Bebauungsplan Nr. 7 – Am Steinberg –

Begründung:

Um für das Gebiet „ Am Steinberg „ eine rechtswirksame Bauleitplanung und für den Irlenfelder Weg einen verkehrsgerechten Ausbau zu erhalten, ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

Das Gebiet wird erschlossen von der Rommerscheider Straße, dem Irlenfelder Weg und einer vom Irlenfelder Weg abzweigenden Stichstraße.

Der Ausbau des Irlenfelder Weges dient weiterhin der Erschließung des angrenzenden Einfamilienhausgebietes.

Die geplante Stichstraße und der Irlenfelder Weg erhalten eine Fahrbahnbreite von 5,50 m, einen 1,50 m breiten Fußweg und einen 0,70m breiten Schrammbord. Am Ende der geplanten Stichstraße ist ein Wendehammer mit einem Durchmesser von 17,00 m und ein öffentlicher Parkplatz vorgesehen.

Aufgrund des festgesetzten Geh- und Leitungsrechts zwischen der geplanten Stichstraße und der Rommerscheider Straße ist die Fußwegverbindung von der Bergstraße zum Irlenfeld sichergestellt. Eine weitere Fußwegverbindung ist zwischen den Straßen Am Steinberg und dem Irlenfelder Weg vorgesehen.

Das Gebiet ist als reines Wohngebiet (WR) für eine ein- und zweigeschossige Bauweise ausgewiesen. Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.
Im Bereich der Rommerscheider Straße ist aufgrund der Topographie eine Terrassenhausbebauung vorgesehen.
In Anwendung des § 17, Abs. 9 Baunutzungsverordnung ist für das Terrassenhausgrundstück eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,70 festgesetzt.
Die Überschreitung der Grundflächenzahl wird ausgeglichen :

1. durch die Art der einen hohen Wohnwertergebenden Bauweise
   (Große Sonnenterrassen für jede einzelne Wohnung mit intensiver Begrünung)
2. durch die angrenzenden Grünzonen

Im östlichen Teil des Terrassenhausgrundstückes ist ein privater Kinderspielplatz ausgewiesen.
Die erforderlichen Abstellplätze der Terrassenhäuser werden innerhalb der Gebäude untergebracht mit Ein- und Ausfahrt von der Rommerscheider Straße.
Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 7 können weitere ca. 90WE geschaffen werden.

Die Entwässerung der Bebauung erfolgt über das städtische Kanalnetz.
Der Stadt entstehen Folgekosten in Höhe von 10 % des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes der geplanten Stichstraße von ca. 8.000, --DM und durch den späteren Kurvenausbau des Irlenfelder Weges im westlichen Teil des Bebauungsplangebietes.
Der weitere Ausbau des Irlenfelder Weges wird von privater Seite aufgebracht.

Aufgestellt :

Bergisch Gladbach, den 18. Mai 1971
Der Stadtdirektor
Im Auftrag:

Klatt

Dipl. Ing. Klatt