

Stadt Bergisch Gladbach
Der Bürgermeister

Federführender Fachbereich Planung	Drucksachen-Nr. 595/2005	
	X	Öffentlich
		Nichtöffentlich
Beschlussvorlage		
Beratungsfolge ▼	Sitzungsdatum	Art der Behandlung (Beratung, Entscheidung)
Planungsausschuss	01.12.2005	Entscheidung

Tagesordnungspunkt

Bebauungsplan Nr. 6224 - Alt Refrath -

- Ergebnis der frühzeitigen Bürgerbeteiligung
- Aufhebung des Beschlusses vom Planungsausschuss am 18.04.2002 zur Aufstellung des Bebauungsplanes
- Beschluss zur Aufstellung
- Beschluss zur öffentlichen Auslegung

Beschlussvorschlag:

@->

- I.** Der Planungsausschuss beauftragt die Verwaltung, das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes

Nr. 6224 - Alt Refrath - 1. Änderung

auf der Grundlage des Vorentwurfes und unter Berücksichtigung des Beratungsergebnisses fortzusetzen.

- II.** Der Beschluss des Planungsausschusses vom 18.04.2002 zur Aufstellung des Bebauungsplanes

Nr. 6224 - Alt Refrath - 1. Änderung

wird aufgehoben.

- III.** Gemäß § 2 in Verbindung mit den §§ 8 ff. Baugesetzbuch ist der Bebauungsplan

Nr. 6224 - Alt Refrath - 1. Änderung

als verbindlicher Bauleitplan im Sinne von § 30 Abs. 1 Baugesetzbuch (qualifizierter Bebauungsplan) aufzustellen.

Der Bebauungsplan liegt in Bergisch Gladbach Refrath. Er wird im Süden von der

Wohnbebauung der Straße 'Simonswiese' begrenzt und umfasst den Bereich in nord-östlicher Verlängerung der Str. Simonswiese.

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

IV Der Bebauungsplan

Nr. 6224 - Alt Refrath - 1. Änderung

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

<-@

Sachdarstellung / Begründung:

@->

Zu I:

Der Vorentwurf zum Bebauungsplan Nr. 6224 - Alt Refrath -1. Änderung wurde in der Sitzung des Planungsausschusses am 29.01.2003 beraten.

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB fand durch Aushang vom 19.02.2003 - 19.03.2003 statt. Parallel dazu wurden die betroffenen Träger öffentlicher Belange beteiligt.

Kurzfassung der im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung schriftlich eingegangenen Stellungnahmen:

1. **Eheleute Balduin**, Am Lichter 16, 51427 Bergisch Gladbach mit Fax vom 08.04.2003

Kurzfassung

- Zusammenlegung der bisher getrennten Baufenster der Grundstücke 5890/91 und 5909 Gemarkung Refrath Flur 6.

Stellungnahme des Bürgermeisters

Eine Verschiebung / Verschmelzung der überbaubaren Flächen erscheint aus Sicht der Verwaltung grundsätzlich möglich.

Die Verwaltung schlägt vor, das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 6224 - Alt Refrath - 1. Änderung auf der Grundlage des Vorentwurfes sowie des Beratungsergebnisses fortzusetzen.

Zu II und III:

Der Bebauungsplan Nr. 6224 - Alt Refrath - 1. Änderung zeigt im Gegensatz zu dem Bebauungsplanvorentwurf veränderte Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches, so dass unter Aufhebung des Beschlusses vom 18. 04.2002 die Bebauungsplanaufstellung somit erneut zu beschließen ist.

Die Änderungen des Bebauungsplanes - zur Vermeidung weiterer Fehlentwicklungen - betreffen hauptsächlich die bisher noch nicht bebauten Grundstücke des Bebauungsplans. Da diese sich im nördlichen Teil des zurzeit rechtskräftigen Bebauungsplans befinden, wird der Geltungsbereich auf diesen Teilbereich reduziert.

Der Aufstellungsbeschluss bietet die Grundlage für den Erlass von Veränderungssperren, Zurückstellungen von Baugesuchen und Zurückstellungen von Genehmigungen nach § 33 BauGB.

Zu IV:

Nächster Verfahrensschritt ist die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes mit Textlichen Festsetzungen und der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB.

Die Träger öffentlicher Belange werden gemäß § 4 Abs. 1 Satz 2 BauGB parallel zur öffentlichen Auslegung beteiligt.

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 Bebauungsplan Nr. 6224 - Alt Refrath -, 1. Änderung sieht keine zusätzliche Bebauung oder Nutzung vor, sodass von einer weiteren Umweltverträglichkeitsuntersuchung, einer schalltechnischen Untersuchung sowie und einem Niederschlagswasserbeseitigungskonzeptes abgesehen werden konnte.

Nach der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung kam es zu einem Rechtsstreit bzgl. der Errichtung einer Doppelhaushälfte (5 - Familienhaus mit Tiefgarage) an einer bestehenden Doppelhaushälfte, welche die Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht ausschöpft. Die geplante Doppelhaushälfte verstößt nach dem Urteil des OVG für das Land NRW vom 18. März 2005 gegen die nachbarschützende Doppelhaus - Festsetzung des Bebauungsplanes Nr. 6224 - Alt Refrath-.

Der zurzeit rechtskräftige Bebauungsplan setzt eine offene Bauweise fest, mit der Maßgabe, dass nur Einzel- und Doppelhäuser errichtet werden dürfen. Die beantragte Doppelhaushälfte bildet jedoch mit dem bestehenden Gebäude kein Doppelhaus im Sinne des § 22 Abs. 2 Satz 1 BauNVO. Hiernach ist ein Doppelhaus eine bauliche Anlage, die dadurch entsteht, dass zwei Gebäude auf benachbarten Grundstücken durch Aneinanderbauen an der gemeinsamen Grundstücksgrenze zu einer Einheit zusammengeführt werden.

