

A Textliche Festsetzungen

- I Planungsrechtliche Festsetzungen**
- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
Ausnahme zulässig sind Anlagen zur Kinderbetreuung, die den Bedürfnissen der Bewohner des Gebietes dienen (§ 3 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO).
Nicht Bestandteil des Bebauungsplans sind:
• Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebietes dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes und
• sonstige Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebietes dienende Anlagen für kulturelle, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke (§ 3 Abs. 3 Nr. 1 und 2 BauNVO).
 - Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
Höhe baulicher Anlagen (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)
Die im WR 1 festgesetzte maximale Gebäudehöhe darf durch untergeordnete Gebäudebereiche wie z.B. haustechnische Anlagen (z.B. Lüftungen), Aufzugsanlagen oder Anlagen zur Erzeugung regenerativer Energie ausnahmsweise um max. 1,5m überschritten werden, sofern durch die überschreitenden Aufbauten ein Mindestabstand von 1,5m zu den Gebäudesetzen eingehalten wird (§ 18 IV Nr. 5 Abs. 3 BauNVO).
 - Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**
Im WR 1 sind Wohngebäude in abweichender Bauweise („a“) mit allseitigem Grenzabstand und einer Länge von mindestens 50m zu errichten.
 - Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**
In den Baugebieten WR 1 und WR 2 dürfen Baugruben ausnahmsweise von Gebäudeteilen wie z.B. Vordächer, Eingangstreppe, eingebaute Eingangsbereiche, Erker und Balkone bis zu 1,5m auf einer Länge von nicht mehr als 40% der jeweiligen Gebäudesetze überschritten werden. Dies gilt nicht für das Erdgeschoss erschließende Gebäudeteile wie z.B. Windfänge im Baugebiet WR 1, die die festgesetzte Baugrenze ausnahmsweise um bis zu 2m überschreiten dürfen (§ 5 Abs. 3 BauNVO).
 - Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)**
Im WR 2 sind Garagen und oberirdische Stellplätze nur innerhalb der seitlichen Grenzabstände zulässig. Garagen und Stellplätze sind zudem innerhalb der mit SUGA gekennzeichneten Fläche zulässig.
 - Flächen für Personen mit besonderem Wohnbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)**
Im Baugebiet WR 1 sind pro Wohneinheit mindestens 10% der Wohnflächen an Menschen mit besonderen Wohnbedarf zu vermerken.
 - Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)**
Innerhalb der in der Planzeichnung umgrenzten Fläche sind mindestens drei mittelkrönige einheimische und standortgerechte Laubbäume zu pflanzen und bei Abgang durch Nachpflanzung zu ersetzen.

II Örtliche Bauvorschriften

- Gemäß § 89 BauNVO werden folgende gestalterische Festsetzungen getroffen:
- Dachform / Dachneigung**
Bei Hauptgebäuden sind ausschließlich Flachdächer mit Neigungen von bis zu 10° zulässig.
 - Dachform / Dachneigung**
Bei Hauptgebäuden sind ausschließlich Satteldächer mit Neigungen zwischen 35° - 40° GRZ zulässig.
 - Firstrichtung**
Die in der Planzeichnung festgesetzten Firstrichtungen beziehen sich auf das Hauptdach der jeweiligen Hauptgebäude.
 - Dacheindeckung**
Dacheindeckungen sind ausschließlich in matten Grautönen zulässig.
 - Dachgauben**
Die Breite von Dachgauben darf maximal 50% der Traufhöhe betragen. Bei Doppelhäusern ist der Bezugspunkt die Traufe der jeweiligen Doppelhaushälfte.
- B Nachrichtliche Übernahmen**
- Wasserschutzgebiet**
Das Plangebiet liegt – bis auf einen schmalen Streifen im Bereich der Zufahrt zwischen den Grundstücken An der Wallburg 5 und 7, der in der Wasserschutzzone IIIb liegt – in der Wasserschutzzone IIIa der Wassergewinnungsanlage Refrath (Wasserschutzgebietsverordnung Refrath vom 13. November 1987, veröffentlicht im Amtsblatt Nr. 49 für den Regierungsbezirk Köln). Die entsprechenden Genehmigungs- und Duldungspflichten sowie Verbote der Verordnung sind zu beachten.

