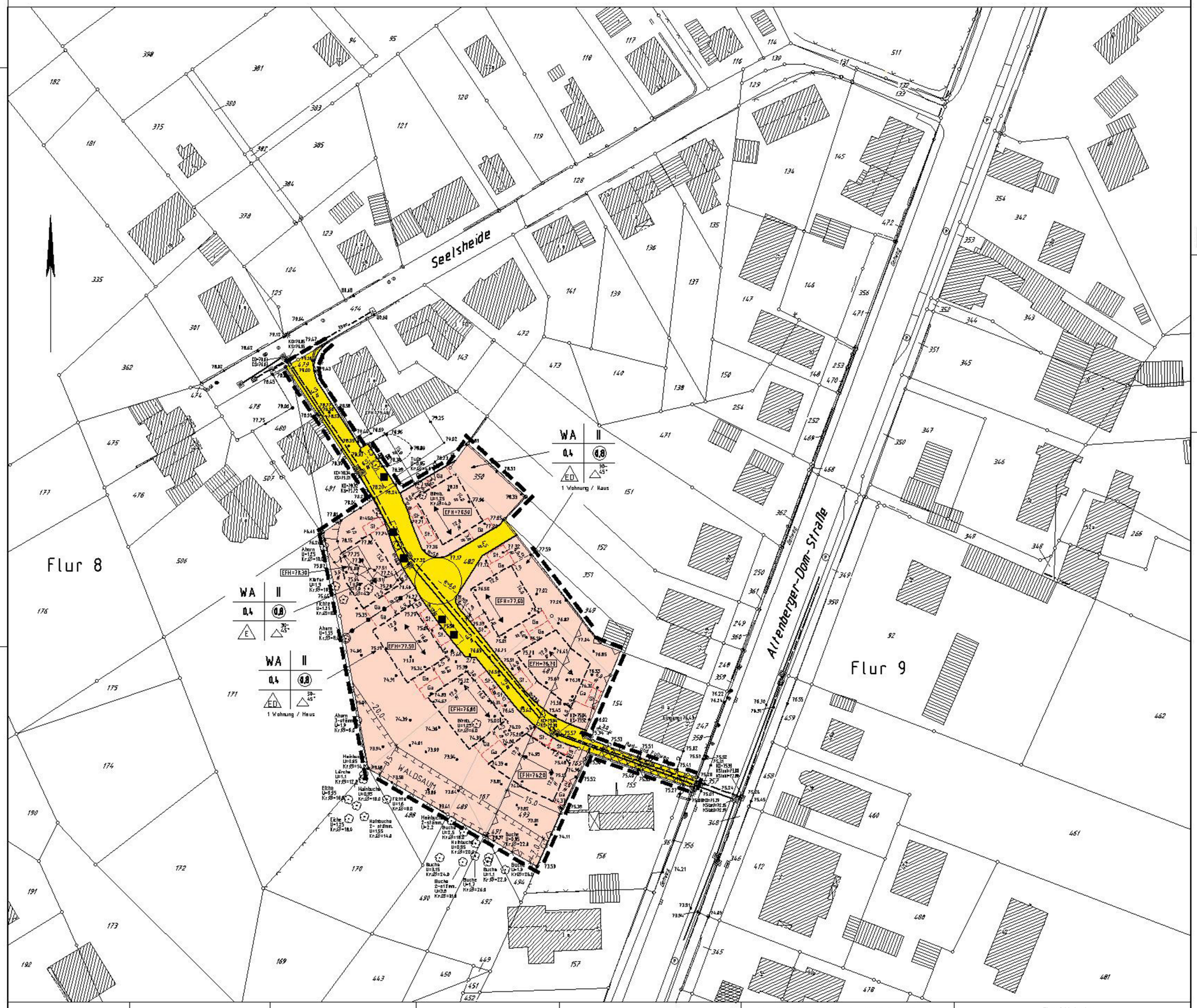
Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 1224 " Seelsheide "

- Teil "A" -



Planerische Festsetzungen

Erläuterung der Planzeichen

- Anrechenbare Grundstücksfläche
- WA — Allgemeines Wohngebiet
- (0,8) — Geschoßflächenzahl GFZ z.B. 0,8
- 0,4 — Grundflächenzahl GRZ z.B. 0,4
- II — Zahl der zulässigen Vollgeschosse
- Firstrichtung
- äußere Gestaltung baulicher Anlagen Dachneigung
- E — nur Einzelhaus zulässig
- ED (1 Wohnung / Haus) — nur Einzel u.- Doppelhäuser mit 1 Wohnung / Haus zulässig
- EFH — Erdgeschoß- Fußbodenhöhe (max.)
- HGH — Hauptgesimshöhe über EFH (max.)
- Bereich für den passive Lärmschutzmaßnahmen empfohlen werden (=über 45 dB(A)- genaß DIN 18005, Teil1 "Schallschutz im Städtebau" während der Tages- und Nachtzeit).
- öffentliche Straßenverkehrsfläche
- öffentlicher Fuß- und Radweg
- öffentliche Stellplätze
- Straßenbaum
- Baugrenze
- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen
- Ga — Garagen, überdachte und nicht überdachte Stellplätze
- St. — Stellplätze
- Zu erhaltener Baum
- Waldsaum gemäß Durchführungsvertrag
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des "Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes"

Erläuterung der Kartensymbole

- Kanaldeckel
- Hydrant, unterirdisch
- Laterne elektrisch
- Zaun
- vorhandener Baum
- Flurgrenze
- Schacht
- Kabelkasten
- Grenzpunkt mit Flurstücksgrenze
- 456 — Flurstücksnummer
- 3,0 — Benaßung in m
- Wohngebäude mit Hausnummer
- Garage und Wirtschaftsgebäude
- ⊕61,31 — Geländepunkt mit Höhe
- Schieberkappe, Gas
- Schieberkappe, Wasser

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, Satz 1, 3 und 4 BauNVO).