Nicht erforderlich ist, dass die ein Gebäude bildenden Doppelhaushälften gleichzeitig oder im Wesentlichen deckungsgleich (spiegelbildlich) errichtet werden. Der zuerst bestehende Grenzanbau begründet zwar nicht die Verpflichtung zum spiegelbildlichen Anbau, er wirkt für den späteren jedoch als Maßstab bildende 'Vorbelastung'.

Das Vorhaben eines Mehrfamilienhauses mit Tiefgarage steht dem Ziel des Bebauungsplanes Nr. 6224 - Alt Refrath - 1. Änderung von 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 zu schaffen.

Dem Bebauungsplan Nr. 6224 - Alt Refrath - 1. Änderung liegen zur Vermeidung von Fehlentwicklungen bzgl. der Gestaltung von Doppelhäusern sowie zur Wahrung des bestehenden Erscheinungsbildes einer Einfamilienhausbebauung folgende allgemeinen Planungsziele zugrunde:

- **Trennung und Verschiebung der überbaubaren Flächen auf den bisher noch nicht bebauten Grundstücken**

Durch eine enge Begrenzung der 'Baumasken' sollen Vereinigungen von Grundstücken und damit möglicherweise übergroßen Doppelhaushälften entgegengewirkt werden.

- **Festlegung der höchstzulässigen Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB) auf zwei Wohnungen je Gebäude**

Die Begrenzung der Wohneinheiten 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.

- **Auf die Beschränkung von Garagen auch auf die seitlichen Abstandsflächen - wie in der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung vorgeschlagen - wird verzichtet**

Durch die relativ großzügige Bemessung der überbaubaren Flächen im Bebauungsplan Nr. 6224 - Alt Refrath - und durch die Zusammenlegung von Grundstücken wurde die Voraussetzung zur Errichtung von Mehrfamilienhäusern und entsprechend große Tiefgaragen geschaffen.

Aufgrund der Trennung der 'Baumasken' auf den noch nicht bebauten Grundstücken sind die überbaubaren Flächen so bemessen, dass bei der Erstellung von Einzel- und Doppelhäusern die notwendigen Stellplätze in Form von Garagen innerhalb der überbaubaren Flächen und in den Abstandsflächen errichtet werden können. Gleichzeitig werden durch die Festlegung der höchstzulässigen Zahl der Wohnungen auf zwei Wohnungen je Gebäude, Mehrfamilienhäuser einschließlich Tiefgaragen ausgeschlossen, so dass auf eine zusätzliche Beschränkung von Garagen auf die seitlichen Abstandsflächen verzichtet werden kann.

- **Festlegung einer maximalen Traufhöhe**

Für Hauptgebäude ist eine Traufhöhe bis max. 6,50 m zulässig.

Durch die Festsetzung einer Traufhöhe (im Zusammenhang mit der Festsetzung der Dachhöhe, Geschossigkeit und der überbaubaren Fläche) wird das Ziel einer größeren Harmonisierung von Doppelhaushälften erreicht. Zugleich wird das Ortsbild der Einfamilienhausbebauung im Bebauungsplangebiet gewahrt.

Die Traufhöhe ist als Differenz zwischen der Traufe und der mittleren Höhe der an das Baugrundstück unmittelbar angrenzenden Verkehrsfläche definiert.

Die Traufe eines Gebäudes ist der gedachte Schnittpunkt der Gebäudeaußenhaut mit der harten Bedachung.

- **Umwandlung der bisherigen 'Fläche für Verkehrsgrün' mit der Zweckbestimmung 'Versickerungsmulde' zum einen in eine private Grünfläche mit der Zweckbestimmung 'Parkanlage' zum anderen in eine Fläche für ein 'allgemeines Wohngebiet'.**

Der zurzeit rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 6224 - Alt Refrath-, sah vor, das Niederschlagswasser der Straßen- und Wegeflächen über eine Versickerungsmulde (Verkehrsgrün) zu beseitigen. Nach Erstellung der Verkehrsflächen und aufgrund einer Änderung der Straßenoberflächenentwässerung wird diese Fläche für eine Versickerungsmulde nicht mehr benötigt. Demzufolge wird diese Fläche in eine Fläche für ein 'allgemeines Wohngebiet' sowie in eine private Grünfläche mit der Festsetzung eines Baumstandortes bzw. einer Pflanzehaltungsfestsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB umgewandelt.

Durch die Änderung der Festsetzung einer Verkehrsgrünfläche mit der Zweckbestimmung 'Versickerungsmulde' in eine Fläche für ein 'allgemeines Wohngebiet' kann möglicherweise ein Eingriff z.B. in Form von Stellplätzen erfolgen. Um diesen Eingriff ausgleichen zu können ist ein straßenbildprägende Baum als zu erhalten festgesetzt sowie eine private Grünfläche mit einer Pflanzehaltungsfestsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB vorgesehen.

Erläuterungen zur Planung sind der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 6224 - Alt Refrath - 1. Änderung zu entnehmen.

Die Verwaltung schlägt vor den Bebauungsplanentwurf Nr. 6224 - Alt Refrath - 1. Änderung in der vorliegenden Fassung öffentlich auszulegen.

