VEP 1342

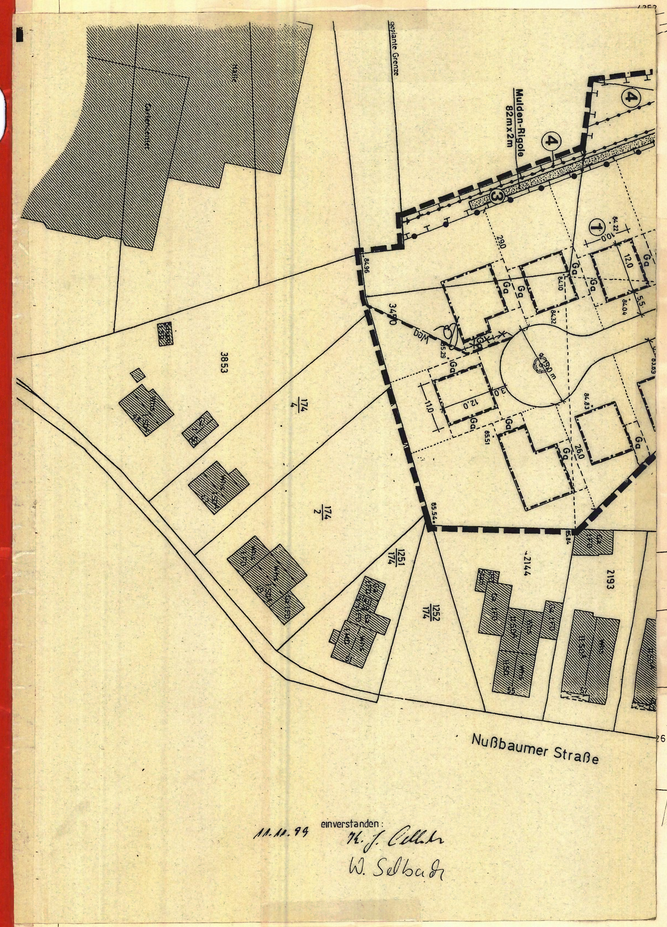
Schrank 4

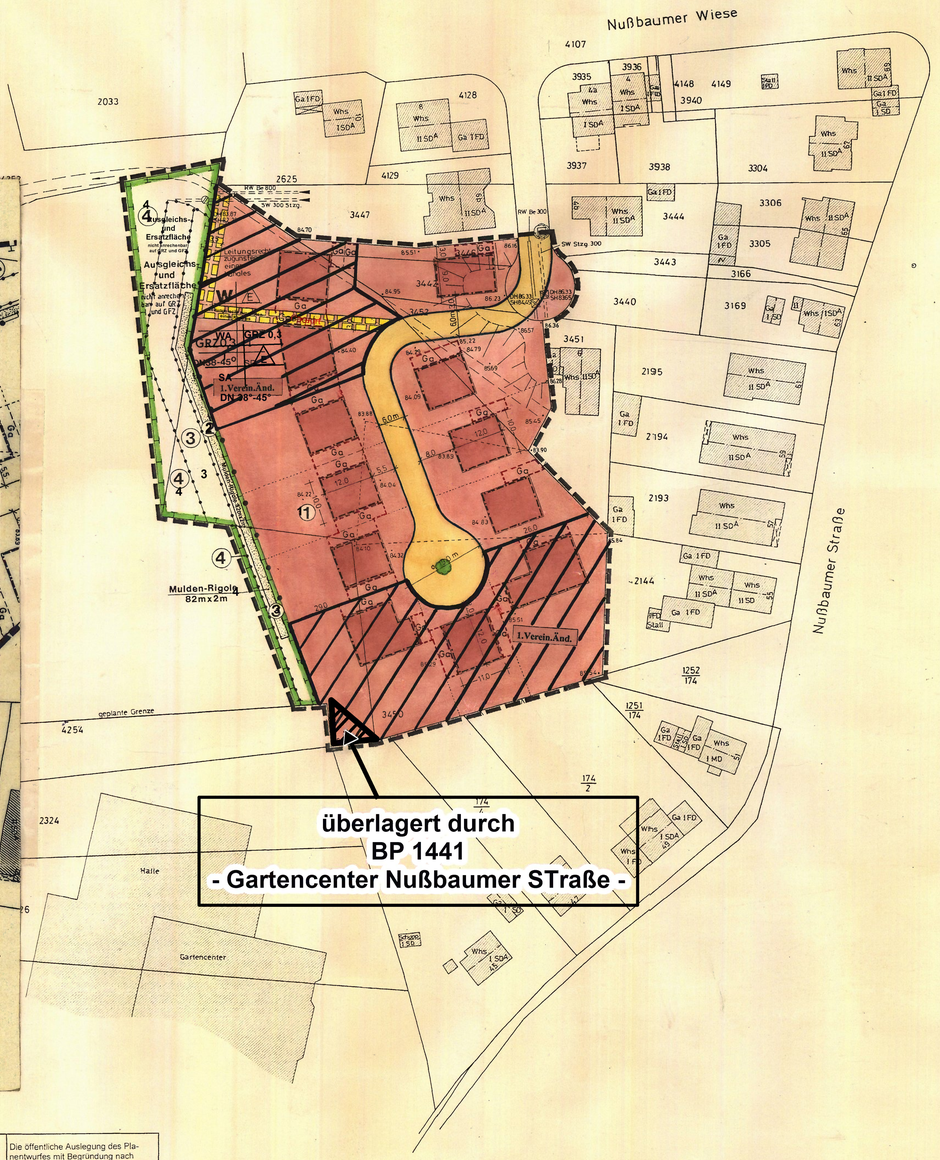
Hinweise

Die Festsetzungen des Planes wurden auf der Grundlage des § 12 Baugesetzbuch - BauGB- in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1987 (BGBl. I S. 2141), getroffen.

Niederschlagswasser / Wasserschutzzone:
Das gesamte Plangebiet liegt in der vorläufigen Wasserschutzzone III B des Wasserwerkes Höhenhaus.

Das anfallende Niederschlagswasser soll entsprechend § 51a Landeswassergesetz in die natürlichen Bodenschichten versickert werden!





Für den Planentwurf	Es wird bescheinigt, daß diese Planunterlage den Bestimmungen des § 1 Planz V 90 entspricht.	Die Einleitung des Satzungsverfahrens wurde am 26.11.1998 vom Planungsausschuß beschlossen.	Die öffentliche Auslegung des Planentwurfes mit Begründung nach § 3 Abs. 2 BauGB wurde vom Planungsausschuß am 26.11.1998 beschlossen.
Kürten, den 23.11.98 Stadtplanungsamt Bergisch Gladbach Der Stadtdirektor Im Auftrag Berg. Gladbach, den	Öffentl. best. Verm. Ing. Köln, den	-stellvertr. Ausschußvorsitzender- Berg. Gladbach, den 03.12.1998 Der Einleitungsbeschluß wurde am 19.u.22.12.98 ortsüblich bekanntgemacht. Der Stadtdirektor Im Auftrag Berg. Gladbach, den 23.12.1998	-stellvertr. Ausschußvorsitzender- Berg. Gladbach, den 03.12.1998
Der Planentwurf mit Begründung hat in der Zeit vom 04.01.1999 bis 04.02.1999 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB offengelegen. Der Stadtdirektor Im Auftrag Berg. Gladbach, den 10.02.1999 Die Offenlage wurde am 19.u.22.12.1998 ortsüblich bekanntgemacht. Der Stadtdirektor Im Auftrag Berg. Gladbach, den 23.12.1998	**Dieser Vorhaben- und Erschließungsplan mit Begründung wurde vom Rat in seiner Sitzung am 16.12.1999 mit Begründung nach § 10 BauGB als Satzung beschlossen.** -stellvertr. Bürgermeisterin **Berg. Gladbach, den** 27.01.2000		Die ortsübliche Bekanntmachung des Beschlusses der Satzung für diesen Vorhaben- und Erschließungsplan einschließlich des Hinweises nach § 10 BauGB ist am 26.01.2000 erfolgt. Die Bekanntmachung wurde am 17.01.2000 von der -stellvertr. Bürgermeisterin unterzeichnet. Der Stadtdirektor Im Auftrag Berg. Gladbach, den 27.01.2000