C Hinweise

- Alllasten**
Es liegen keine Anhaltspunkte für Alllasten oder alllastenverdächtige Flächen im Plangebiet vor.
- Bodendenkmäler**
Bei Bodenbewegungen auftretende archaische Funde und Befunde sind der Unteren Denkmalbehörde der Stadt Bergisch Gladbach oder dem LVRAmt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Overath, Carl Eschstr. 51451 Overath, Tel.: 02208/ 9030-0, unverzüglich zu melden. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des LVRAmtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.
- Grundwasser**
In dem Plangebiet steht Grundwasser eines zusammenhängenden Grundwasserleiters hoch an. Es kann ein bis zu oberflächennaher Grundwasserleiter vorliegen. Der Rheinisch-Bergische Kreis weist darauf hin, dass eine dauerhafte Regulierung des Grundwasserstandes durch eine Dränung zum Schutz von erdbehrten Bauteilen nicht zulässig ist. Unterirdische Gebäudeteile sollten in wasserdichter Ausführung gebaut werden. Während der Baumaßnahmen muss voraussichtlich der Grundwasserspiegel temporär abgekennt und Grundwasser abgeleitet werden. Für beide Maßnahmen muss im Vorfeld eine Zustimmung der Unteren Wasserbehörde des Rheinisch-Bergischen Kreises eingeholt werden. Die wasserrechtliche Unbedenklichkeit ist durch Gutachten nachzuweisen. Ob Erdwärmesonden-Wärmepumpenanlagen, Brunnen, geothermische Nutzungen oder andere Anlagen in größerer Tiefe zulässig sind, ist im Vorfeld mit der Unteren Wasserbehörde des Rheinisch-Bergischen Kreises abzuklären.
- Kampfmittel**
Der Kampfmittelbeseitigungsdienst der Bezirksregierung Düsseldorf weist darauf hin, dass auf der Grundlage der Auswertung von Luftbildern aus den Jahren 1939-1945 und anderen historischen Unterlagen unmittelbar angrenzend an das Plangebiet südlich des Weges An der Wallburg 23c unter dem dort verlaufenden Fußweg zur Kirche St. Johann Baptist ein Bombenblindgänger liegen könnte. Die Karte mit dem Verdachtsort kann im Fachbereich 6 – Stadtplanung, 5. Obergeschoss des Rathauses Bensberg, Wilhelm-Wegener-Platz, 51429 Bergisch Gladbach, eingesehen werden.
Im Vorfeld von Bauarbeiten in räumlicher Nähe zu dem Verdachtsort ist Kontakt mit der Ordnungsbehörde der Stadt Bergisch Gladbach aufzunehmen und eine Auskunft einzuholen, inwieweit Sicherheitsmaßnahmen durchgeführt werden müssen. Bei Erdarbeiten mit erhöhten mechanischen Belastungen (Rammarbeiten, Pfählagründungen, Verbauarbeiten etc.) wird eine Sicherheitsdeklaration empfohlen.
- Entwässerung**
Der im Baugebiet WR 1 anzutreffende Boden ist nur gering versickerungsfähig und für eine gezielte Versickerung von Niederschlägen gemäß eines Bodengutachtens des Geologischen Dienstes NRW aus dem Jahr 2002 ungeeignet. Aufgrund der hoch liegenden Kanäle im näheren Umfeld des Plangebietes und der bei Starkregenereignissen hydraulischen Überlastung des unterhalb der Friedhofszufahrt liegenden Regenwasserkanals ist die Entwässerung der Niederschläge durch einen Anschluss an den Regenwasserkanal der Straße Siebenmorgen oder eine Direktentleitung in den Saaler Mühlengraben sicherzustellen.
Nach Abstimmung mit dem Rheinisch-Bergischen Kreis werden die aus dem Plangebiet zu erwartenden Niederschläge als nicht behandlungsbedürftig aufgefasset, so dass eine nachgeschaltete Regenklär- und Vorreinigung in der Saaler Mühlengraben fachlich nicht unbedingt erforderlich ist. Eine zeitliche und inhaltliche Abhängigkeit von der im städtischen Abwasserentsorgungskonzept vorgesehenen Maßnahme ABR Nr. 01.01.374 (die Errichtung einer Niederschlagswasserbehandlungsanlage im Einmündungsbereich Siebenmorgen / Saaler Mühlengraben) besteht aus diesem Grund nicht. Da die hydraulische Kapazität des Saaler Mühlengrabens nicht abschließend beurteilt werden kann, ist für die Umsetzung der Baumaßnahmen im Bereich des Baugebietes WR 1 evtl. der Bau eines Regenrückhaltebeckens im Baugebiet WR 1 oder unterhalb der neuen Fuß- und Radwegverbindung kurz vor der Einmündung des Weges in den Siebenmorgen erforderlich, um die Niederschlagswasser gesteuert und zeitlich verzögert in den Saaler Mühlengraben einzuleiten. Das anfallende Schmutzwasser kann in den Schmutzwasserkanal der Friedhofszufahrt eingeleitet werden.