Anlagen

- unmaßstäbliche Verkleinerung des Bebauungsplanentwurfes Nr. 6224 - Alt Refrath-
- Übersichtsplan Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 6224 - Alt Refrath - 1. Änderung
- unmaßstäbliche Verkleinerung des Bebauungsplanentwurfes Nr. 6224 - Alt Refrath - 1. Änderung
- Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan Nr. 6224 - Alt Refrath - 1. Änderung
- Begründung zum Bebauungsplan gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan Nr. 6224 -Alt Refrath - 1 Änderung (gemäß § 3 Abs. 2 BauGB)

G l i e d e r u n g

- 1. Planungsanlass / Verfahrensablauf**
- 2. Räumlicher Geltungsbereich**
- 3. Planungsrechtliche Situation / Vorgaben übergeordneter Planungen**
 - 3.1 Flächennutzungsplan**
- 4. Städtebauliche Konzeption**
 - 4.1 Allgemeine Planungsziele / Beschreibung der Planinhalte**
 - 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 Wohneinheiten pro Gebäude
 - 4.5.6 Verkehrsflächen
 - 4.2.7 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

- 4.2.8 Private Grünflächen
- 4.2.9 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
- 4.2.10 Flächen zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern

4.3 Begründung der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen gem. § 86 BauONW

4.4 **Nachrichtliche Übernahme nach § 9 Abs. 6 BauGB**

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 **Bodenordnende Maßnahmen**

7.2 **Kosten**

1. Planungsanlass / Verfahrensablauf

Der Planungsausschuss hat in seiner Sitzung am 18. 04. 2002 die Verwaltung beauftragt, ein Änderungsverfahren für den seit 14.01.1999 rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 6224 - Alt Refrath- durchzuführen.

Anlass für das Änderungsverfahren war ein Bauantrag für ein 5 - Familienhaus, welches durch Zusammenlegung zweier Grundstücke möglich wäre. Dies steht jedoch dem Ziel des Bebauungsplanes für eine Einfamilienhausbebauung entgegen. Gleichzeitig hätte es eine 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.

Nach der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung kam es zu einem Rechtsstreit bzgl. der Errichtung des 5 Familienhauses mit Tiefgarage (Doppelhaushälfte) und einer bestehenden Doppelhaushälfte, welche die Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht ausschöpft. Nach dem Urteil des OVG für das Land NRW vom 18. März 2005 verstößt das 'geplante Mehrfamilienhaus' gegen die nachbarschützende Doppelhaus - Festsetzung des Bebauungsplanes Nr. 6224 - Alt Refrath-.

Der zurzeit rechtskräftige Bebauungsplan setzt eine offene Bauweise fest, mit der Maßgabe, dass nur Einzel- und Doppelhäuser errichtet werden dürfen. Die beantragte Doppelhaushälfte bildet jedoch mit dem bestehenden Gebäude kein Doppelhaus im Sinne des § 22 Abs.2 Satz1 BauNVO.

Hiernach ist das Doppelhaus eine bauliche Anlage, die dadurch entsteht, dass zwei Gebäude auf benachbarten Grundstücken durch Aneinanderbauen an der gemeinsamen Grundstücksgrenze zu einer Einheit zusammengeführt werden.

Nicht erforderlich ist, dass die ein Gebäude bildenden Doppelhaushälften gleichzeitig oder im Wesentlichen deckungsgleich (spiegelbildlich) errichtet werden. Der zuerst bestehende Grenzanbau begründet zwar nicht die Verpflichtung zum spiegelbildlichen Anbau, er wirkt für den späteren jedoch als Maßstab bildende 'Vorbelastung'.

Das o.g. Vorhaben (5 Familienhauses mit Tiefgarage) steht dem Ziel einer Einfamilienhausbebauung entgegen. Gleichzeitig hat es Vorbildfunktion, da an anderer Stelle im Bebauungsplangebiet ebenfalls die Möglichkeit besteht, durch das Vereinigen von Baugrundstücken die Voraussetzung für Mehrfamilienhäuser und entsprechend große Tiefgaragen zu schaffen.

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6224 - Alt Refrath- möchte diesen Fehlentwicklungen entgegenwirken.

2. Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 6224 -Alt Refrath -, 1. Änderung liegt am nordöstlichen Randbereich des Stadtteiles Bergisch Gladbach - Refrath. Er wird im Süden von der Wohnbebauung der Straße 'Simonswiese' begrenzt und erstreckt über den Bereich der nord-östlichen Verlängerung der Str. Simonswiese.

Direkt an das Plangebiet grenzen im Osten der Waldbereich des Freizeit- und Naherholungsschwerpunktes -Saaler Mühle-, im Norden, Westen und Süden weitere Wohngebiete an.

Der räumliche Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung ist durch entsprechende Signatur im Plan eindeutig gekennzeichnet.

3. Planungsrechtliche Situation / Vorgaben übergeordneter Planungen

3.1 Flächennutzungsplan (FNP)

Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB ist der Bebauungsplan Nr. 6224 - Alt Refrath- 1. Änderung aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Bergisch Gladbach zu entwickeln.

Im FNP ist der gesamte Planbereich als Wohnbaufläche ausgewiesen. Dem Entwicklungsgebot wird mit der Planung entsprochen.

4. Städtebauliche Konzeption

4.1 Allgemeine Planungsziele / Beschreibung der Planinhalte

Dem Bebauungsplan Nr. 6224 - Alt Refrath - 1. Änderung liegen zur Vermeidung von Fehlentwicklungen bzgl. der Gestaltung von Doppelhäusern sowie zur Wahrung des bestehenden Erscheinungsbildes einer Einfamilienhausbebauung folgende allgemeinen Planungsziele zugrunde:

- **Trennung und Verschiebung der überbaubaren Flächen auf den bisher noch nicht bebauten Grundstücken**

Eine enge Begrenzung der 'Baumasken' verhindert zu einen die Vereinigung von Grundstücken und damit übergroße Doppelhaushälften.

