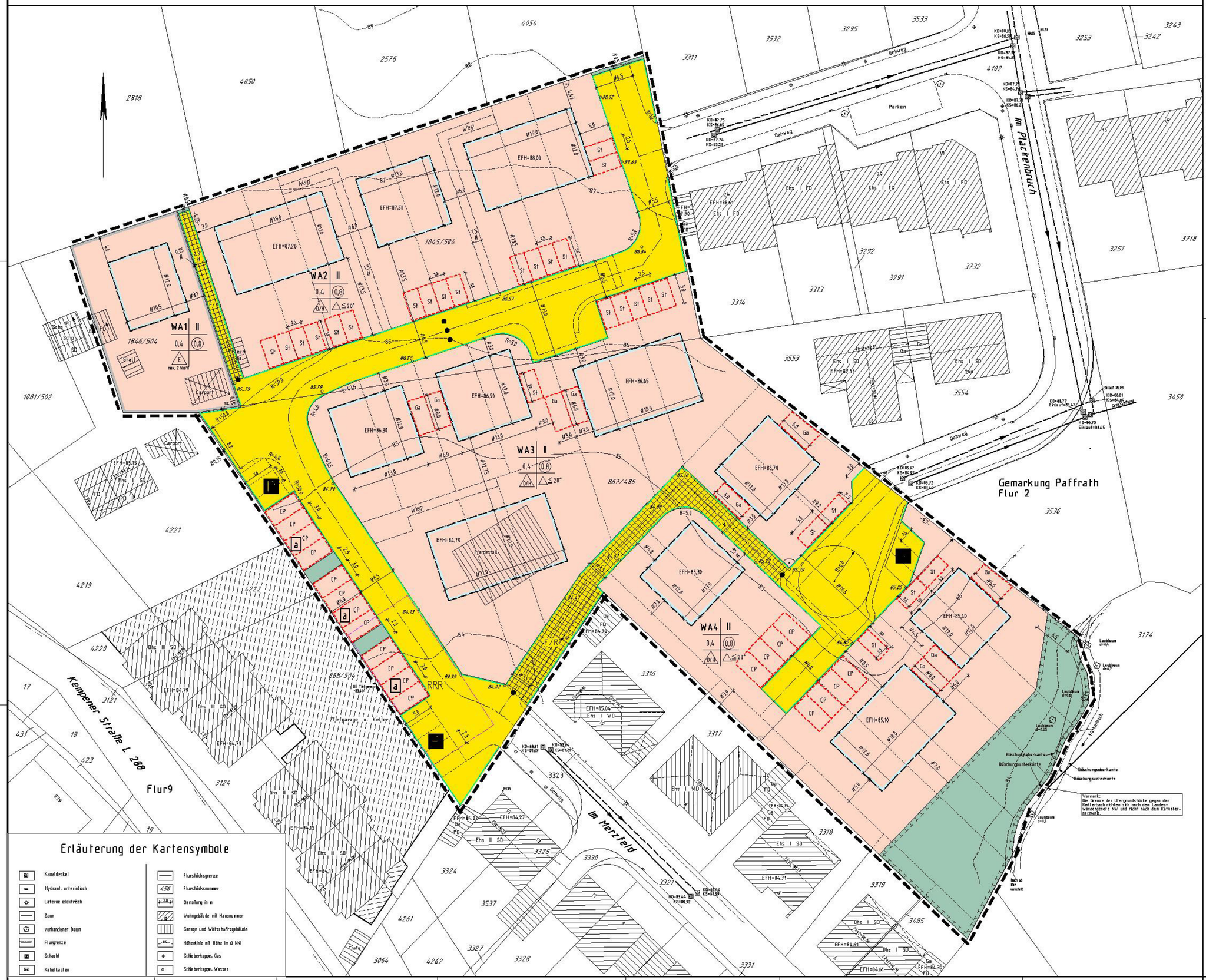
Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 1241 -Im Plackenbruch II-



