T E X T T E I L

BP Nr. 1521 – Diepeschrather Weg –

Stand Satzung

A Textliche Festsetzungen

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

WA – Allgemeines Wohngebiet (§ 1 Abs. 6 und § 4 BauNVO)
Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen in Allgemeinen Wohngebieten sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

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

2.1 Höhe baulicher Anlagen (§§ 16 und 18 Abs. 1 BauNVO)

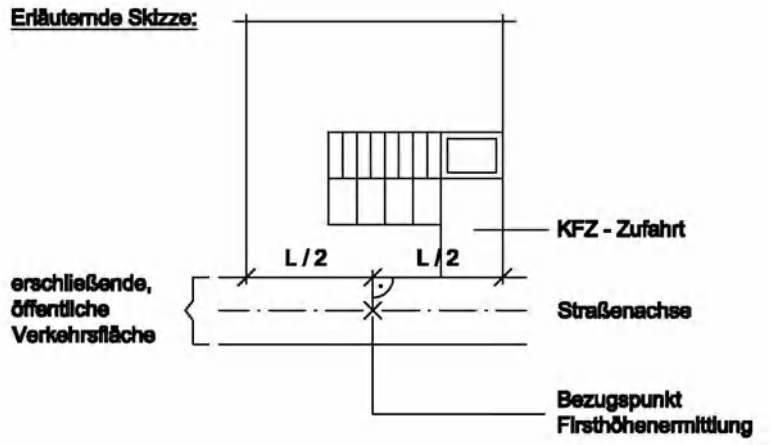
Im **WA 1**

- ist im **Baufenster 1** eine Firsthöhe von max. 11,0 m sowie eine Traufhöhe von max. 7,0 m über Straßenniveau (Diepeschrather Weg) zulässig.

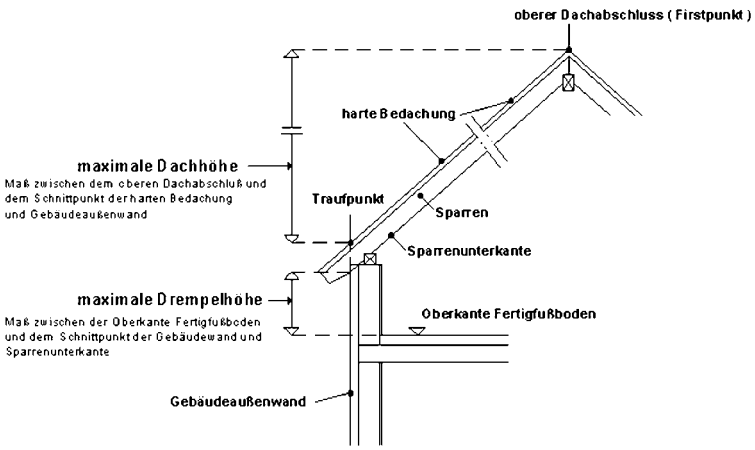
Im **WA 2** und **WA 3**

- ist eine Firsthöhe von max. 8,40 m sowie eine Traufhöhe von max. 5,40 m über Straßenniveau (Planstraße) zulässig.

Als Bezugspunkt für die First- und Traufhöhen gilt die Achshöhe der erschließenden, öffentlichen Verkehrsfläche (Diepeschrather Weg oder Planstraße).
Die Achshöhe ist in der Mitte der Straßenfront des Grundstücks lotrecht zur erschließenden, öffentlichen Verkehrsfläche zu messen bzw. zu ermitteln.



Der Traufpunkt ist definiert als gedachter Schittpunkt der Gebäudeaußenwand mit der harten Bedachung.



2.2 Zahl der Vollgeschosse (§§ 16 und 20 Abs. 1 BauNVO)

Im **WA 1**

- ist im **Baufenster 2** maximal ein Vollgeschoss zulässig.

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

Baugrenzen (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
Das Überschreiten der Baugrenze durch untergeordnete Bauteile wie z.B. Dachvorsprünge, Eingangstreppen, Balkone kann ausnahmsweise bis zu einer Tiefe von max. 1 m auf einer Länge von max. einem Drittel der jeweiligen Gebäudeseite zugelassen werden, soweit die Bauteile keine eigenen Abstandsflächen erfordern.

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

(§ 12 Abs. 6 BauNVO)
Im **WA 1** sind Garagen und überdachte Stellplätze zwischen der südlich angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche (Diepeschrather Weg) und der vorderen (südlichen) Baugrenze ausgeschlossen. Der Mindestabstand zur öffentlichen Verkehrsfläche beträgt 5,0 m.