- Festlegung der höchstzulässigen Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB) auf zwei Wohnungen je Gebäude

Die Begrenzung der Wohneinheiten 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.

- **Auf die Beschränkung von Garagen auf die seitlichen Abstandsflächen - wie in der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung vorgeschlagen - wird verzichtet**

Durch die relativ große Bemessung der überbaubaren Flächen im Bebauungsplan Nr. 6224 - Alt Refrath - und durch die Zusammenlegung von Grundstücken wurde die Voraussetzung zur Errichtung von Mehrfamilienhäusern und entsprechend große Tiefgaragen geschaffen. Aufgrund der Teilung der 'Baumasken' auf den noch nicht bebauten Grundstücken sind die überbaubaren Flächen so bemessen, dass bei der Erstellung von Einzel- und Doppelhäusern die notwendigen Stellplätze in Form von Garagen innerhalb der überbaubaren Flächen und in den Abstandsflächen errichtet werden können. Gleichzeitig werden durch die Festlegung der höchstzulässigen Zahl der Wohnungen auf zwei Wohnungen je Gebäude, Mehrfamilienhäuser einschließlich Tiefgaragen ausgeschlossen, so dass auf eine zusätzliche Beschränkung von Garagen auf die seitlichen Abstandsflächen verzichtet werden kann

- **Festlegung einer maximalen Traufhöhe**

Für Hauptgebäude ist eine Traufhöhe bis max. 6,50m zulässig.

Durch die Festsetzung einer Traufhöhe (im Zusammenhang mit der Festsetzung der Dachhöhe, Geschossigkeit und der überbaubaren Fläche) wird das Ziel einer größeren Harmonisierung von Doppelhaushälften erreicht. Zugleich wird das Ortsbild der Einfamilienhausbebauung im Bebauungsplangebiet gewahrt.

Die Traufhöhe ist als Differenz zwischen der Traufe und der mittleren Höhe der an das Baugrundstück unmittelbar angrenzenden Verkehrsfläche definiert.

Die Traufe eines Gebäudes ist der gedachte Schnittpunkt der Gebäudeaußenhaut mit der harten Bedachung.

- **Umwandlung der bisherigen 'Fläche für Verkehrsgrün' mit der Zweckbestimmung 'Versickerungsmulde' zum einen in eine private Grünfläche mit der Zweckbestimmung 'Parkanlage' zum anderen in Wohnbaufläche**

Der zurzeit rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 6224 - Alt Refrath-, sah vor, das Niederschlagswasser der Straßen- und Wegeflächen über eine Versickerungsmulde (Verkehrsgrün) zu beseitigen.

Nach Erstellung der Verkehrsflächen und aufgrund einer Änderung der Straßenoberflächenentwässerung kann auf die private Grünfläche mit der Zweckbestimmung 'Versickerungsmulde' verzichtet werden.

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

4.2.1 Art der baulichen Nutzung

Zur Sicherung und als Ergänzung der gewachsenen Strukturen werden im Plangebiet alle Bauflächen als allgemeines Wohngebiet - WA - ausgewiesen.

Um die Vorrangigkeit des Wohnens zu unterstützen und zum Schutz derselben, werden alle Ausnahmen gem. § 4 Abs. 3 BauNVO ausgeschlossen. Bei dieser Ausschlussform bleibt die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebietes gewahrt.

4.2.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzungen einer Grundflächenzahl (GRZ), einer Geschossflächenzahl (GFZ) und einer Geschosshöhe eindeutig bestimmt.

Die festgesetzten Obergrenzen für GRZ und GFZ berücksichtigen zum einen die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Sinne des § 1 Abs. 5 BauGB und ermöglichen andererseits eine effiziente Ausnutzung der ausgewiesenen Baugrundstücke, sowie der vorhandenen und geplanten Erschließungsstraßen unter gleichzeitiger Schonung von Grünflächen mit ökologischer Bedeutung.

Die Geschosshöhen wurden mit max. II aus dem Bestand entwickelt. Sie wahren den für Alt Refrath ortstypischen Charakter der Bebauung.

4.2.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Die festgesetzte, auf Einzel- und Doppelhäuser beschränkte offene Bauweise dient der Gestaltung des Orts- und Straßenbildes. Sie wurde aus dem Bestand entwickelt. Durch die Festsetzung soll eine aufgelockerte Bebauung entstehen und die Voraussetzungen für eine Grünvernetzung geschaffen werden.

Nach der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung kam es zu einem Rechtsstreit bzgl. der Errichtung einer Doppelhaushälfte (5 Familienhaus mit Tiefgarage) zu einer bestehenden Doppelhaushälfte, welche die Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht ausschöpft. Die geplante Doppelhaushälfte verstößt nach dem Urteil des OVG für das Land NRW vom 18. März 2005 gegen die

nachbarschützende Doppelhaus - Festsetzung des Bebauungsplanes. Dieser setzt eine offene Bauweise fest, mit der Maßgabe, dass nur Einzel- und Doppelhäuser errichtet werden dürfen. Die beantragte Doppelhaushälfte bildet jedoch mit dem bestehenden Gebäude keine Doppelhaushälfte im Sinne des § 22 Abs. 2 Satz 1 BauNVO.

