebiets die Fortsetzung der in der Siedlung vorherrschenden Reihenbebauung vor. Durch einen Grünstreifen von der nördlich angrenzenden Bungalowzeile abgesetzt ist eine Reihe aus vier Einheiten geplant. Da eine eingeschos-

sige Flachdachbebauung in der heutigen Zeit im Sinne des Energie und Flächen sparenden Bauens als nicht mehr vertretbar angesehen wird, ist beabsichtigt, planungsrechtlich eine zweigeschossige Bebauung mit flachgeneigtem Pultdach zu ermöglichen. Das Pultdach passt sich besser an die benachbarten Flachdachbauten an als ein Satteldach.

Das Prinzip der Siedlung, Stellplätze bzw. Garagen entlang der Straße Plackenbruch aufzureihen, wird fortgesetzt. Der heute bestehende Trampelpfad über den Bach in Richtung Neuenhauser Weg wird aufgegriffen. Hier soll – z.T. in Kombination mit der Stellplatzanlage für die Reihenhauserzeile – ein öffentlicher Fußweg bis zum Bach entstehen, der auf der Südseite des Bachlaufs seine Fortsetzung findet, wenn für diesen Bereich zu einem späteren Zeitpunkt ein Bauleitplanverfahren durchgeführt wird.

In Anlehnung an die im westlich angrenzenden Plangebiet – Im Plackenbruch II – geplante Doppelhausbebauung ist auch für das Privatgrundstück im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 47 ein Doppelhaus vorgesehen. Auch dieses Doppelhaus wird in der Höhe auf zwei Geschosse ohne Dachausbau festgelegt.

Das städtische Grundstück ist ca. 2.500 qm groß und Teil einer zusammenhängenden Waldfläche nördlich des Neuenhauser Weges. Auf dem Grundstück hat sich ein junger Baumbestand aus Ahorn, Buchen und Eschen entwickelt. Das westliche Grundstück weist zur Straße hin eine eingezäunte Gartenfläche mit Scherrasen und einzelnen Gehölzen, überwiegend Fichten auf. Im Südosten des Grundstückes tritt der bis dahin verrohrte Bachlauf zu Tage und fließt offen weiter entlang der südlichen Grundstücksgrenze nach Südwesten. Die Bachauflauf bzw. der Quellsiefen werden insofern in der Planung berücksichtigt, als ein Uferstreifen erhalten und entwickelt werden soll.

## **4.2 Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB**

### **4.2.1 Art der baulichen Nutzung**

Der Bebauungsplan Nr. 47 - Im Plackenbruch - 1. Änderung übernimmt die Festsetzung eines 'Reinen Wohngebietes' (WR) in Fortsetzung der bestehenden Bebauungsstruktur und ihrer Festsetzung im rechtskräftigen Plan. Die in § 3 Abs. 3 BauNVO aufgeführten Ausnahmen werden ausgeschlossen. Die hier aufgelisteten Nutzungen würden die städtebauliche Struktur der bereits bestehenden Siedlung stören (zusätzlicher Verkehr etc.).

### **4.2.2 Maß der baulichen Nutzung**

Das vorgesehene Maß der baulichen Nutzung berücksichtigt öffentliche und private Belange im Sinne des § 1 Abs. 5 BauGB, insbesondere die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse, Gestaltung des Orts- bzw. Landschaftsbildes sowie den Bodenschutz. Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzungen einer Grundflächenzahl (GRZ) und einer Geschoszahl eindeutig bestimmt. Als Grundflächenzahl (GRZ) wird die Obergrenze für 'Reine Wohngebiete' gemäß § 17 BauNVO gewählt. Hiermit wird dem Planungsziel einer ortszentrennahen Innenverdichtung durch Wohnungsbau Rechnung getragen.

Da eine eingeschossige Flachdachbebauung in der heutigen Zeit im Sinne des Energie und Flächen sparenden Bauens als nicht mehr vertretbar angesehen wird, ist beabsichtigt, planungsrechtlich eine zweigeschossige Bebauung mit flachgeneigtem Dach zu ermöglichen. In Anlehnung an die im westlich angrenzenden Plangebiet – Im Plackenbruch II – geplante Doppelhausbebauung ist auch für das westliche Grundstück ein Einzel- oder Doppelhaus mit zwei Geschossen ohne Dachausbau städtebaulich vertretbar.