Hinweis
Die im Rahmen der erneuten öffentlichen Auslegung (§ 4a Abs. 3 BauGB) abgegebenen Stellungnahmen können nur zu den in violettem Farbton dargestellten geänderten bzw. organisierten Teilen des Bebauungsplans abgegeben werden.

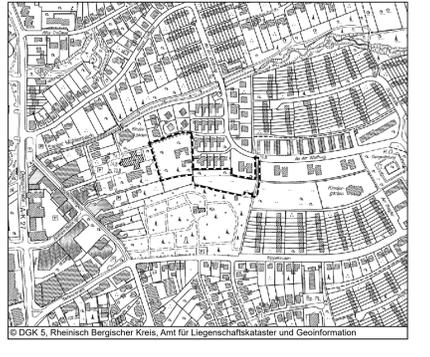


STADT BERGISCH GLADBACH

Bebauungsplan Nr. 6142 - An der Wallburg -

M. 1:500 Stand: erneute Offenlage

Übersichtsplan M. 1:5.000



Gesetzliche Grundlagen in der jeweils zum Satzungsbeschluss gültigen Fassung:			
Der Stadtentwicklungs- und Planungsausschuss hat die Aufstellung dieses Planes beschlossen.	Der Aufstellungsbeschluss ist gem. § 2 (1) BauGB am ortsblich bekannt gemacht worden.	Die Öffentlichkeit ist über die allgemeinen Ziele und Zwecke und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung gem. § 3 (1) BauGB durch Aushang in der Zeit vom ... bis ... sowie durch Bürgerversammlung am ... unterrichtet worden.	Die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange sind gem. § 4 (1) BauGB mit Schreiben vom ... beteiligt worden.
Bergisch Gladbach, den Der Bürgermeister	Bergisch Gladbach, den Der Bürgermeister	Bergisch Gladbach, den Der Bürgermeister	Bergisch Gladbach, den Der Bürgermeister
Die Plangrundlage entspricht den Anforderungen des § 1 (2) der PlanZV. Die Flurstücke mit ihren Grenzen und Bezeichnungen stimmen mit dem Liegenschaftskataster überein. Stand: März 2015	Die öffentliche Auslegung hat gem. § 3 (1) BauGB in der Zeit vom ... stattgefunden. Die öffentliche Auslegung wurde am ... ortsblich bekannt gemacht.	Die erneute öffentliche Auslegung hat gem. § 4a (3) BauGB in der Zeit vom ... stattgefunden. Die erneute öffentliche Auslegung wurde am ... ortsblich bekannt gemacht.	Dieser Plan ist gem. § 10 (1) BauGB vom Rat am ... als Satzung beschlossen worden.
Bergisch Gladbach, den Der Bürgermeister	Bergisch Gladbach, den Der Bürgermeister	Bergisch Gladbach, den Der Bürgermeister	Bergisch Gladbach, den Der Bürgermeister
I. A. Stadtvermessungsamt	I. A.	I. A.	I. A.

Legende:

Zeichnerische Festsetzungen

- WR 2** Reine Wohngebiete, hier Reines Wohngebiet 2
- GRZ 0,4** Grundflächenzahl, hier 0,4
- II** Anzahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, hier II
- a** abweichende Bauweise
- offene Bauweise**, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Baugrenze**
- Baugrenze (ergänzt in der erneuten Offenlage)**
- Straßenverkehrsflächen**
- Straßenbegrenzungslinie**
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung**
- Fuß- und Radweg**

SUGA

- Flächen für Stellplätze und Garagen
- Öffentliche Grünflächen
- Flächen für Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern
- Erhaltung von Bäumen
- Geh- Fahr- u. Leitungsrechte, hier Leitungsrecht für Versorgungsträger
- Grenze des Bebauungsplans
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

Gestalterische Festsetzungen nach Landesrecht, örtliche Bauvorschriften

- SD** Satteldach
- 35° - 40°** Vorgeschrriebene Dachneigung, hier 35° - 40°
- FD** Flachdach
- OK = 88,00 m ü. NNH** Maximale Höhenlage der Gebäudeoberkante über Normalhöhennull, hier 88,00 m ü. NNH
- vorgeschriebene Firstrichtung

Nachrichtliche Übernahme

- Wasserschutzzone der Wassergewinnungsanlage Refrath, hier III A**
- Wasserschutzzone der Wassergewinnungsanlage Refrath**

Darstellungen ohne Festsetzungsinhalt

- unterirdische Leitung
- unterirdische Leitung, geplant
- Schacht, Bestand
- Schacht, geplant
- Schacht, geplante Aufgabe
- vorgeschlagene Grundstücksgrenze
- Hilfslinie