Hiernach ist das Doppelhaus eine bauliche Anlage, die dadurch entsteht, dass zwei Gebäude auf benachbarten Grundstücken durch Aneinanderbauen an der gemeinsamen Grundstücksgrenze zu einer Einheit zusammengeführt werden. Nicht erforderlich ist, dass die ein Gebäude bildenden Doppelhaushälften gleichzeitig oder im wesentlichen deckungsgleich (spiegelbildlich) errichtet werden. Der zuerst bestehende Grenzanbau begründet zwar nicht die Verpflichtung zum spiegelbildlichen Anbau, er wirkt für den späteren jedoch als Maßstab bildende 'Vorbelastung'. Zur Verhinderung solcher Fehlentwicklungen wurden die überbaubaren Flächen der noch nicht bebauten Grundstücke getrennt und zum Teil verschoben. Somit soll einer Vereinigung von Grundstücken und damit möglicherweise übergroßen Doppelhaushälften entgegengewirkt werden.

Die überbaubaren Flächen werden unter weitgehender Berücksichtigung vorhandener Bäume durch Baugrenzen eindeutig bestimmt. Begrenzungen der Bauflächen zwischen 12m und 15m Tiefe dienen der klaren Abgrenzung von Bau- und Freiflächen und dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden. Sie ermöglichen den Eigentümer neben dem Hauptgebäude, welches üblicherweise 8m - 12m tief ist, spätere Erweiterungen durch kleinere Anbauten, z.B. Wintergärten.

4.2.4 Flächen für Stellplätze und Garagen

In dem Allgemeinen Wohngebiet 'WA' ist die überbaubare Fläche so bemessen, dass bei der Erstellung von Einfamilien- und Doppelhäusern die notwendigen Stellplätze in Form von Garagen innerhalb der überbaubaren Flächen, innerhalb der Abstandsflächen und innerhalb der dafür vorgesehenen Flächen (Ga / St) errichtet werden können. Um den Eingriff in Natur und Landschaft zu minimieren ist deren Anlage, sowie die Anlage aller Garagen- und Stellplatzzufahrten ausschließlich in wasserdurchlässigen Materialien zulässig.

Durch die relativ große Bemessung der überbaubaren Flächen im Bebauungsplan Nr. 6224 - Alt Refrath - und durch die Zusammenlegung von Grundstücken wurde die Voraussetzung zur Errichtung von Mehrfamilienhäusern und entsprechend große Tiefgaragen geschaffen. Aufgrund der Teilung der 'Baumasken' auf den noch nicht bebauten Grundstücken sind die überbaubaren Flächen so bemessen, dass bei der Erstellung von Einzel- und Doppelhäusern die notwendigen Stellplätze in Form von Garagen innerhalb der überbaubaren Flächen und in den Abstandsflächen errichtet werden können. Gleichzeitig werden durch die Festlegung der höchstzulässigen Zahl der Wohnungen auf zwei Wohnungen je Gebäude, Mehrfamilienhäuser einschließlich Tiefgaragen ausgeschlossen, so dass auf eine - wie in der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung vorgesehene - zusätzliche Beschränkung von Garagen auf die seitlichen Abstandsflächen verzichtet werden kann

4.2.5 Beschränkung der Zahl der Wohneinheiten pro Gebäude

Die Beschränkung der Zahl der Wohnungen auf max. zwei pro Wohngebäude (z.B. eine Haupt- und eine Einliegerwohnung) verfolgt - wie die Eingrenzung der Bauweise auf Einzel- und Doppelhäuser und die Beschränkung der GRZ - das Ziel der Vermeidung einer zu starken Verdichtung. Aufgrund der verkehrlichen Erschließung des Gebietes über Stichstraßen wäre eine zu hohe bauliche Dichte (z.B. Mehrfamilienhäuser) der Wohnruhe und dem städtebaulichen Bild abträglich und wird durch diese Festsetzung wirkungsvoll unterbunden.

Auch das innere Verkehrsnetz der Siedlung mit seinen Querschnittsbreiten und der Anzahl der Besucherparkplätze ist auf das städtebauliche Konzept bezogen und wäre bei einer unerwünschten Zunahme der Verkehrsmenge nicht ausreichend dimensioniert.

4.2.6 Verkehrsflächen

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die bestehenden Verkehrsstraßen Simonswiese und Kirchfeld. Soweit diese innerhalb des Plangebietes liegen, setzt der Bebauungsplan Verkehrsflächen entsprechend ihrem Ausbau fest. Die 'Simonswiese' ist grundsätzlich geeignet zusätzlich zum vorhandenen Anliegerverkehr, den durch die Bebauungsplan zu erwartenden Mehrverkehr aufzunehmen. Zur Erschließung der Bauflächen im Planbereich wurde die Straße 'Simonswiese' verlängert und mit einem Wendekreis versehen, welcher für ein dreiachsiges Müllfahrzeug ausgelegt ist. Der Wendekreis ist so angelegt, dass er neben seiner Funktion als Verkehrsfläche auch den Anliegern als Treffpunkt für andere Aktivitäten dienen kann. Der Charakter eines Dorfplatzes soll durch die Festsetzung eines Baumstandortes im Mittelpunkt unterstützt werden. Ein Auswahlkatalog von einheimischen Großbäumen ist dem Textteil zu entnehmen.

Die Einengung im Einmündungsbereich ergibt sich zum Teil aus der Örtlichkeit. Eine leichte Verswenkung ist geeignet als Geschwindigkeitsbremse zu fungieren.

Alle im Plangebiet ausgewiesenen Straßen haben die Funktion reiner Anliegererschließung. Durch ordnungsbehördliche Maßnahmen soll dies unterstützt werden. Zur Verbesserung des Wohnumfeldes und zur Gewährleistung einer hohen Wohnqualität sind die Straßen als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (verkehrsberuhigter Bereich) festgesetzt.