Um die Höhenentwicklung der Gebäude über die Festlegung der Zahl der Vollgeschosse hinaus zu steuern, wird zusätzlich eine maximale Gebäudehöhe in Metern über Normalnull festgesetzt. Für die nördlichen Gebäudewände der geplanten Gebäude wird (ebenfalls in Metern über Normalnull) eine Wandhöhe von sechs Metern über dem heutigen Geländeniveau festgelegt. So wird gewährleistet, dass die Pultdächer nach Süden steigen und ihre niedrige Seite zur nur eingeschossigen Bestandsbebauung orientiert ist.

#### **4.2.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen**

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden unter weitestgehender Berücksichtigung vorhandener Vegetationsflächen durch Baugrenzen eindeutig bestimmt. Begrenzungen der Bauflächen dienen der klaren Abgrenzung von Bau- und Freiflächen und dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden. Die festgesetzten Bauweisen dienen der Gestaltung des Orts- und Straßenbildes.

In Anlehnung an die vorhandene Bebauungsstruktur entlang der Straße 'Im Plackenbruch' setzt der Bebauungsplan für den östlichen Teil des Plangebietes eine 'Reihenhäuser' mit Mindestbreiten der einzelnen Hauseinheiten von 6,0 m fest. So wird gewährleistet, dass in der Zeile von max. 28,0 m nicht mehr als die im städtebaulichen Entwurf vorgesehenen vier Einfamilienhäuser entstehen. Für das westliche Grundstück wird mit Bezug auf den Bebauungsplan Nr. 1241 – Im Plackenbruch II – ein Einzel- oder Doppelhaus festgesetzt.

Es sind Bauflächen von 10,5 – 12 m Tiefe ausgewiesen mit Überschreitungsmöglichkeiten für untergeordnete Bauteile sowie Wintergärten.

#### **4.2.4 Flächen für Stellplätze und Garagen**

In dem 'Reinen Wohngebiet' WR 1 ist die überbaubare Fläche so bemessen, dass bei der Erstellung von Einzel- und Doppelhäusern die notwendigen Stellplätze in Form von Garagen innerhalb der überbaubaren Flächen, innerhalb der seitlichen Grenzabstände zwischen der vorderen und hinterer Baugrenze und innerhalb der dafür vorgesehenen Flächen (Ga / St) errichtet werden können.

Für das 'Reine Wohngebiet' WR 2 wird eine Fläche für Stellplätze und Carports festgesetzt. Auf diese Weise wird sichergestellt, dass die Pkw der künftigen Bewohner der vier Reihenhäuser entlang der öffentlichen Verkehrsfläche angeordnet werden (entsprechend dem Muster der bestehenden Siedlung) und kein Verkehr in den Wohnweg gezogen wird.

#### **4.2.5 Beschränkung der Zahl der Wohnungen**

Die Beschränkung der Zahl der Wohnungen auf max. zwei Wohneinheiten (z.B. eine Haupt- und eine Einliegerwohnung) verfolgt das Ziel der Vermeidung einer zu hohen baulichen Dichte im Übergangsbereich zur Landschaft. Die Beschränkung dient zudem indirekt der Förderung des Eigenheimbaus für Familien.

#### **4.2.6 Verkehrsflächen**

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Straße 'Im Plackenbruch'. Das Prinzip der Siedlung, Stellplätze bzw. Garagen entlang der Straße aufzureihen, wird fortgesetzt. Die heute in Form eines Trampelpfades bestehende Fußwegeverbindung über den Bach in Richtung Neuenhauser Weg wird aufgegriffen. Hier soll – z.T. in Kombination mit der Stellplatzanlage für die Reihenhausezeile

– ein öffentlicher Fußweg bis zum Bach entstehen.

#### **4.2.7. Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte**

Zur Erschließung der Reihenhäuser bzw. des östlich des Plangebietes gelegenen Waldes wird ein Gehrecht zugunsten der Anlieger und ein Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der Versorgungs- / Unterhaltungsträger (z.B. Forstbehörde) festgesetzt.

Durch die Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB werden lediglich die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Inanspruchnahme der Flächen geschaffen. Die Festsetzung verhindert jedoch eine Nutzung, die der Festsetzung widerspricht. Das eigentliche Nutzungsrecht wird durch Grunddienstbarkeit gesichert.