Im **WA 2** und **WA 3** sind Garagen und überdachte Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sowie in den seitlichen Grenzabständen zwischen der vorderen und hinteren Baugrenze zulässig. Die vordere und hintere Baugrenze darf um bis zu 2,0 m überschritten werden, sofern ein Abstand von 5,0 m zum nördlich angrenzenden Gewässer eingehalten wird. Der Mindestabstand zur öffentlichen Verkehrsfläche beträgt 5,0 m.

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

Es sind maximal zwei Wohnungen je Wohngebäude zulässig.

6 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die in der Planzeichnung festgesetzten Höhen der Planstraße dürfen im Zuge der Ausbauplanung um bis zu 0,1 m über- bzw. unterschritten werden.

7 Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)

Die im Plan gekennzeichneten Einzelbäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang durch Nachpflanzung zu ersetzen.

8 Flächen für Aufschüttungen, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

Innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Aufschüttungsflächen zur Herstellung des Straßenkörpers sind darüber hinausgehende Aufschüttungen zur Geländeangleichung auf dem Baugrundstück zulässig, sofern diese baurechtlich zulässig sind.

9 Zuordnung von Ausgleichsmaßnahmen (§ 9 Abs. 1a BauGB)

Gemäß § 9 Abs. 1a BauGB ist aus dem im städtischen Ökokonto geführten Ausgleichsgebiet Oberhombach eine Aufwertung von 23.088 Ökopunkten den Eingriffsflächen wie folgt zugeordnet:

- Erschließungsanlagen (öffentliche Verkehrsfläche einschl. Verkehrsgrün) zu **35,1 %**
- Private Baugrundstücke WA 2 (GRZ 0,4) zu **50,6 %**
- Private Baugrundstücke WA 3 (GRZ 0,3) zu **6,9 %**
- Fläche für die Abwasserbeseitigung (RRB) zu **7,4 %**

10 Örtliche Bauvorschriften als Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 86 BauO NW)

Dachform
Die Festsetzung des Satteldaches ist nicht auf Anbauten, Nebenanlagen, Garagen sowie auf untergeordnete Gebäudeteile wie z.B. Gauben anzuwenden.

Dachaufbauten, Dacheinschnitte
Die Summe der Breite der Dachaufbauten darf ein Drittel der Trauflänge nicht überschreiten. Von den Gebäudeabschlusswänden ist ein Abstand von mind. 1,25m einzuhalten. Dachaufbauten sind ausschließlich in der ersten Dachgeschossebene zulässig. Dacheinschnitte sind nicht zulässig.

Firstrichtung
Die Festsetzung der Hauptfirstrichtung ist nicht auf Anbauten, Nebenanlagen, Garagen sowie auf untergeordnete Gebäudeteile wie z.B. Gauben anzuwenden.

B Kennzeichnungen (§9 Abs. 5 BauGB)

1 Hohe Grundwasserstände (§ 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB)

Das gesamte Plangebiet liegt im Bereich von Böden mit zeitweiligem oder dauerhaftem Einstau von Grundwasser. Sofern aufgrund der hohen Grundwasserstände nicht auf den Bau von unterirdischen Geschossen (Kellern) verzichtet wird, sind Gebäudeteile unterhalb der natürlichen Geländeoberfläche wasserundurchlässig auszuführen. Gleichzeitig sind entsprechende statische Vorkehrungen gegen Auftrieb zu treffen. Das Anlegen von neuen Drainagen mit der Folge einer dauerhaften Grundwasserabsenkung ist nicht zulässig. Eine kurzzeitige Absenkung während der Bauphase von Kellergeschossen sowie ggf. anderweitige Erdarbeiten (wie Bohrungen, Baggerarbeiten) bedürfen der wasserrechtlichen Erlaubnis der Unteren Umweltschutzbehörde beim Rheinisch-Bergischen Kreis. Im Rahmen der Bauvorhaben werden entsprechende Baugrunduntersuchungen empfohlen.

C Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 BauGB)

1 Wasserschutz

Das Plangebiet befindet sich räumlich in der Wasserschutzzone III B des Wasserschutzgebietes der Wassergewinnungsanlage Köln-Höhenhaus. Es gelten die in der „Ordnungsbehördlichen Verordnung zur Festsetzung des Wasserschutzgebietes für die Gewässer im Einzugsgebiet der Wassergewinnungsanlage Köln-Höhenhaus der GEW RheinEnergie AG (Wasserschutzgebietsverordnung Köln-Höhenhaus) vom 29. November 2003“ aufgeführten Genehmigungspflichten, Verbote und Duldungspflichten.