Der zurzeit rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 6224 - Alt Refrath - sah vor, das Niederschlagswasser der Straßen- und Wegeflächen über eine Versickerungsmulde (Verkehrsgrün) zu beseitigen. Nach Erstellung der Verkehrsflächen und aufgrund einer Änderung der Straßenoberflächenentwässerung wird diese Fläche für eine Versickerungsmulde nicht mehr benötigt. Demzufolge wird diese Fläche in eine Fläche für ein 'allgemeines Wohngebiet' sowie in eine private Grünfläche mit der Festsetzung eines Baumstandortes bzw. einer Pflanzehaltungsfestsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB vor.

Durch die Änderung der Festsetzung einer Verkehrsgrünfläche mit der Zweckbestimmung 'Versickerungsmulde' in eine Fläche für ein 'allgemeines Wohngebiet' kann möglicherweise ein Eingriff z.B. in Form von Stellplätzen erfolgen. Um diesen Eingriff ausgleichen zu können ist ein straßenbildprägende Baum als zu erhalten festgesetzt sowie eine private Grünfläche mit einer Pflanzehaltungsfestsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB vorgesehen.

4.2.7 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

Durch das im 'Allgemeinen Wohngebiet' festgesetzte Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der Anlieger werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine mögliche Norderschließung zukünftiger Wohngebäude geschaffen mit dem Ziel, einen flexiblen Gestaltungsspielraum hinsichtlich der Gebäudekonzeption zu ermöglichen.

Durch die Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB (Geh-, Fahr- und Leitungsrechte) werden lediglich die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Inanspruchnahme der Flächen geschaffen. Die Festsetzung verhindert jedoch eine Nutzung, die der Festsetzung als Geh-, Fahr- und Leitungsrecht widerspricht. Das eigentliche Nutzungsrecht muss durch Baulast oder Grunddienstbarkeit gesichert werden.

4.2.8 Private Grünflächen

Die im Bebauungsplan festgesetzte private Grünflächen stellt eine eigenständige Fläche von städtebaulicher Bedeutung dar und beinhaltet wegen ihres üppigen Baumbestandes einen

ökologisch sensiblen Teilraum. Sie prägt wesentlich den Charakter eines stark durchgrüntem Baugebietes mit. Sie wird durch Pflanzenerhaltungsfestsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB ergänzt.

Ihre Sicherung und Nutzungsbeschränkung dient u.a. dem Ausgleich für den Eingriff in Natur und Landschaft.

4.2.9 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB werden sowohl flächenmäßig als auch ohne Bestimmung ihrer Lage als Mindestforderung für jedes Baugrundstück getroffen.

Die textlich näher bestimmten Maßnahmen sind geeignet den Eingriff in Natur und Landschaft auszugleichen. Die als Bestandteil des Textteiles beigefügte Artenliste ist als Auswahlkatalog anzusehen. Unter Berücksichtigung standortgerechter, einheimischer Arten wird hiermit den betroffenen Grundstückseigentümern ein individueller Gestaltungsspielraum gegeben.

Die im Bebauungsplan festgesetzten Grünstreifen dienen der Eingrünung des geplanten Baugebietes gegen angrenzende Grünflächen. Hierdurch soll ein harmonischer Übergang geschaffen werden. An der nördlichen Plangebietsgrenze hat die geplante Hecke zusätzlich die Funktion die geplante Wohnbebauung wenigstens optisch vor den Immissionen des vorhandenen Garagenhofes zu schützen.

4.2.10 Flächen zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern

Das Plangebiet befindet sich in der Ortsrandlage im Übergangsbereich zu angrenzenden Waldgebieten. Der überwiegend standorttypische Baumbestand prägt maßgeblich das landschaftliche Erscheinungsbild des Plangebietes und stellt eine Vernetzung zwischen den angrenzenden Waldflächen und den Wohnsiedlungsbereichen dar. Auf die Mehrheit der Einzelbäume treffen die Kriterien der städtischen Baumschutzsatzung zu. Auch die bereits bebauten Grundstücke an den Straßen Hirschanger, Simonswiese und Kirchfeld sind stark durchgrünt, so dass der Eindruck einer Gartenstadt entsteht. Planungsziel ist es in den bestandsgebundenen Bereichen diesen Eindruck zu erhalten und in der Planung fortzusetzen.

Die Ausweisung von Bauflächen erfolgt unter Berücksichtigung der vorhandenen Gehölzgruppen. Dort wo diese landschafts- und stadtbildprägend sind, werden 'Flächen zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern' gem. §9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB festgesetzt. Die Sicherung der Flächen dienen unter anderem dem Ausgleich für den Eingriff in Natur und Landschaft.

Durch die - wie auch unter Punkt 4.2.6 - beschriebene Änderung der Festsetzung einer Verkehrsgrünfläche mit der Zweckbestimmung 'Versickerungsmulde' in eine Fläche für ein 'allgemeines Wohngebiet' kann möglicherweise ein Eingriff z.B. in Form von Stellplätzen erfolgen. Um diesen Eingriff ausgleichen zu können ist ein straßenbildprägender Baum als zu erhalten festgesetzt sowie eine private Grünfläche mit einer Pflanzenerhaltungsfestsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB vorgesehen.

4.3 Begründung der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen gem. § 86 BauONW

Zur Realisierung der städtebaulichen Zielsetzungen, zur Herstellung eines harmonischen

städtebaulichen Erscheinungsbildes und zur Wahrung nachbarlicher Belange sind im Plangebiet, über die planungsrechtlichen Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 BauGB hinausgehend, besondere Anforderungen an die Gestaltung baulicher Anlagen / Gebäudekubatur erforderlich.

