

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 6130 – Alte Marktstraße –

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Stand: 12.11.2020

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

- 1.1 In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 sind Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 1, 4 und 5 BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplans und damit nicht zulässig (§ 1 Abs. 6 Nr.1 BauNVO).
- 1.2 Im Rahmen der festgesetzten Nutzungen sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag (mit der Stadt Bergisch Gladbach) verpflichtet (§ 12 Abs. 3a BauGB).

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

2.1 Grundflächenzahl (GRZ)

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 ist eine Überschreitung der GRZ durch die Grundfläche von an Gebäude angrenzenden Terrassen bis zu einer GRZ von 0,5 zulässig (§ 16 Abs. 6 i. V. m. § 17 Abs. 2 BauNVO).

In dem Allgemeinen Wohngebiet WA 2 ist eine Überschreitung der GRZ durch die Grundfläche der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer GRZ von 0,8 zulässig (§ 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO).

2.2 Gebäudehöhe (GH)

Bezugspunkte

Die Höhenfestsetzungen beziehen sich auf Meter über Normalhöhennull (m ü NHN) (§ 18 Abs. 1 BauNVO).

Bei baulichen Anlagen mit Satteldach (SD) ist als oberer Bezugspunkt bei der Berechnung der Traufhöhe (TH) der baulichen Anlage die Schnittlinie der Außenwand mit der Dachhaut maßgebend; als Firsthöhe (FH) ist der oberste Schnittpunkt der gegenläufigen Dachflächen maßgebend (§ 18 Abs. 1 BauNVO).

Bei baulichen Anlagen mit Flachdach (FD) ist als oberer Bezugspunkt bei der Berechnung der Gebäudehöhe (GH) der baulichen Anlage die Oberkante der Attika des obersten Geschosses maßgebend (§ 18 Abs. 1 BauNVO).

Überschreitung der Gebäudehöhe

In dem Allgemeinen Wohngebiet WA 2 ist eine Überschreitung der in Metern über Normalhöhennull festgesetzten maximalen Gebäudehöhe durch technische Aufbauten wie z. B. Treppenaufbauten, Aufzugüberfahrten, Solaranlagen oder Lüftungseinrichtungen um maximal 1,50 m zulässig (§ 16 Abs. 6 BauNVO).

3. Geplante Geländehöhe – Festsetzung der Höhenlage (§ 9 Abs. 1 Nr. 17 i. V. m. § 9 Abs. 3 BauGB)

- 3.1 Für die Allgemeinen Wohngebiete WA 1 und WA 2 und für die eingetragene Straßenachse innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen mit den Zweckbestimmungen „verkehrsberuhigter Bereich“ sowie „Fuß- und Radweg“ setzen die eingetragenen Höhenpunkte in Meter über Normalhöhennull (m ü NHN) eine neue Höhenlage fest. Geländehöhen zwischen den festgesetzten Höhenpunkten und den Bestandsgeländehöhen außerhalb des Plangebietes sowie zwischen den festgesetzten Höhenpunkten untereinander sind durch Interpolation zu ermitteln.
- 3.2 Eine Abweichung von der festgesetzten Höhenlage von bis zu +/-0,3 m ist zulässig. Darüberhinausgehende Abweichungen können im Einzelfall zugelassen werden, wenn dies die besondere örtliche Situation erfordert und nachbarliche Belange nicht beeinträchtigt werden.

Hinweis: Die im Bebauungsplan festgesetzte Höhenlage im Sinne des § 2 Abs. 4 der Landesbauordnung des Landes Nordrhein-Westfalen (BauO NRW, 2018) ist maßgeblich für die Abstandsflächenberechnung nach § 6 BauO NRW und die Bestimmung der Vollgeschosse nach § 2 Abs. 6 BauO NRW. Die bauordnungsrechtlichen Bestimmungen zu Aufschüttungen und Abgrabungen gemäß BauO NRW bleiben von der Festsetzung unberührt. Sie sind auf die neue Höhenlage anzuwenden.

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

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 dürfen die rückwärtigen (nicht der in der Planzeichnung definierten Vorgartenzone zugewandten) Baugrenzen durch unmittelbar an Gebäude angrenzende Terrassen einschließlich Überdachung um maximal 2,5 m überschritten werden (§ 23 Abs. 3 Satz 3 BauNVO i. V. m. § 23 Abs. 2 Satz 3 BauNVO).

In dem Allgemeinen Wohngebiet WA 2 dürfen die rückwärtigen (nicht der in der Planzeichnung definierten Vorgartenzone zugewandten) Baugrenzen durch Balkone um maximal 1,5 m überschritten werden (§ 23 Abs. 3 Satz 3 BauNVO i. V. m. § 23 Abs. 2 Satz 3 BauNVO).

5. Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 sind die ausnahmsweise zulässigen Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO, die der Versorgung des Gebiets mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser dienen, allgemein zulässig (§ 14 Abs. 2 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauNVO).

6. Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 sind oberirdische Stellplätze (St) und Garagen (Ga) nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und in den mit „St“ und „Ga“ gekennzeichneten Bereichen zulässig. In den mit „St1“ gekennzeichneten Flächen sind Stellplätze nur als nicht überdachte Stellplätze zulässig (§ 12 Abs. 6 BauNVO).

7. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die in der Planzeichnung mit **GL** gekennzeichneten Flächen sind mit einem Gehrecht zugunsten der Anlieger und einem Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger zu belasten.

Die in der Planzeichnung mit **GFL (V)** gekennzeichneten Flächen sind mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger zu belasten.

8. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

- 8.1 Bei der Errichtung, Erweiterung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden sind nach außen abschließende Bauteile von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen nach DIN 4109 (2018-01) zum Schutz vor einwirkenden Lärm so auszuführen, dass sie die Anforderungen an das gesamte bewertete Bau-Schalldämmmaß $R'_{w,ges}$ gemäß DIN 4109-1 (2018-01) erfüllen:

Die Anforderungen an die gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße $R'_{w,ges}$ der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen ergeben sich aus der Differenz zwischen dem jeweiligen maßgeblichen Außenlärmpegel L_a und dem maximal zulässigen Innenraumpegel abhängig von der jeweiligen Raumart ($K_{Raumart}$).

Der maßgebliche Außenlärmpegel L_a ist in der Planurkunde dargestellt. Mindestens einzuhalten sind folgende maximal zulässigen Innenraumpegel:

$K_{Raumart} = 30 \text{ dB}$ für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten
 $K_{Raumart} = 35 \text{ dB}$ für Büroräume und Ähnliches

- 8.2 Für Schlafräume, Wohn-/ Schlafräume in Ein- und Zweizimmerwohnungen und Kinderzimmer, in denen zur Nachtzeit bei gekipptem Fenster kein Innenraumpegel von höchstens 30 dB(A) sichergestellt werden kann, sind schallgedämmte Lüftungseinrichtungen vorzusehen, die auch bei geschlossenen Fenstern eine ausreichende Belüftung sicherstellen, falls nicht auf andere geeignete, dem Stand der Technik entsprechende Weise eine ausreichende Belüftung gewährleistet werden kann.
- 8.3 Ausnahmen von Festsetzungen Nr. 8.1 und 8.2 können zugelassen werden, soweit durch einen anerkannten Sachverständigen im Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen wird, dass ein geringerer maßgeblicher Außenlärmpegel L_a nach DIN 4109-2 (2018-01) vorliegt. Der Nachweis der konkret erforderlichen Schallschutzmaßnahmen ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens vom Antragsteller für den Einzelfall auf der Grundlage der VDI-Richtlinien 2719 zu erbringen.

9. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

9.1 Baumpflanzungen

Bei der Pflanzung der in der Planzeichnung zur Anpflanzung festgesetzten Bäume ist die Pflanzliste 1 -Bäume- zu beachten. Von den in der Planzeichnung festgesetzten Baumstandorten kann um bis zu 2 m abgewichen werden. Die Bäume

sind nach der Pflanzung gärtnerisch zu entwickeln und dauerhaft zu pflegen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

Innerhalb der öffentlichen Grünfläche „Spielplatz“ sind mindestens fünf Bäume gemäß Pflanzliste 1 -Bäume- zu pflanzen, nach der Pflanzung gärtnerisch zu entwickeln sowie dauerhaft zu pflegen und zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

Pflanzliste 1 -Bäume-

Pflanzqualität: Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 18-20 cm

| | |
|---------------|--------------------|
| Feld-Ahorn | (Acer campestre) |
| Sand-Birke | (Betula pendula) |
| Hainbuche | (Carpinus betulus) |
| Vogel-Kirsche | (Prunus avium) |
| Wild-Birne | (Pyrus communis) |
| Eberesche | (Sorbus aucuparia) |
| Meelbeere | (Sorbus aria) |

9.2 Heckenpflanzungen

Innerhalb der festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist ein Pflanzstreifen als Hecke gemäß Pflanzliste 2 -Sträucher- mit einer Mindesthöhe von 1,50 m anzulegen sowie dauerhaft zu pflegen und zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

Pflanzliste 2 -Sträucher-

Pflanzqualität: Heckenpflanzung, 2 x verpflanzt

| | |
|---------------|------------------------------|
| Buche | (Fagus sylvatica) |
| Liguster | (Ligustrum vulgare) |
| Hainbuche | (Carpinus betulus) |
| Zierquitte | (Chaenomeles japonica) |
| Berberitze | (Berberis thunbergii) |
| Korallenbeere | (Symphoricarpos orbiculatus) |
| Spierstrauch | (Spirea arguta) |

