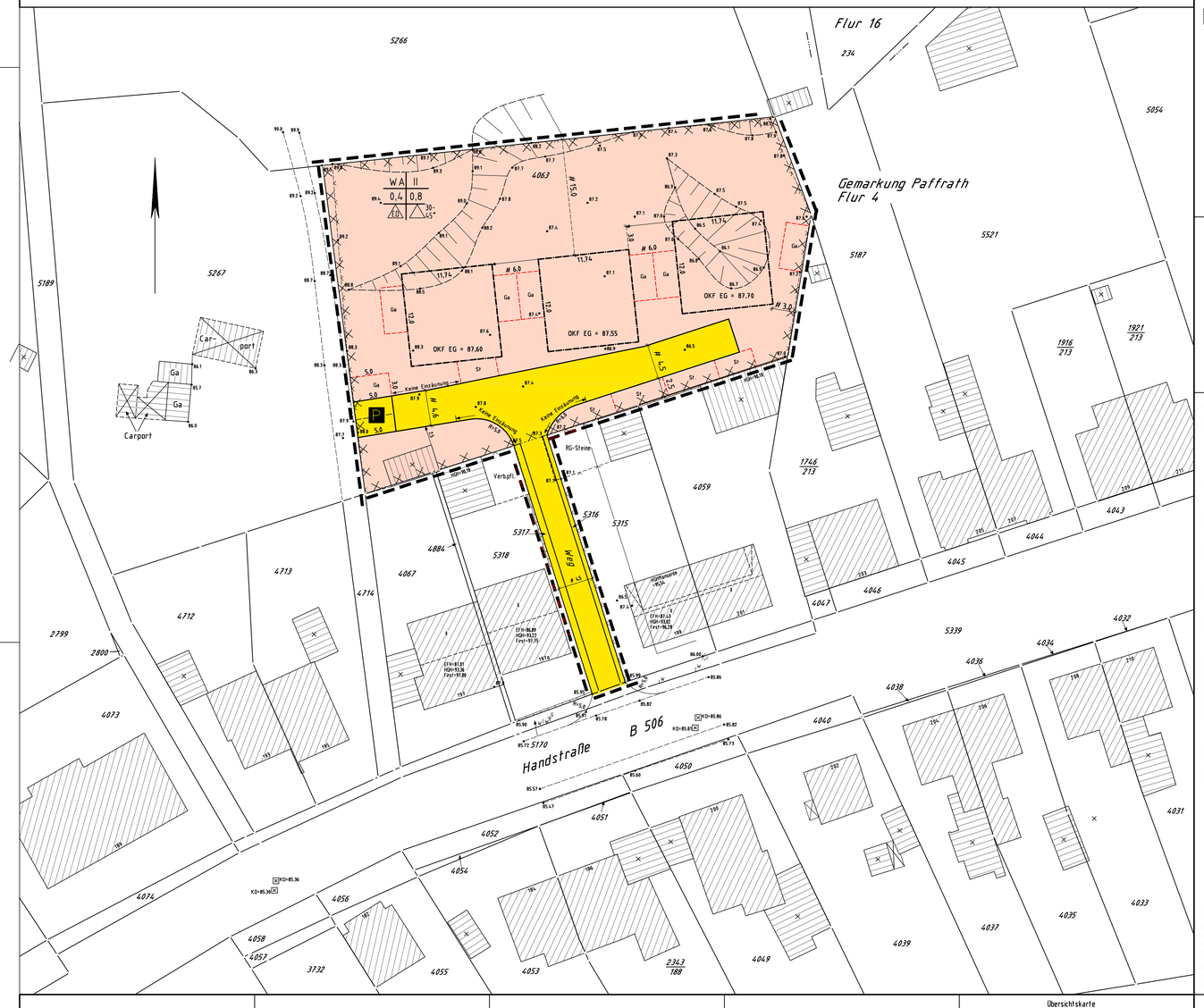
Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr.1335 "Handstraße/Am Dickholz"