#### **4.2.8 Grünflächen**

Zur Sicherung ökologisch wertvoller Vegetationsflächen und zur Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes setzt der Bebauungsplan private Grünflächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB fest. Die im Süden des Planbereiches verlaufende Bachaue hat als Verbundelement eine hohe ökologische Bedeutung. Durch die Anlage eines 8 – 10 m breiten Grünfläche als Schutzstreifens soll dieser Bereich in seinen ökologischen Funktionen gesichert bzw. verbessert werden.

#### **4.2.9 Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

Die ökologisch erhaltenswerte Bachaue im Süden des Plangebietes wird im Bebauungsplan mit der Festsetzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB belegt. Die Pflanzmaßnahmen sind entsprechend der Anlage zur Kostenerstattungsbeitragssatzung der Stadt Bergisch Gladbach durchzuführen. Abgängige Bäume sind durch Bäume gleicher Art und Standortansprüche zu ersetzen. Die Baumschutzsatzung der Stadt Bergisch Gladbach bleibt von dieser Festsetzung unberührt.

#### **4.2.10 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

Durch die Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB auf privaten Baugrundstücken wird dem Vernetzungsgedanken Rechnung getragen. Weiterhin soll auf Anregung des Forstes, zur Erweiterung des Waldabstandes und zur Sicherung der gerodeten Flächen gegen Sturmschäden, ein ökologisch wertvoller Waldsaum hergestellt werden.

### **4.3 Begründung der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen gemäß § 86 BauO NW**

Zur Realisierung der städtebaulichen Zielsetzungen, zur Herstellung eines harmonischen städtebaulichen Erscheinungsbildes und zur Wahrung nachbarlicher Belange sind über die planungsrechtlichen Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 BauGB hinaus unter Anwendung von § 9 Abs. 4 BauGB besondere Anforderungen an die Gestaltung baulicher Anlagen erforderlich.

#### Dachform / Dachaufbauten

Der Bebauungsplan setzt für das geplante Wohngebiet das Pultdach fest. Da eine eingeschossige Flachdachbebauung in der heutigen Zeit im Sinne des Energie und Flächen sparenden Bauens als nicht mehr vertretbar angesehen wird, soll planungsrechtlich eine zweigeschossige Bebauung mit

flachgeneigtem Pultdach ermöglicht werden. Ein flaches Pultdach passt sich besser an die benachbarten Flachdachbauten an als ein Satteldach.

Dem gleichen Ziel einer ruhigen Fortentwicklung der Dachlandschaft dient der Ausschluss von Dachgauben.

Um gestalterische Beeinträchtigungen auszuschließen und bei der Wahl der Dacheindeckungsmaterialien regionaltypische Gestaltungen zu fördern, sind nur Eindeckungen mit braunen und schwarzen Dachsteinen zulässig. Zur günstigen Beeinflussung des Mikroklimas und zur Unterstreichung des besonderen landschaftlichen Bezuges der Siedlung sind auch Dachbegrünungen zulässig.

### Wandflächen

Die Siedlung Im Plackenbruch zeichnet sich noch durch eine relativ einheitliche Gestaltung der Fassaden als Putzflächen aus. Die Festlegung der Wandgestaltung für den Änderungsbereich auf helle Putzflächen für mindestens die Hälfte der Fassadenfläche dient der gestalterischen Anpassung der Neubauten an den Altbestand. Mit einem möglichen Anteil an Holzverkleidungen von bis zur Hälfte der Fassadenfläche wird der Gestaltungsfreiheit ein zusätzlicher Spielraum eingeräumt.

## **4.4 Kennzeichnung und nachrichtliche Übernahme**

### **4.4.1 Kennzeichnung**

Das Bodengutachten des Ingenieurbüros slach & partner aus Wipperfürth vom November 2002 weist nach, dass im Plangebiet hohe Grundwasserstände anzutreffen sind. Auf diesen Umstand ist im Rahmen der Gebäudeplanung zu reagieren. Der Gutachter weist daraufhin, dass bei einer Unterkellerung der geplanten Gebäude aus bautechnischer Sicht drückendes Wasser gem. DIN 18195 zu berücksichtigen ist. Die Gebäudeteile unterhalb der Geländeoberfläche sind entsprechend auszubilden (z.B. wasserdichte Keller, weiße oder schwarze Wanne). Zusätzlich sind – ebenfalls wegen der hohen Grundwasserstände – statische Maßnahmen zu ergreifen, um die Gebäude gegen Auftrieb zu sichern. Die Wahl der geeigneten Verfahren wird dabei der Hochbauplanung überlassen.