9.3 Dachbegrünung

Die Dachflächen von Garagen und überdachten Stellplätzen (Carports) in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 und die Flachdächer von Hauptgebäuden im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 sind mit einer standortgerechten Vegetation mindestens extensiv zu begrünen. Die genannten Dächer sind mit einer durchwurzelbaren Magersubstratauflage mit einer Mindestaufbaudicke von 6 cm je nach Vegetationsform als Sedum-Moos-Kraut-Begrünung, Sedum-Kraut-Gras-Begrünung oder Gras-Kraut-Begrünung zu versehen. Die Dachbegrünung ist dauerhaft zu pflegen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

Von der Begrüpfungspflicht der Flachdächer von Hauptgebäuden ausgenommen sind Dachflächenbereiche, die für Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energiequellen, für erforderliche haustechnische Einrichtungen oder für Dachterrassen und Dachfenster genutzt werden.

10. Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 89 BauO NRW)

10.1 Dächer

Satteldächer sind mit einer Dacheindeckung aus unglasierten, nicht glänzenden Dachsteinen oder Dachpfannen auszuführen. Von dieser Festsetzung ausgenommen sind technische Aufbauten wie Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen.

10.2 Technische Anlagen

Technische Anlagen sind auf Gebäuden mit Flachdächern so anzuordnen, dass diese zur äußeren Gebäudefassade des obersten Geschosses einen Abstand einhalten, der mindestens 0,5 des Maßes ihrer baulichen Höhe entspricht.

10.3 Einfriedungen

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 dürfen Grundstückseinfriedungen eine maximale Höhe von 1,8 m nicht überschreiten.

Grundstückseinfriedungen in Form von Draht- und Stabgitterzäunen sind ausschließlich in Kombination mit Hecken zulässig. Für die Heckenanpflanzungen gelten die in den textlichen Festsetzungen unter 9.2 genannten Pflanzarten entsprechend. Bei privaten Grundstücken, die an eine öffentliche Straßenverkehrsfläche oder eine öffentliche Grünfläche grenzen, sind bei der Kombination von Hecken und Draht- oder Stabgitterzäunen die Hecken so anzuordnen, dass diese auf der dem öffentlichen Raum zugewandten Seite positioniert werden.

Bauliche Einrichtungen zum Zwecke des Sichtschutzes, z. B. Flechtzäune, sind unzulässig.

In den im Plan als Vorgärten gekennzeichneten Zonen der Allgemeinen Wohngebiete WA 1 und WA 2 sind Einfriedungen unzulässig.

10.4 Vorgärten/ Ausschluss von Steingärten und -schüttungen

Die nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke sind gärtnerisch anzulegen. Die im Plan als Vorgärten gekennzeichneten Zonen sind dauerhaft mit Vegetation, welche einen unmittelbaren Kontakt zur belebten Bodenzone aufweist, zu begrünen.

Mit Stein, Schotter oder Geotextilien befestigte Flächen im Vorgarten sind nur für die notwendige Erschließung (z. B. Zufahrten, Zuwege, Müllstandplätze, Fahrzeugstellplätze und Spritzschutz) zulässig.

10.5 Abfallsammelbehälter

Die Standorte für Abfallsammelbehälter sind durch Sichtschutz in Form von Rankgerüsten mit geeigneter Berankung, durch standortgerechte Hecken oder durch begrünbare Mülltonneneinhausungen einzuhausen.

Hinweise

1. Artenschutz
Rodungen von Gehölzen (Bäume, Sträucher und Hecken) sind gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG nur zwischen dem 01.10. und dem 28.02. des Folgejahres zulässig.
Als Beleuchtung des Plangebietes ist eine warmweiße LED-Beleuchtung vorzusehen. Eine Abstrahlung der Lampen nach oben oder in horizontale Richtung ist nicht zulässig.
2. Bodendenkmäler
Bei Bodenbewegungen auftretende archäologische Funde und Befunde sind der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Overath, Gut Eichthal, 51491 Overath, Tel.: 02206–9030-0, Fax: 02206–9030-22, unverzüglich zu melden. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des LVR-Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.
3. Kampfmittel
Luftbilder aus den Jahren 1939- 1945 und andere historische Unterlagen liefern keine Hinweise auf das Vorhandensein von Kampfmitteln im Plangebiet. Eine Garantie auf Kampfmittelfreiheit kann gleichwohl nicht gewährt werden. 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.
4. Baugrunduntersuchung
Unterhalb der bodensanierten Fläche stehen die tertiärzeitlichen „Bergisch Gladbach-Schichten“ aus Ton, Sand und Kies an. Es wird empfohlen, die Baugrundeigenschaften, insbesondere das Trag- und Setzungsverhalten, objektbezogen zu untersuchen und zu bewerten.
5. Überflutungsschutz
Aufgrund des hohen Grundwasserstandes und der Versickerungseigenschaften des Bodens kann kein ausreichender Schutz vor eindringendem Wasser gewährleistet werden. Unterirdische Bauteile (Keller) sind daher mittels baulicher Maßnahmen (z. B. Weiße Wanne) vor eindringendem Wasser zu schützen.