- Teil "A" -



Planerische Festsetzungen

Erläuterung der Planzeichen

	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des "Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes"	ED	nur Einzel u.- Doppelhäuser zulässig
	Anrechenbare Grundstücksfläche		Baugrenze
	öffentliche Straßenverkehrsfläche		Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen
P	öffentliche Parkfläche	OKF	Oberkante Fertigfußboden
WA	Allgemeines Wohngebiet	EG	Erdgeschoß
0,8	Geschoßflächenzahl GFZ z.B. 0,8	87,60	Meter über Normalnull (m ü NN) z.B. 87,60
0,4	Grundflächenzahl GRZ z.B. 0,4	Ga	Garagen, überdachte und nicht überdachte Stellplätze
II	Zahl der zulässigen Vollgeschosse	St.	Stellplätze
30°-45°	Äußere Gestaltung baulicher Anlagen Dachneigung		Umgrenzung der Flächen deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind. (§ 9 Abs 5 Nr. 3 BauGB)

Erläuterung der Kartensymbole

	Kanaldeckel		Grenzpunkt mit Flurstücksgrenze
	Hydrant, unterirdisch	456	Flurstücksnummer
	Laterne elektrisch	3,0 M	Bemaßung in m
	Zaun	10	Wohngebäude mit Hausnummer
	vorhandener Baum		Garage und Wirtschaftsgebäude
Telekom	Flurgrenze	+ 86,21	Geländepunkt mit Höhe (m ü NN)
	Schacht	+ G	Schieberkappe, Gas
	Kabelkasten	+ W	Schieberkappe, Wasser

Der "Vorhabenbezogene Bebauungsplan" besteht aus Planzeichnung und Textfassung.

Der Satzung ist eine "Begründung" beigefügt. Es gehört außerdem zum Vorhaben- und Erschließungsplan ein privatrechtlicher "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 zul. Vollgeschosse und die Höhe der baulichen Anlagen (§ 16 Abs. 2, Satz 1,3 u.4 BauNVO).

2.2 Hauptgesimshöhe HGH max.=6,00m über der Höhe der festgesetzten Erdgeschoßhöhe (OKF.EG).

2.3 Für bauordnungsrechtlich erforderliche Garagen, Stellplätze und deren Zufahrten kann die höchstzulässige GRZ ausnahmsweise von 0,4 auf 0,6 erhöht werden (§§17 Abs.1, 19 Abs. 4 BauNVO und § 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 3 m verschoben werden, wenn dies aus funktionellen Gründen erforderlich ist (§31 Abs.1 BauGB).

5. Sonstige Festsetzungen (gem. § 86 BauONW)

5.1 Bei Doppelhäusern 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. Hinweise:

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

6.2 Niederschlagswässer aller Dachflächen sind im Baugebiet zur Versickerung zu bringen.

6.3 Der Planbereich weist, insbesondere in oberflächennahen Bereichen, eine Belastung des Bodens mit Schadstoffen auf. Zur unbedenklichen Nutzung des Geländes als Wohngrundstücke sind Gefährdungen durch diese Belastungen auszuschließen.
Es gelten daher im Rahmen von Bauvorhaben im gesamten Bereich nachfolgende Maßnahmen.

1. Der Bauherr wird darauf hingewiesen, daß sich das Bauvorhaben auf einer mit Schadstoffen (Schwermetalle) belasteten Fläche befindet. Regreßansprüche für Schäden in diesem Zusammenhang werden ausgeschlossen.
2. Auf Grund von im Planbereich vorgefundenen Schwermetallbelastungen im Obertboden ist auf allen nicht überbauten Grundstücksflächen ein Bodenaustausch von mindestens 0,50 m Mächtigkeit mit nachweislich schadstofffreiem Kulturbodenmaterial vorzunehmen. Der Nachweis der Schadstofffreiheit ist der Stadt Bergisch Gladbach - Fachbereich Umwelt und Technik / Umweltschutz - **vor dem Einbau** unaufgefordert einzureichen.
3. Anfallende überschüssige Aushub-/Abraummaterialien, insbesondere bei Auffälligkeiten, sind gemäß geltendem Kreislaufwirtschaftsgesetz ordnungsgemäß zu entsorgen. Nachweise zur Verwertung / Entsorgung sind dem Rheinisch-Bergischen Kreis - Untere Abfallwirtschaftsbehörde - unaufgefordert einzureichen.