2 Gewässerrandstreifen

Innerhalb des 5 m breiten Gewässerrandstreifens gemäß § 31 Abs. 4 Landeswassergesetz (LWG NW) sind bauliche Anlagen im Sinne des Wasserrechts (z.B. Zäune, Terrassen, Befestigungen und Gartenhäuser) nicht zulässig. Genehmigungsfähig nach § 22 LWG sind Anlagen nur, wenn sie standortgebunden oder wasserwirtschaftlich erforderlich sind. Die Prüfung erfolgt auf Antrag bei der Unteren Wasserbehörde des Rheinisch-Bergischen Kreises.

D Hinweise

1 Kampfmittel

Bei Kampfmittelfunden während Erd- bzw. Bauarbeiten sind die Arbeiten aus Sicherheitsgründen sofort einzustellen und die nächstgelegene Polizeidienststelle oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst zu verständigen. Sollten Erdarbeiten mit erheblicher mechanischer Belastung durchgeführt werden, wird eine Tiefensondierung empfohlen.

2 Bodendenkmäler

Konkrete Hinweise auf die Existenz von archäologischen Bodendenkmälern liegen für das Plangebiet derzeit nicht vor. Es gelten die Meldepflicht und das Veränderungsverbot gem. §§ 15, 16 DSchG NW. Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde oder Befunde ist die Stadt Bergisch Gladbach als Untere Denkmalbehörde oder das LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Overath, Gut Eichthal, 51491 Overath, Tel. 02206/9030-0, Fax: 02206/9030-22, unverzüglich zu informieren. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des LVR-Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

3 Geothermie / Einbau von Recyclingmaterial

Für eine geothermische Nutzung sowie den Einbau von Recyclingmaterial ist generell eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der Unteren Umweltschutzbehörde des Rheinisch-Bergischen Kreises einzuholen. Die Erteilung einer wasserrechtlichen Erlaubnis zum Einbau von Recyclingmaterial kann aus jetziger Sicht nicht in Aussicht gestellt werden, da der Abstand der Recyclingmaterialbasis mindestens 1,5 m zur Grundwasseroberfläche betragen muss.

4 Niederschlagswasser

Aufgrund des hoch anstehenden Grundwassers im Plangebiet ist eine Versickerung des Niederschlagswassers nicht vorgesehen. Die Ableitung erfolgt im Trennsystem mit Einleitung in den am westlichen Rand des Plangebietes geplanten Stauraumkanal. Von dort aus erfolgt eine gedrosselte Einleitung in den Mutzbach.

5 Baumschutz

Zum Erhalt der in der Planzeichnung festgesetzten Bäume sind die RAS - LP4, mit Verweis auf die DIN 18920 und die ZTV-Baum 06 zu berücksichtigen. Daraus abgeleitete Maßnahmen sind in Form eines Baumschutz-/Baustellenkonzeptes im Vorfeld von Baumaßnahmen mit dem zuständigen, städtischen Fachbereich abzustimmen. Eingriffe in den Kronenbereich der Bäume, die aus baulichen Gründen notwendig werden, dürfen nur fachgerecht von einem Baumpfleger durchgeführt werden.

6 Artenschutz

In die Baugenehmigung ist als Nebenbestimmung aufzunehmen, dass Rodungen von Gehölzen vom 01.10. bis 28.02. durchzuführen sind. Sollte eine Rodung vom 01.03. bis 30.09. notwendig werden, sind betroffene Gehölze maximal zwei Wochen zuvor gründlich auf direkte oder indirekte Hinweise von Vogelnestern / Vogelbruthöhlen oder Fledermausquartieren durch einen Sachkundigen zu überprüfen. Werden entsprechende Hinweise festgestellt, so ist das Vorhaben bis auf weiteres abzubrechen und alle, die Rodung betreffenden Arbeiten sind einzustellen. Das weitere Vorgehen ist mit dem Veterinäramt des Rheinisch-Bergischen Kreises abzustimmen.
Soweit eine Entfernung der zum Erhalt festgesetzten Bäume aus zwingenden Gründen erforderlich wird, ist zuvor eine erneute Überprüfung auf Fledermäuse und Spechte innerhalb deren Aktivitätszeit durch einen Sachkundigen durchzuführen. Das Ergebnis ist dem Veterinäramt des Rheinisch-Bergischen Kreises vor Beginn der Maßnahmen vorzulegen.

Bei der Durchführung von Baumaßnahmen zwischen dem 01.02. und 30.09. sind im Vorhabenbereich etwaig wandernde Amphibien mittels eines geeigneten Leitsystems zu schützen. Eine Fallenwirkung, auch beispielsweise durch Baugruben, ist zu vermeiden.