Die Stadt Bergisch Gladbach kommt durch die Kennzeichnung ihrer Verpflichtung zum Hinweis auf diese besonderen Umstände im Plangebiet nach, auf die im Rahmen der Gebäudeplanung vom Architekten reagiert werden muss.

### **4.4.2 Nachrichtliche Übernahme**

Die Baumschutzsatzung der Stadt Bergisch Gladbach in der geltenden Fassung ist zu beachten. Der Wegfall von Einzelbäumen, die der Baumschutzsatzung unterliegen, ist auszugleichen.

## **5. Umweltverträglichkeit des Bebauungsplanes**

### **5.1 Belange von Natur und Landschaft**

Aufgrund des § 1a BauGB besteht für die Kommunen die Pflicht zur Berücksichtigung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung im Rahmen der Bauleitplanung. Die seitens der Verwaltung erstellte Umweltverträglichkeitsuntersuchung vom Dezember 2002 stellt die Auswirkungen der Planung auf den Umwelt-Ist-Zustand dar.

## Landschaftsplan

Der Landschaftsplan Nr. 4 „Mittlere Dhünn“ grenzt im Süden und Osten an den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 47 – Im Plackenbruch –. Der Plan stellt für die angrenzenden Bereiche Wiese die Entwicklungsziele 1 (Erhaltung einer mit naturnahen Lebensräumen oder sonstigen natürlichen Landschaftselementen reich oder vielfältig ausgestatteten Landschaft) und 1.1 (Erhaltung eines Landschaftsraumes mit hoher Grundwasserneubildungsrate etc.) dar. Der Bereich unterliegt zudem dem Landschaftsschutz.

## Biotop / Biotopverbund

Das städtische Grundstück wird von einem ca. 2.500 qm großen Teilbereich einer zusammenhängenden Waldfläche nördlich des Neuenhauser Weges geprägt. Hier hat sich ein junger Baumbestand aus Ahorn, Buchen und Eschen entwickelt. Die ehemals gut ausgebildete Strauch- und Krautschicht ist stark durch Erholungsnutzung und Gartenabfälle beeinträchtigt. Im Bereich des Quellsiefens des Bachlaufes, der zeitweise kein Wasser führt, stocken ältere Erlen und Hainbuchen. Die Fläche nimmt für den angrenzenden, wertvollen Eichen-Buchenbestand eine wichtige Funktion als Pufferzone zur Wohnbebauung wahr. Die Waldfläche im Änderungsbereich bildet zusammen mit dem anschließenden Waldgebiet nördlich des Neuenhauser Weges und anderen kleineren Waldflächen südlich des Neuenhauser Weges einen gut angebundenen Biotopkomplex. Dieser ist insbesondere als Verbund ähnlich geprägter Vegetationstypen schutzwürdig. Der Verlust der Waldfläche bedeutet eine erhebliche Beeinträchtigung der Verbundfunktionen.

Das geplante Vorhaben führt zur Inanspruchnahme und Verlust der gesamten Waldfläche im Plangebiet mit Ausnahme eines 10 m breiten Schutzstreifens entlang des Bachlaufs. Der Abstand der geplanten Wohnbebauung zum östlich angrenzenden Hochwald beträgt im Bebauungsplanentwurf 8-10 m. Aufgrund des immer noch geringen Abstandes besteht weiterhin die Gefahr der Beeinträchtigung älterer Laubbäume. Zur Verminderung des Eingriffes in den Naturhaushalt und zur Abschirmung und Stabilisierung des angrenzenden Waldbiotops soll ein ca. 5 m breiter Waldmantel angelegt werden. Die Maßnahme ist mit dem Forstamt abzustimmen. Die Pflanzung ist entsprechend der Anlage zur Erhebung von Kostenerstattungsbeträgen der Stadt Bergisch Gladbach durchzuführen. Da dieser Waldsaum auf dem künftigen Einfamilienhausgrundstück des geplanten Reihenendhauses entstehen soll, wird auf die in der UVU vorgeschlagene Einzäunung der Fläche verzichtet.