Alle Öffnungen im Baukörper, wie beispielsweise Hauseingänge, Terrassenzugänge, Kellerlichtschächte oder Kellerfenster sollen mindestens 10 cm oberhalb der Straßenoberkante angeordnet werden. Die Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens (OKFE) soll mindestens auf der Höhe der festgesetzten Geländehöhen angelegt werden. Die für das jeweilige Grundstück geltende Straßenhöhe muss bei Planungsbeginn beim Straßenbaulastträger oder Erschließungsträger eingeholt werden. Entwässerungseinrichtungen (Schmutzwasser, Mischwasser, Regenwasser) in rückstaugefährdeten Gebäudeteilen (Keller) sind gemäß den anerkannten Regeln der Technik vor Rückstau zu sichern.
6. Minderung des Versiegelungsgrades
Befestigungen sollen nach Möglichkeit wasserdurchlässig hergestellt werden, z. B.

mit Rasengitterstein (Abflussbeiwert maximal 0,4). Bei der Herstellung wasser-durchlässiger Beläge ist sicherzustellen, dass der Unterbau dieser Flächen ausreichend wasserdurchlässig gestaltet und die Verdichtung auf ein Mindestmaß reduziert wird.

7. Schutzstreifen des Schmutz- und Regenwasserkanals

Innerhalb des mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger (GFL (V)) festgesetzten Bereiches ist ein Schutzstreifen für die hier künftig verlaufenden Regen- und Schmutzwasserkanäle vorgesehen. Der Streifen ist freizuhalten von tiefwurzelnden Bepflanzungen, Büschen/ Hecken und Einfriedungen. Die Grunddienstbarkeiten der Ver- und Entsorgungsträger sind zu beachten.

8. DIN-Normen und Richtlinien

Alle in dieser Satzung aufgeführten DIN-Normen und Richtlinien liegen mit dem Urkundsplan zur Einsichtnahme bereit.

9. Gewässerrandstreifen

Innerhalb des Gewässerrandstreifens gemäß § 31 Abs. 4 LWG ist die Errichtung baulicher und sonstiger Anlagen im Sinne des Baurechts und des Wasserrechts untersagt. Er dient der Entwicklung des Gewässers. Eine Pflege (Mahd, Gehölzschnitt etc.) ist nur in Abstimmung mit der Unteren Wasserbehörde und dem Abwasserwerk der Stadt Bergisch Gladbach zulässig.

10. Wasserschutzzone

Das Plangebiet befindet sich räumlich in der Wasserschutzzone III A des Wasserschutzgebietes der Wassergewinnungsanlage Refrath. Es gelten die in der „Ordnungsbehördlichen Verordnung zur Festsetzung des Wasserschutzgebietes für das Einzugsgebiet der Wassergewinnungsanlage Refrath der Bergischen Licht-, Kraft- und Wasserwerke (BELKAW) GmbH (Wasserschutzgebietsverordnung Refrath) vom 13. November 1987“ aufgeführten Genehmigungspflichten, Verbote und Duldungspflichten. Die Verbotsvorschriften gemäß § 5 Abs. 2 sind zu beachten. Gemäß § 5 Abs. 1 der Verordnung ist u. a. für die Errichtung der Wohngebäude (Abs. 1 Nr. 2) eine Genehmigung gemäß § 8 der Verordnung nötig, ebenso wie für den Bau von Abwasseranlagen (Abs. 1 Nr. 5) und Straßen und Wegen (Abs. 1 Nr. 11).“

11. Erdbebenzone

Das Plangebiet befindet sich in der Erdbebenzone 1 und der Untergrundklasse R gemäß der Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen der Bundesrepublik Deutschland 1: 3500.000, Bundesland NRW (Juni 2006), Karte zu DIN 4149 (Fassung April 2005).

12. Mittelspannungskabel und eine KKS-Messsäule

Im Bereich des nordwestlichen Geltungsbereichs (Flurstück 5051) befinden sich ein Mittelspannungskabel und eine KKS-Messsäule (Kathodischer Korrosionsschutz) der Rheinischen Netzgesellschaft.