Planerische Festsetzungen

Erläuterung der Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des "Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes"
- WA1 — Grundstück ist nicht Bestandteil des VEP-Antrages
- Anrechenbare Grundstücksfläche
- a — Gemeinschaftsstellplätze / anrechenbare Grundstücksfläche für Straßenblock WA3 Anrechenbar gem §21a Abs.2 Bau NVO
- öffentliche Straßenverkehrsfläche
- öffentlicher Fuß- und Radweg
- RRR — Regenwasserrückhalteraum, unterirdisch
- öffentliche Parkfläche
- Grünfläche / privat
- WA — Allgemeines Wohngebiet
- (0,8) — Geschoßflächenzahl GFZ z.B. 0,8
- 0,4 — Grundflächenzahl GRZ z.B. 0,4
- II — Zahl der zulässigen Vollgeschosse
- E, max. 2 Wo/H — Einzelhäuser, Max. 2 Wohnungen pro Hauseinheit (§9 Abs. 1 Satz 6 BauGB)
- D/H — Doppelhäuser und Hausgruppen
- ≤ 20° — Äußere Gestaltung baulicher Anlagen Dachneigung
- 90° Winkel (rechter Winkel)
- Baugrenze
- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§9 Abs.1 Nr.4 u. 22) Anrechenbar gem. §21a Abs.2 BauNVO.
- geplante Grundstücksgrenze
- Straßenachse
- 85.45 — geplante Straßenhöhe im ü. NN z.B. 85,45i
- EFH=85,30 — Erdgeschoß-Fußbodenhöhe im ü. NN z.B. 85,30
- Ga — Garagen, überdachte und nicht überdachte Stellplätze
- St — Stellplätze
- CP — Stellplätze mit zulässiger Überdachung (Carport s)
- Straßenbegrenzungslinie
- Sperrpoller für Kraftfahrzeuge
- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 5 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4 §9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 Bau GB) "Kompensationsfläche (K1)"

Der "Vorhabenbezogene Bebauungsplan" besteht aus Planzeichnung und Textfassung.

Der Satzung ist eine "Begründung" beigefügt. Es gehört außerdem zum Vorhaben- und Erschließungsplan ein "Durchführungsvertrag".

TEIL "B" - TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

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

1.1 Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind Ausnahmen gem. § 4 Abs. 3 BauNVO nicht Bestandteil des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und daher nicht zulässig (§1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

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

2.1 Das Maß der baulichen Nutzung ist festgelegt durch die maximale Grund- und Geschoßflächenzahl, die Anzahl der zulässigen Vollgeschosse und die Höhe der baulichen Anlagen (§ 16 Abs. 2 BauNVO).

2.2 Für bauerdungsrechtlich erforderliche Garagen, Stellplätze und deren Zufahrten kann die höchstzulässige GRZ ausnahmsweise von 0,4 auf 0,6 erhöht werden (§§17 Abs.1 u. § 19 Abs. 4 BauNVO und § 21 Abs. 1 BauGB).

2.3 Hauptgebäudehöhe HGH (Maximalhöhe lt. §6 BauONW), bezogen auf EFH, max.= 6,00m über der festgesetzten Erdgeschoß-Fußbodenhöhe (EFH). Gebäudehöhe max 8,0m über EFH

2.4 Die Erdgeschoß-Fußbodenhöhe (EFH) kann ausnahmsweise um das Maß, der eventuellen Änderung der angrenzenden Straßenhöhe abgeändert werden (gem. § 31 Abs. 1 BauGB)

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

3.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen (§ 23 Abs. 1 BauNVO) und durch die GRZ (§ 16 Abs. 2 BauNVO) festgesetzt.

4. Garagen, überdachte und nicht überdachte Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

4.1 Garagen, überdachte und nicht überdachte Stellplätze sind nur auf den dafür ausgewiesenen Flächen zulässig, mit Ausnahme des Grundstückes WA1. Die Standorte können ausnahmsweise bis zu 3m verschoben werden, wenn dies aus funktionellen Gründen erforderlich ist (§31 Abs. 1 BauGB).