Das westliche Grundstück weist zur Straße hin eine eingezäunte Gartenfläche mit Scherrasen und einzelnen Gehölzen, überwiegend Fichten auf. Im Südosten des Grundstückes tritt der bis dahin verrohrte Bachlauf zu Tage und fließt offen weiter entlang der südlichen Grundstücksgrenze nach Südwesten. Sein Uferbereich ist geprägt durch große Erlen und Brombeeren. Die Sohle und der Uferbereich sind nicht befestigt und weisen ein naturnahes Profil auf.

Fließgewässer sind grundsätzlich als Biotopvernetzungslinien erhaltenswert. Die Bachauflage hat im Änderungsbereich und im weiteren, angrenzenden Verlauf mit dem geöffneten Abschnitt des Katterbaches hier in ihrer Funktion als Verbundelement eine hohe ökologische Bedeutung. Durch die Anlage eines Schutzstreifens wird der Eingriff in den Naturhaushalt vermindert und dieser Bereich in seinen ökologischen Funktionen gesichert bzw. verbessert. Der Schutzstreifen wird auf einer Breite zwischen 8 und 10 m festgesetzt in Form einer Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß

§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB. Die Fläche soll durch einen 3 m breiten Gehölzstreifen zu den angrenzenden Gärten hin abgeschirmt werden. Der restliche Uferstreifen bleibt der natürlichen Sukzession überlassen. Wie bei dem o.g. Waldsaum wird auf eine Abzäunung der Uferfläche verzichtet, da die Fläche zu den privaten Grundstücken der Einfamilienhäuser gehört.

### Eingriffsregelung

Die Eingriffsregelung ist dann anzuwenden, wenn *erstmalig* bauliche oder sonstige Nutzungen festgesetzt werden oder in Bezug auf den rechtlichen Ausgangszustand eines Planes eine zusätzliche Bebauung oder Nutzung ermöglicht wird.

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 47 – Im Plackenbruch – setzt für den Bereich des geplanten Doppelhauses ein Wohngebiet (Garagenhof) und eine Kläranlage fest und für das Waldgrundstück eine Gemeinbedarfsfläche (Zweckbestimmung „Schule“). Geht man von einem durchschnittlichen Versiegelungsgrad bei diesen Nutzungen von mindestens 40 % im Wohnungsbau und 50 % im Schulbau aus und stellt ihn einer der Umgebung angepassten Wohnbebauung mit Einfamilienhäusern (GRZ 0,4 – ca. 40 % Versiegelung) gegenüber, ist bezüglich der schon bestehenden Baurechte kein zusätzlicher Eingriff zu erwarten. Eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung nach BauGB ist daher nicht erforderlich.

Da in diesem Bebauungsplanverfahren keine Ausgleichsmaßnahmen erforderlich sind, wird die neu anzulegende Fläche des Waldsaums als Ausgleichsfläche für andere Bebauungsplanverfahren (Ökokonto) zur Verfügung stehen.

### Wasser / Hydrogeologie

Das Vorhaben wird auf Grund der Versiegelung zu einer Verringerung der Grundwasser-Neubildungsrate führen. Zur Verminderung der Beeinträchtigungen werden die überbaubaren Grundstücksflächen auf ein Mindestmaß beschränkt (10,5 – 12,0 m Bautiefe). Unter Hinweis auf das hydrogeol. Gutachten von slach&partner vom Nov. 2002 wird – auch im Sinne der GW-Neubildung – eine Mulden- und Flächenversickerung empfohlen (s. Kap. 7).

Das Plangebiet liegt in der geplanten Wasserschutzzone III B des Wasserschutzgebietes zum Wasserwerk Köln-Höhenhaus.

Aus den gemessenen Grundwasserständen lässt sich keine generelle Grundwasserfließrichtung ableiten. Aus gutachterlicher Sicht ist jedoch von einer zur örtlichen Vorflut gerichteten südlichen Grundwasserfließrichtung auszugehen, die der natürlichen Geländemorphologie folgt.

## **5.2 Lärmimmissionen**

Zur Beurteilung der lärmrelevanten Vorbelastung und der durch die Planung zu erwartenden Veränderungen der Lärmsituation wurde seitens der Verwaltung eine schalltechnische Untersuchung auf der Grundlage des dem Bebauungsplan zugrundeliegenden Planungskonzeptes durchgeführt.