Zur Umsetzung baugestalterischer Absichten enthält der Bebauungsplan örtliche Bauvorschriften gemäß § 86 BauONW. Alle hier behandelten Festsetzungen dienen der Vermeidung von Entwicklungen, die für das Erscheinungsbild der geplanten Wohnsiedlung störend wirken. Sie gewährleisten zugleich die für die Realisierung von Bauvorhaben nötigen Gestaltungsspielräume. Darüber hinaus ist geplant, eine Neubausiedlung zu entwickeln, die die Hauptgestaltungsmerkmale der Gebäude der angrenzenden, weitestgehend noch geschlossen wirkenden Siedlung aufgreift. Damit wird erreicht, dass sich die Neubausiedlung harmonisch in den Siedlungszusammenhang einfügt und nicht als Fremdkörper wirkt.

Mit der gerichtlichen Entscheidung des OVG für das Land NRW vom 18. März 2005 gegen die nachbarschützende Doppelhaus - Festsetzung des Bebauungsplanes Nr. 6224 - Alt Refrath- und um dem Gebot der Harmonie zwischen Doppelhaushälften Rechnung zu tragen wird für Doppelhäuser ein engerer gestalterischer Spielraum gesetzt.

Traufhöhe

Durch die Festsetzung einer Traufhöhe (im Zusammenhang mit der Festsetzung der Dachhöhe, Geschossigkeit und der überbaubaren Fläche) wird das Ziel einer größeren Harmonisierung von Doppelhaushälften erreicht. Zugleich wird das Ortsbilder Einfamilienhausbebauung im Bebauungsplangebiet gewahrt.

Die Traufhöhe ist als Differenz zwischen der Traufe und der mittleren Höhe der an das Baugrundstück unmittelbar angrenzenden Verkehrsfläche definiert.

Die Traufe eines Gebäudes ist der gedachte Schnittpunkt der Gebäudeaußenhaut mit der harten Bedachung.

Dachhöhe

Dachlandschaften prägen in einem erheblichen Maße das städtebauliche Erscheinungsbild. Zur Wahrung bzw. Herstellung eines einheitlichen, homogenen Erscheinungsbildes setzt der Bebauungsplan eine maximale Dachhöhe von 5,50m fest. Hiermit sollen u.a. wirtschaftliche Auswüchse, wie die Unterbringung von mehreren Geschossen im Dach ohne Erreichen der Vollgeschossigkeit, verhindert werden.

Dem gleichen Ziel dienen die Beschränkungen der Dachaufbauten / Dacheinschnitte. Darüber hinausgehend sollen die Dachflächen möglichst zusammenhängend als Abschluss des Gebäudes ablesbar sein.

4.4 Nachrichtliche Übernahme nach § 9 Abs. 6 BauGB

Festsetzungen nach anderen gesetzlichen Vorschriften werden, soweit sie planungsrechtlich relevant sind und bereits vorliegen, zur Orientierung in den Bebauungsplan übernommen.

Bei Aufstellung des Bebauungsplans wurde als höherrangiges Recht die Wasserschutzgebietsverordnung - Wassergewinnungsanlage Refrath vom 01.01.1988 vor gefunden. Die Grenzen der dort festgesetzten Wasserschutzzonen III A und III B wird nachrichtlich in den Plan übernommen.

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 Umweltbelange sowie die Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung wurden in der Umweltverträglichkeitsprüfung vom 23.07.98 und in der Begründung zum zurzeit rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 6224 - Alt Refrath - ausführlich beschrieben.

Die vorgesehenen Änderungen

- Trennung und Verschiebung der überbaubaren Flächen auf den bisher noch nicht bebauten Grundstücken
- Festlegung der höchstzulässigen Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB) auf zwei Wohnungen je Gebäude
- Festlegung einer maximalen Traufhöhe

lösen keinen weiteren Eingriff in Natur und Landschaft aus.

Durch die Umwandlung der Festsetzung 'Verkehrsgrün' mit der Zweckbestimmung 'Versickerungsmulde' eine Fläche für ein 'allgemeines Wohngebiet' könnte möglicherweise ein Eingriff z.B. in Form von Stellplätzen erfolgen. Um dies auszugleichen wird der zurzeit sehr straßenbild-prägende Baum im Eingangsbereich des Bebauungsplangebietes als zu erhalten festgesetzt. Besonders da die Baumschutzsatzung der Stadt Bergisch Gladbach mit Wirkung zum 13.07.2005 aufgehoben worden ist. Des weiteren sieht der Bebauungsplan Nr. 6224 - Alt Refrath-, 1. Änderung eine private Grünfläche mit einer Pflanzeerhaltungsfestsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB vor, so dass von einer erneuten Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung abgesehen werden konnte.

5.2

Lärmimmissionen

Im schallschutztechnischen Gutachten vom 31.07.1991 wurde unter Anwendung der RLS 90 die im damaligen Bebauungsplangebiet zu erwartenden Lärmbelastungen ermittelt. Das nunmehr verbleibende Plangebiet lag innerhalb des Untersuchungsgebietes. Mit Stellungnahme vom 10.10.1997 wurde das Gutachten überarbeitet und an die neuen Planungsziele (Wohnbebauung anstelle Kindertagesstätte) angepasst.

Hiernach liegt die Lärmvorbelastung für den Tag zwischen 44 und 54 dB(A) und für die Nacht zwischen 34 und 44 dB(A). Durch den hinzukommenden Verkehr der geplanten 15 Wohneinheiten wird die Lärmbelastung an der vorhandenen Bebauung ansteigen, jedoch kleiner 3 dB. Die Orientierungswerte der DIN 18805 für ein allgemeines Wohngebiet werden nicht überschritten.

