

# Ergänzungssatzung Nr. 1333 – Am Steinernen Kreuz –

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

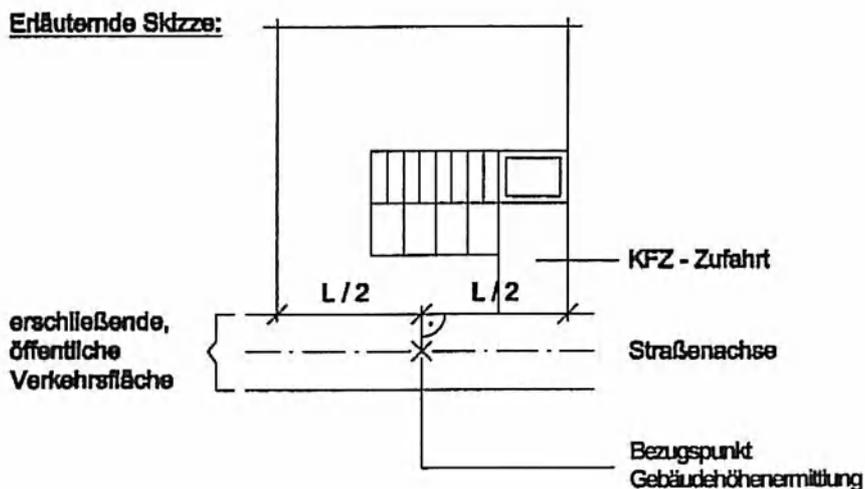
### 1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

(§ 34 (5) Satz 2 und § 9 (1) BauGB)

#### 1.1 Höhe der baulichen Anlagen

(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 16 und 18 (1) BauNVO)

Als Bezugspunkt für die im Lageplan festgesetzte Gebäudehöhe gilt die Achshöhe der erschließenden, öffentlichen Verkehrsfläche. Die Achshöhe ist in der Mitte der Straßenfront des Grundstücks lotrecht zur erschließenden, öffentlichen Verkehrsfläche zu messen. Als erschließend wird diejenige Straßenfront festgelegt, über die das Grundstück mit dem KFZ erreicht wird.



#### 1.2 Vollgeschosse

(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 20 BauNVO)

Es sind maximal zwei Vollgeschosse zulässig.

#### 1.3 Bauweise

(§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)

Es sind ausschließlich Einzelhäuser zulässig.

#### 1.4 Flächen für Stellplätze und Garagen

(§ 9 (1) Nr. 4 BauGB, § 12 (6) BauNVO)

Garagen und überdachte Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sowie innerhalb der seitlichen Grenzabstände zwischen der vorderen und hinteren Baugrenze zulässig.

#### 1.5 Zahl der Wohnungen

(§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)

In Wohngebäuden ist maximal eine Wohnung je 400m<sup>2</sup> Grundstücksfläche zulässig.

## **2. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME**

(§ 34 (5) Satz 3 und § 9 (6) BauGB)

Die im Plan gekennzeichnete Ferngasleitung besitzt einen beidseitigen Schutzstreifen von 5m Breite. Der Trassenverlauf der Leitung muss sichtfrei und begehbar bleiben.

Alle Maßnahmen und Vorhaben im Bereich des Schutzstreifens sind mit dem Leitungsträger abzustimmen.

## **3. HINWEISE**

### **Wasserschutzgebiet**

Das Satzungsgebiet liegt vollständig in der Wasserschutzgebietszone III B der Wassergewinnungsanlage „Köln-Höhenhaus“.

### **Niederschlagswasserbeseitigung**

Das anfallende Niederschlagswasser soll vorrangig versickert werden. Ein entsprechender Nachweis ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu erbringen. Ist keine Versickerung möglich, kann an den Regenwasserkanal angeschlossen werden.

### **Bodenbelastungen**

Der Bauherr wird darauf hingewiesen, dass sich das Bauvorhaben auf einer zum Teil mit Schwermetallen belasteten Fläche befindet. Regressansprüche für Schäden in diesem Zusammenhang werden ausgeschlossen.

Die nicht unmittelbar überbauten oder befestigten Flächen sind nach Abschluss der Bauarbeiten so zu gestalten, dass eine direkte Aufnahme von kontaminierten Bodenmaterialien durch Menschen, insbesondere durch Kleinkinder, nach Möglichkeit ausgeschlossen ist. Die Flächen sind deshalb entweder mit Raseneinsaat einzugrünen oder so dicht zu bepflanzen (keine Nutzpflanzen!), dass ein unmittelbarer Kontakt mit dem Boden weitgehend ausgeschlossen wird.

Die vorstehenden Maßnahmen sind nicht erforderlich, sofern auf den nicht überbauten Grundstücksflächen ein Bodenaustausch bis zu einer Tiefe von mindestens 0,60m mit nachweislich schadstofffreiem Kulturbodenmaterial erfolgt. Ein Austausch ist ebenfalls bei intensiver gartenbaulicher Nutzung notwendig. Der Nachweis der Schadstofffreiheit in Form von Analytikdaten ist der Stadt Bergisch Gladbach - Fachbereich Umwelt und Technik/Umweltschutz - **vor dem Einbau** unaufgefordert einzureichen.

Anfallende bzw. überschüssige Aushubmaterialien sind, insbesondere bei Auffälligkeiten, abfallwirtschaftlich zu beurteilen und ordnungsgemäß nach geltendem Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz zu verwerten bzw. in/auf einer dafür zugelassenen Entsorgungseinrichtung zu entsorgen. Entsprechende Nachweise sind dem Landrat des Rheinisch Bergischen Kreises - Untere Umweltschutzbehörde - unaufgefordert einzureichen.