Auf das Plangebiet wirken im Wesentlichen die Straßenverkehrslärmemissionen der Kempener Straße und des Odenthaler Markweges ein. Die Grenzwerte der 16. BImSchV (Verkehrslärmschutzverordnung) sowie die Orientierungswerte der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) werden im Plangebiet tags und nachts um bis zu 5 dB(A) unterschritten.

Die Schallimmissionspläne 'Industrie und Gewerbe' und Sport- und Freizeitanlagen' für Bergisch

Gladbach belegen, dass keine weiteren Lärmarten belastend im Sinne des Bundes- Immissionschutzgesetzes und seiner Verordnungen auf das Plangebiet einwirken.

### **5.3 Altlasten**

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegen im städtischen Altlastenkataster keine Eintragungen vor.

## **6. Ver- und Entsorgung**

Die Ver- und Entsorgung des Bebauungsplangebietes erfolgt durch den Anschluss an das städtische Versorgungsnetz.

Um Beeinträchtigungen des Natur- und Wasserhaushaltes auf ein Minimum zu beschränken, wird bei Bauvorhaben gemäß § 51a LWG die weitgehende Versickerung des anfallenden Regenwassers auf dem jeweiligen Grundstück angestrebt. Laut Gutachten zur Möglichkeit der Regenwasserversickerung des Ingenieurbüros Slach & Partner (Nov. 2002) ist im Plangebiet eine Versickerung von Niederschlagswasser mittels Flächen- und Muldenversickerung grundsätzlich möglich. Die Anlage von Rigolen ist wegen des hohen Grundwasserstandes nicht möglich. Eine Einleitung des Regenwassers in den Bachlauf wird von der Unteren Wasserbehörde nicht mit getragen.

Die künftigen Reihenhausparzellen auf dem städtischen Grundstück sind ausreichend tief, so dass hier das anfallende Regenwasser versickert werden kann. Das maximal mit einem Doppelhaus zu bebauende westliche Grundstück ist nur von geringer Tiefe. Hier ist der Großteil des anfallenden Niederschlagswassers auf dem Grundstück zu halten (über Versickerung, Zisternen, Gründach). In Abstimmung mit der Unteren Wasserbehörde darf nur ein Überlauf an den städtischen Regenwasserkanal angeschlossen werden. Einzelheiten sind im jeweiligen Baugenehmigungsverfahren zu regeln.

Das Schmutzwasser der Siedlung Plackenbruch wird bisher in Richtung Odenthaler Markweg gepumpt. Die Pumpe befindet sich im Änderungsbereich des Bebauungsplans und ist über eine Grunddienstbarkeit zu Gunsten der Stadt gesichert. Das Schmutzwasser soll zukünftig nach Umsetzung des VEP 1241 – Im Plackenbruch II – unter Wegfall der heutigen Pumpe in südwestlicher Richtung (Anschluss Im Merzfeld) abgeleitet werden. Dasselbe gilt für das Regenwasser aus der bestehenden Siedlung, das heute über ein Rohr in den Bachlauf eingeleitet wird.

Im Generalentwässerungsplan von 1999 ist das Plangebiet Im Plackenbruch nicht mit konkreten Maßnahmen belegt, die Kanäle Im Plackenbruch sowie im Odenthaler Markweg sind jedoch in ihrer Bemessung so ausgelegt, dass die Schmutzwasserbeseitigung des gesamten Plangebiets Im Plackenbruch darüber gewährleistet werden kann.

## **7. Umsetzung des Bebauungsplanes**

### **7.1 Kosten**

Die Refinanzierung der Kosten für die Herstellung der öffentlichen Verkehrsflächen erfolgt über Erschließungsbeiträge gemäß § 127ff BauGB. Die Kosten zu Lasten der Stadt Bergisch Gladbach (10%iger Anteil am beitragsfähigen Erschließungsaufwand gemäß § 129 BauGB) werden über den städtischen Haushalt beglichen.

Aufgestellt:  
Bergisch Gladbach, den 13.06.2003

S. Schmickler  
Stadtbaurat

<b>Finanzielle Auswirkungen:</b>	
1. Gesamtkosten der Maßnahme:	
2. Jährliche Folgekosten:	
3. Finanzierung: - Eigenanteil: - objektbezogene Einnahmen:	
4. Veranschlagung der Haushaltsmittel:	
5. Haushaltsstelle: -	