Das Plangebiet ist dem Lärmpegelbereich 2 der DIN 4109 zuzuordnen. Der geforderte Lärmschutz ist mit den heute üblichen Baumaterialien zu erreichen. Für den Bereich des Bebauungsplans Nr. 6224 -Alt Refrath- wird kein besonderer Lärmschutz erforderlich.

Durch die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6224 - Alt Refrath- wird keine weitere Lärmbelastung ausgelöst, so dass man von einem erneuten schalltechnischen Gutachten absehen kann.

5.3 Altlasten

Innerhalb des Bebauungsplanbereiches befindet sich keine im städtischen Altlastenkataster registrierte Verdachtsfläche.

6. Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Bebauungsplangebietes erfolgt durch den Anschluss an das städtische Versorgungsnetz. Für die Abwasserbeseitigung besteht in den Str. Hirschanger und Simonswiese ein im Trennsystem ausgebautes Kanalisationsnetz. Für die Planstraße soll das Trennsystem erweitert werden.

Die Abwasserkanalisation ist über das bestehende städtische Kanalnetz an die Kläranlage Beningsfeld angeschlossen. Für die zu erstellende Schmutzwasserkanalisation besteht Anschlusszwang.

Die Regenwasserkanalisation führt das Niederschlagswasser zum Saaler Mühlenbach. Die Nutzung des Regenwasserkanals durch die einzelnen Eigentümer ist freigestellt. Soweit von den Anliegern Erlaubnisse zur örtlichen Beseitigung des Niederschlagswassers eingeholt werden, wird seitens der Stadt auf die Anschlusspflicht verzichtet.

Bei Erschließung neuer Bauflächen gilt aufgrund der Regelung des § 51 a Landeswassergesetz seit dem 01.01.1996 der Vorrang der ortsnahe Niederschlagswasserbeseitigung (Versickerung), sofern dies ohne Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit möglich ist.

Zur Vorbereitung von Kanalbaumaßnahmen wurde im Jahr 2000 ein hydrogeologisches Baugrundgutachten erstellt. Wie die Untersuchungsergebnisse zeigten, ist in den meisten Bereichen theoretisch eine flachgründige Versickerung im anstehenden Sand möglich. Des Weiteren wurde aber auch festgestellt, dass aufgrund des oberflächennah anstehenden Grundwassers der erforderliche Abstand zwischen Unterkante Versickerungsanlage und Grundwasserhöchststand von $\geq 1\text{m}$ nicht eingehalten werden konnte. Unter diesen vorliegenden Randbedingungen wurde aus gutachtlicher Sicht von einer Versickerung des Niederschlagswassers abgesehen.

Durch die hohen Grundwasserstände wird empfohlen, die Bauwerke bis über die Geländeoberkante wasserundurchlässig auszubilden.

7. Umsetzung des Bebauungsplanes

7.1 Bodenordnende Maßnahmen

Der Bebauungsplan bildet die gesetzliche Grundlage für erforderliche bodenordnende Maßnahmen, die für die Realisierung der städtebaulichen Ziele notwendig sind.

Für diesen Bereich wurde ein einvernehmliches gesetzliches Umlegungsverfahren durchgeführt.

7.2 Kosten

Kosten entstehen der Stadt durch die in Ersatzvornahme durch die Stadt herzustellenden Ausgleichsmaßnahmen. Die Kosten werden satzungsgemäß umgelegt.

Aufgestellt:
Bergisch Gladbach, 15.11.2005

S. Schmickler
Stadtbaurat

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

2. 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.

3. 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 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.

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

Im 'Allgemeinen Wohngebiet' (WA) sind je Wohngebäude max. 2 Wohnungen 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. 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)

6.1 In dem **gekennzeichneten Eingriffsbereich** ist auf den Baugrundstücken je angefangene 250m² 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.

6.2 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 1,5m² 1 Strauch
je laufende 15m 1 Gehölz

6.3 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.

7. 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.

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

8.1 Für Hauptgebäude ist eine Traufhöhe bis max. 6,50 m zulässig.

Die Traufhöhe ist als Differenz zwischen der Traufe und der mittleren Höhe der an das Baugrundstück unmittelbar angrenzenden Verkehrsfläche definiert.

Die Traufe eines Gebäudes ist der gedachte Schnittpunkt der Gebäudeaußenhaut mit der harten Bedachung.

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

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

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

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

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

10. Hinweise

10.1 Im Plangebiet liegen hohe Grundwasserstände vor. Kellergeschosse sollten, soweit sie zulässig sind, wasserdicht errichtet werden. Es ist damit zu rechnen, daß Baugruben zufließen.

10.2 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.

10.3 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
Stiel - Eiche	Quercus robur
Rotbuche	Fagus sylvatica
Winter - Linde	Tilia cordata
Hainbuche	Carpinus betulus
Feld - Ahorn	Acer campestre
weitere Obsthochstammsorten	

Pflanzliste B, Wildhecke aus heimischen Sträuchern und Gehölzen

Feld - Ahorn	Acer campestre
Hainbuche	Carpinus betulus
Wild - Apfel	Malus sylvestris
Schlehe	Prunus spinosa
Birne	Pyrus communis
Stachelbeere	Ribes uva-crispa
Hunds - Rose	Rosa canina
Brombeere	Rubus fruticosus
Sal - Weide	Salix caprea
Schw. Holunder	Sambucus nigra
Eberesche	Sorbus aucuparia

Pflanzliste C, Anpflanzen von Straßenbäumen

Linde	Tilia cordata
	Tilia platyphyllos
Roßkastanie	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

<-@