Zeichenerklärung

Planung

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- WS Kleinsiedlungsgebiet
- WR Reines Wohngebiet
- WA Allgemeines Wohngebiet
- WB Besonderes Wohngebiet
- MD Dorfgebiet
- MI Mischgebiet
- MK Kerngebiet
- GE Gewerbegebiet
- GI Industriegebiet
- SO Sondergebiet
- GRZ Grundflächenzahl
- GFZ Geschoßflächenzahl
- BMZ Baumassenzahl
- z.B. III Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
- z.B. (III) zwingend
- z.B. V/III - Höchst- u. Mindestgrenze
- g geschlossene Bauweise
- o offene Bauweise
- nur Einzelhäuser zulässig
- nur Doppelhäuser zulässig
- nur Hausgruppen zulässig
- nur Einzel- u. Doppelhäuser zulässig
- SD Satteldach
- DN Dachneigung
- Hauptfirstrichtung
- Baulinie
- Baugrenze
- Grenzen zw. verschiedenen Nutzungen sowie zw. Mailen baulicher Nutzungen
- Grenze zwischen Nutzungsarten
- St Stellplätze
- Ga Garagen
- GstA Gemeinschaftsstellplätze
- GGa Gemeinschaftsgaragen
- Tga Tiefgaragen
- Flächen für den Gemeinbedarf sowie für Sport- und Spielanlagen
- Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Verkehrsflächen
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Öffentl. Parkflächen
- Ein- u. Ausfahrtsbereich
- Bereich ohne Ein- u. Ausfahrt
- Flächen für Versorgungsanlagen oder für die Verwertung oder Beseitigung von Abwasser oder festen Abfallstoffen sowie für Ablagerungen
- T Trafostation
- Öffentl. Grünflächen
- Private Grünflächen
- Flächen für die Landwirtschaft
- Wald
- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
- Mit Geh-, Fahr- u. Leitungsrechten zu belastende Flächen bei schmalen Flächen
- Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
- Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern
- Umgrenzung der Flächen deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind
- Denkmalschutz
- Flächen die dem Landschaftsschutz unterliegen
- Grenze der Wasserschutzzone
- Flächen für Bahnanlagen