2.2 Für bauordnungsrechtlich 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 § 31 Abs. 1 BauGB).

2.3 Hauptgesimshöhe HGH max. = 6,00 m über der festgesetzten Erdgeschoß- Fußbodenhöhe (EFH) (=Wandhöhe gem. § 6 Abs. 4, Satz 1 und 2 BauONW, bezogen auf Erdgeschoß- Fußbodenhöhe (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 auf den dafür ausgewiesenen Flächen einzurichten. Die ausgewiesenen Flächen 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 Dachneigungswinkel anzuwenden.

5.2 Dachaufbauten sind jeweils nur in 1 Ebene und bis zu einer Gesamtlänge von maximal 60% der Länge der jeweiligen Hauseinheit zulässig.

5.3 Schornsteine von Feuerstätten mit Öl- oder Festbrennstoffen sind an ihrem Austritt mit einem Funkenflugschutz zu versehen.

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

6. Bepflanzungsvorschriften

Auf den Baugrundstücken und auf den gekennzeichneten Flächen entlang des Waldes sind Bepflanzungen vorzunehmen und zu unterhalten (§ 9 Abs. 1, Nr. 20 BauGB), deren Art und Umfang im „Durchführungsvertrag" festgelegt ist.

7. Hinweis:

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

7.2 Niederschlagswässer aller wasserdurchlässigen Flächen sind in den Regenwasserkanal einzuleiten.

7.3 Das Plangebiet liegt in der Wasserschutzzone II B

7.4 Im "Bereich für passive Lärmschutzmaßnahmen" werden für die Aufenthaltsräume fensterunabhängige Lüftungsanlagen gem. DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" empfohlen.

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

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

1. Der Planungsausschuss hat die Aufstellung dieses Planes an 25.06.2000 beschlossen.
Bergisch Gladbach, den 13.06.2000
i.A. gez. Buchholz
~~Stellvertretender(r)~~ Ausschussvorsitzender(in)

2. Der Aufstellungsbeschluss ist gem. § 2 (1) BauGB an 23.08.2000 ortsüblich bekannt gemacht worden.
Bergisch Gladbach, den 31.08.2000
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 04.09.1999 bis 21.09.1999 unterrichtet worden.
Bergisch Gladbach, den 14.09.1999
i.A. gez. Löhlein
Bürgermeisterin

4. Die Träger öffentlicher Belange sind gem. § 4 (1) BauGB mit Schreiben vom 30.06.1999 beteiligt worden.
Bergisch Gladbach, den 26.08.1999
i.A. gez. Löhlein
Bürgermeisterin

5. Entwurf und Anfertigung Fachbereich 6 – 610 Stadtentwicklung und Stadtplanung.
Bergisch Gladbach, den 29.08.2002
i.A. gez. Löhlein
Bürgermeisterin

6. Die 1. öffentliche Auslegung ist gem. § 3(2) des BauGB in der Zeit vom 11.06.2002 bis 11.10.2002 erfolgt.
Die 2. öffentliche Auslegung ist gem. § 3(3) des BauGB in der Zeit vom 13.03.2003 bis 14.04.2003 erfolgt.
Bergisch Gladbach, den 14.05.2003
i.A. gez. Löhlein
Bürgermeisterin

7. Die 1. öffentliche Auslegung ist an 23.06.2000
Die 2. öffentliche Auslegung ist an 05.03.2003 ortsüblich bekannt gemacht worden.
Bergisch Gladbach, den 14.05.2003
i.A. gez. Löhlein
Bürgermeisterin

8. Dieser Plan ist gemäß § 10 (1) des BauGB vom Rat am 17.07.2003 als Satzung beschlossen worden.
Bergisch Gladbach, den 24.07.2003
gez. Oplacen
Bürgermeisterin

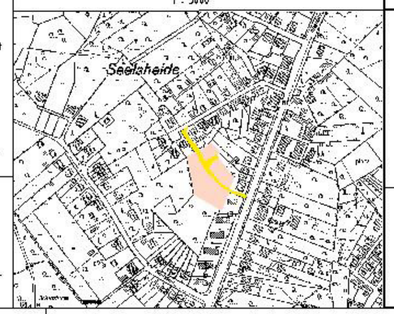
9. Der Beschluss des Bebauungsplanes ist gem. § 10 (3) BauGB am 31.12.2003 ortsüblich bekannt gemacht worden.
Bergisch Gladbach, den 02.01.2004
i.A. gez. Löhlein
Bürgermeisterin

10. Dieser Plan stimmt mit den Urkundsplan und den darauf verzeichneten Vermerken überein.
~~Dieser Plan ist der Urkundsplan.~~
Bergisch Gladbach, den _____
i.A.
Bürgermeisterin

11. Die vorliegende Plangrundlage wurde automatisiert erstellt. Die Katasterkarten sind im Zuge der Katastererneuerung durch vereinfachte Neumessung in Jahre 1969 und Neuberechnung von Koordinaten in Jahre 1991 entstanden.
Die Darstellung entspricht dem amtlichen Katasternachweis und enthält topographische Ergänzungsmessungen.
Rösrath, den 3. Februar 2000
gez. Opfer
Öffentl.best.Verm.-Ingenieur

12. Es wird bescheinigt, daß die Festlegung der städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig ist.
Rösrath, den 16. Dezember 2002
gez. Opfer
Öffentl.best.Verm.-Ingenieur

Übersichtskarte
1 : 5000



Stadt Bergisch Gladbach

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 1224 "Seelsheide"

Maßstab 1 : 500

Planzeichnung (Teil A) und Textteil (Teil B)