5. Sonstige Festsetzungen (gem. § 86 BauONW)

5.1 Bei Doppelhäusern und Hausgruppen sind für die aneinandergrenzenden Hauseinheiten jeweils die gleichen Dacheindeckungswerkstoffe anzuwenden.

5.2 Dachaufbauten (Gauben) sind in 2 gegenüberliegenden Dachseiten nicht zulässig.

5.3 Gestaltung nicht überbaubarer Flächen:
Zufahrten, nicht überdachte Stellplätze und Terrassen sind in wasserdurchlässigem Material auszubilden.

6. Bepflanzungsvorschriften (§9 Abs. 1, Nr. 20 u. 25 BauGB.)

6.1 Die "Kompensationsfläche (K1)" ist, ausgenommen der natürlichen Sukzession bachbegleitender Uferhochstaudenfluren zu überlassen.

6.2 Im Wohngebiet ist auf den Baugrundstücken je angefangene 30m² nicht bebaute Grundstücksfläche mindestens ein Strauch zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Folgende Arten sind besonders geeignet:

- Roter Hartriegel (Cornus sanguinea)
- Haselnuss (Corylus avellana)
- Zweigriffliger Weißdorn (Crataegus laevigata)
- Eingriffliger Weißdorn (Crataegus monogyna)
- Faulbaum (Frangula alnus)
- Liguster (Ligustrum vulgare)
- Schlehe (Prunus spinosa)
- Hunds-Rose (Rosa canina agg.)
- Schwarzer Holunder (Sambucus nigra)
- Eberesche (Sorbus aucuparia)
- Gewöhnlicher Schneeball (Viburnum opulus)

Im Wohngebiet ist auf den Baugrundstücken je angefangene 50m² nicht bebaute Grundstücksfläche mindestens ein Baum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Folgende Arten sind besonders geeignet:

- Berg-Ahorn (Acer pseudoplatanus)
- Feld-Ahorn (Acer campestre)
- Hainbuche (Carpinus betulus)
- Esche (Fraxinus excelsior)
- Walnuss (Juglans regia)
- Apfel (Malus domestica)
- Vogel-Kirsche (Prunus avium)
- Pflaume (Prunus domestica)
- Birne (Pyrus communis)
- Trauben-Eiche (Quercus petraea)
- Stiel-Eiche (Quercus robur)
- Winter-Linde (Tilia cordata)
- Sommer-Linde (Tilia platyphyllos)

7. Hinweise:

Es gilt die Baumschutzsatzung der Stadt Bergisch Gladbach in der jeweils letzten Fassung (§ 9 Abs. 6 BauGB).

7.2 Im gesamten Plangebiet stehen hohe Grundwasserstände an. Es müssen entsprechende bauliche Maßnahmen gegen eindringendes Wasser und eventuelle Auftriebskräfte vorgesehen werden.

7.3 Die "Kompensationsfläche (K1)" ist ausgenommen der natürlichen Sukzession bachbegleitender Uferhochstaudenfluren zu überlassen.

Gesetzliche Grundlagen in der jeweils zur Offenlage/ Satzungsbeschluss gültigen Fassung:

BauGB	Baugesetzbuch
BauNVO 1990	Baunutzungsverordnung 1990
PlanzV 1990	Planzeichenverordnung 1990
BauO NW	Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung)
GO NW	Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen
LG NW	Landschaftsgesetz für das Land Nordrhein-Westfalen
LWG NW	Landeswassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen
DSchG NW	Denkmalschutzgesetz für das Land Nordrhein-Westfalen