Bestand

- vorhandene Gebäude
- I, III Zahl der Vollgeschosse
- ausgebautes Dachgeschoß
- S, W Dachform
- Baum
- Bahngleise
- Bordstein topografische Begrenzung
- Flurstücksgrenze
- Flurgrenze
- 46,71 vorh. Höhenlage über NN

Textliche Festsetzungen

Ergänzend zu der zeichnerischen Darstellung werden folgende textliche Festsetzungen getroffen:

1. Art der baulichen Nutzung

   Im Wohngebiet (W) sind nur 12 Wohngebäude mit einer Einliegerwohnung zulässig
   Ausnahmsweise sind Räume für freie Berufe zulässig.

2. Überbaubare Grundstücksfläche

   Die Baugrenzen dürfen ausnahmsweise durch Vordächer, Eingangstreppen, Erker und Balkone bis zu jeweils 0,8 m auf einer Länge von nicht mehr als 1/3 der jeweiligen Gebäudeseite überschritten werden.

3. Höhe baulicher Anlagen

   Es ist nur eine maximale Firsthöhe von 94,00 Meter ü. NN zulässig.

4. Flächen für Stellplätze und Garagen

   Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und innerhalb der dafür festgesetzten Ga-Flächen zulässig.

   Stellplätze und überdachte Stellplätze sind nur auf den überbaubaren Grundstücksflächen und auf den Garagenzufahrten zulässig.

5. Eingriff / Ausgleich / Maßnahmen

   Für die Eingriffe in Natur und Landschaft im Plangebiet gilt die Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, mit der Zweckbestimmung "Ausgleichs- und Ersatzfläche", als Kompensation.

   Maßnahme (1)
   Auf jedem Baugrundstück ist ein Gehölz 2. Ordnung der Gattung Feldahorn, Hainbuche, Vogelkirsche oder Schlehe, mit der Pflanzqualität H, 2x verpflanzt, ohne Ballen, 60 - 100 cm; oder ein einheimischer Obstbaum der Pflanzqualität Hochstamm, zu pflanzen.

   Maßnahme (2)
   Die Fläche ist mit Gehölzen 2. Ordnung der Arten Hainbuche und Hasel, mit der Pflanzqualität Heister, 2x verpflanzt ohne Ballen, 150 - 200 cm, in Gruppen zu je fünf Pflanzen, Pflanzdichte eine Pflanze/2 m², zu bepflanzen.

   Maßnahme (3)
   Die Fläche ist mit Sträuchern der Arten Holunder, Schneeball, Heckenkirsche, Hundsrose, Weißdorn und Schlehe, in der Pflanzqualität Strauch, 2x verpflanzt, ohne Ballen, 100 - 150 cm, in Gruppen zu je fünf Pflanzen, Pflanzdichte eine Pflanze / m², zu bepflanzen.

   Maßnahme (4)
   Die Fläche ist der Sukzession zu überlassen und alle 3 - 5 Jahre zu mähen.

   Maßnahme (5)
   Im Wendekreis ist eine Stieleiche, Qualität H, 3x verpflanzt, Stammumfang 14/16 mit Ballen, zu pflanzen.
   Die Baumscheibe ist befahrbar zu gestalten.

6. Gestalterische Festsetzungen

   Im Plangebiet wird für bauliche Anlagen festgesetzt:

   6.1. Dachform / Dachneigung

   Hauptgebäude im W Bereich sind nur mit gleichschenkeligen Satteldächern (SD) mit einer Dachneigung von 38° - 45° zu errichten.

   6.2. Dachaufbauten / Dacheinschnitte

   Je Wohngebäude sind die Dachaufbauten (z.B. Dachgauben) und Dacheinschnitte nur in der ersten Dachebene zulässig und dürfen in der Summe ihrer Breite die Hälfte der Gebäudebreite nicht überschreiten. Der seitliche Abstand der Gaube muß mind. 1,25 m von der Außenkante Mauerwerk betragen.

   6.3. Es sind nur Garagen in Massivbauweise zulässig (keine Fertiggaragen).

Stadt Bergisch Gladbach

Vorhaben- und Erschließungsplan Nr.: 1342

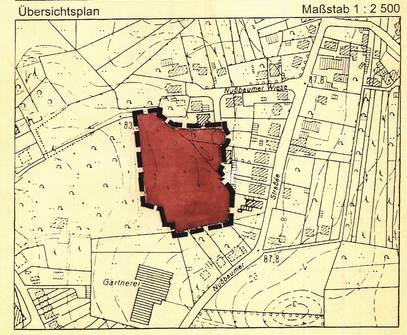
„Nußbaumer Wiese“

M 1: 500

0 10 20 30 40 50 m

Übersichtsplan

Maßstab 1 : 2 500



o765 • 1175