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. Die Einleitung des Verfahrens wurde am ..... vom Planungsausschuß beschlossen

Bergisch Gladbach, den ..... Stadt Bergisch Gladbach

Stellvertretender/r Ausschußvorsitzender/r

2. Der Planungsausschuß der Stadt hat am ..... den Entwurf des "Vorhabenbezogenen Bebauungsplan" mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Bergisch Gladbach, den ..... Stadt Bergisch Gladbach

Stellvertretender/r Ausschußvorsitzender/r

3. Der Entwurf des "Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes", bestehend aus der Planzeichnung (Planwerk) Teil A, dem Text (textliche Festsetzungen) Teil B und der Begründung, den Planskizze, hat in der Zeit vom ..... bis zum ..... nach § 3 (1) BauGB öffentlich ausgelegen.

Bergisch Gladbach, den ..... Stadt Bergisch Gladbach

Die Bürgermeisterin (i.A.)

4. Die öffentliche Auslegung wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht.

Bergisch Gladbach, den ..... Stadt Bergisch Gladbach

Die Bürgermeisterin (i.A.)

5. bis Änderungen aufgrund von Bedenken und Anregungen gem. Beschluß des Rates vom .....

6. Der "Vorhabenbezogene Bebauungsplan", bestehend aus der Planzeichnung (Planwerk) Teil A, dem Text (textliche Festsetzungen) Teil B wurde am ..... vom Rat der Stadt Bergisch Gladbach beschlossen

Bergisch Gladbach, den ..... Stadt Bergisch Gladbach

Die Bürgermeisterin

7. Die Satzung wurde gem. § 11 (3) BauGB am ..... der höheren Verwaltungsbehörde angezeigt. Zu dieser Satzung gehört die Verfügung vom ..... Az .....

Köln, den ..... Bezirksregierung Köln

8. Der Abschluß des Anzeigenverfahrens gem. § 11 (3) BauGB wurde am ..... ortsüblich gem. § 12 BauGB bekanntgemacht. Die Bekanntmachung wurde am ..... von dem/r stellvertr. Bürgermeister/ rin unterzeichnet.

Bergisch Gladbach, den ..... Stadt Bergisch Gladbach

Die Bürgermeisterin (i.A.)

9. Dieser Plan ist der Urkundplan.

Bergisch Gladbach, den ..... Stadt Bergisch Gladbach

Die Bürgermeisterin (i.A.)

10. Die vorliegende Planungsgrundlage wurde automatisiert erstellt.
Die Katasterkarten sind in Zuge einer Erneuerung durch Neuberechnung vorhandener Fortführungsvermessungen in den Jahren 1986 bis 1991 und anschließende Überführung in die "Automatisierte Liegenschaftskarte" entstanden.
Die Darstellung entspricht dem amtlichen Katasternachweis und enthält topographische Ergänzungsaussagen.

Rösrath, den 6.April 2000

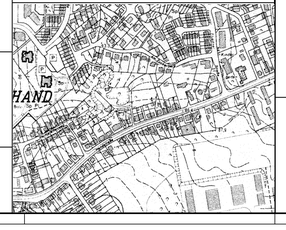
Öffentl.best.Verm.-Ingenieur

11. Es wird bescheinigt, daß die Festlegung der städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig ist.

Rösrath, den 17. Januar 2001
und 28. Dezember 2001

Öffentl.best.Verm.-Ingenieur

Übersichtskarte
1 : 5000



Vorhabenbezogener Bebauungsplan

Nr. 1335 "Handstraße/Am Dickholz"

Maßstab 1 : 250

Planzeichnung (Teil A)

und Textteil (Teil B)