Erläuterung der Kartensymbole

- Kanaldeckel
- Hydrant, unterirdisch
- Laterne elektrisch
- Zaun
- vorhandener Baum
- Flurgrenze
- Schacht
- Kabelkasten
- Flurstücksgrenze
- 458 — Flurstücksnummer
- 3,5 — Bemaßung in m
- Wohngebäude mit Hausnummer
- Garage und Wirtschaftsgebäude
- 85 — Höhenlinie mit Höhe im ü NN
- Schieberkappe, Gas
- Schieberkappe, Wasser

1. Der Planungsausschuss hat die Aufstellung dieses Planes am 19.09.2002 beschlossen.
Bergisch Gladbach, den 22.10.2002
i.A. gez. Buchholz
~~Stellvertretender~~ Ausschussvorsitzender(r)

2. Der Aufstellungsbeschluss ist gem § 2 (1) BauGB am 26.09.2002 ortsüblich bekannt gemacht worden.
Bergisch Gladbach, den 12.03.2003
i.A. gez. Löhlein
Bürgermeisterin

3. Die Bürger sind über die allgemeinen Ziele und Zwecke und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung gem. § 3 (1) BauGB durch Aushang in der Zeit vom 01.07.02 bis 31.07.02 sowie im Rahmen einer Bürgerversammlung am 17.07.02 unterrichtet worden.
Bergisch Gladbach, den 12.03.2003
i.A. gez. Löhlein
Bürgermeisterin

4. Der Planungsausschuss der Stadt hat am 19.09.2002 für den Entwurf des "Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes" mit Begründung die öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB beschlossen.
Bergisch Gladbach, den 14.03.2003
i.A. gez. Buchholz
~~Stellvertretender~~ Ausschussvorsitzende(r)

5. Die öffentliche Auslegung wurde am 26.09.2002 ortsüblich bekannt gemacht.
Bergisch Gladbach, den 12.03.2003
i.A. gez. Löhlein
Bürgermeisterin

6. Der Entwurf des "Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes", bestehend aus der Planzeichnung (Planwerk) Teil A, dem Text (textliche Festsetzungen) Teil B und der Begründung der Planinhalte, hat in der Zeit vom 04.10.02 bis zum 04.11.02 nach § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegen.
Bergisch Gladbach, den 12.03.2003
i.A. gez. Löhlein
Bürgermeisterin

7. Der "Vorhabenbezogene Bebauungsplan", bestehend aus der Planzeichnung (Planwerk) Teil A, dem Text (textliche Festsetzungen) Teil B wurde am 12.12.2002 vom Rat der Stadt Bergisch Gladbach beschlossen.
Bergisch Gladbach, den 21.03.2003
gez. Opladen
Bürgermeisterin

8. Der Beschluss des Bebauungsplanes ist gem. § 10 (3) BauGB am 12.06.2003 ortsüblich bekannt gemacht worden.
Bergisch Gladbach, den 12.06.2003
i.A. gez. Löhlein
Bürgermeisterin

9. ~~Dieser Plan ist der Urkundenplan.~~
Bergisch Gladbach, den _____
i.A.
Bürgermeisterin

10. Die Katasterkarten sind in Zuge einer Erneuerung durch Neuberechnung vorhandener Fortführungsvermessungen in den Jahren 1995 bis 1995 und anschließende Überführung in die "Automatisierte Liegenschaftskarte" entstanden.
Die Darstellung entspricht dem amtlichen Katasternachweis und enthält zusätzliche topographische Ergänzungsmessungen.
Rösrath, den 23. August 2002
gez. Töpfer
Öffentl.best.Verm.-Ingenieur

11. Es wird bescheinigt, daß die Festlegung der städtebaulichen Planung genehmigungsfähig ist.
Rösrath, den 12. Oktober 2002
gez. Töpfer
Öffentl.best.Verm.-Ingenieur

Übersichtskarte
1 : 5000



Stadt Bergisch Gladbach

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 1241 -Im Plackenbruch II-

Maßstab 1 : 250

Planzeichnung (Teil A)

und Textteil (Teil B)