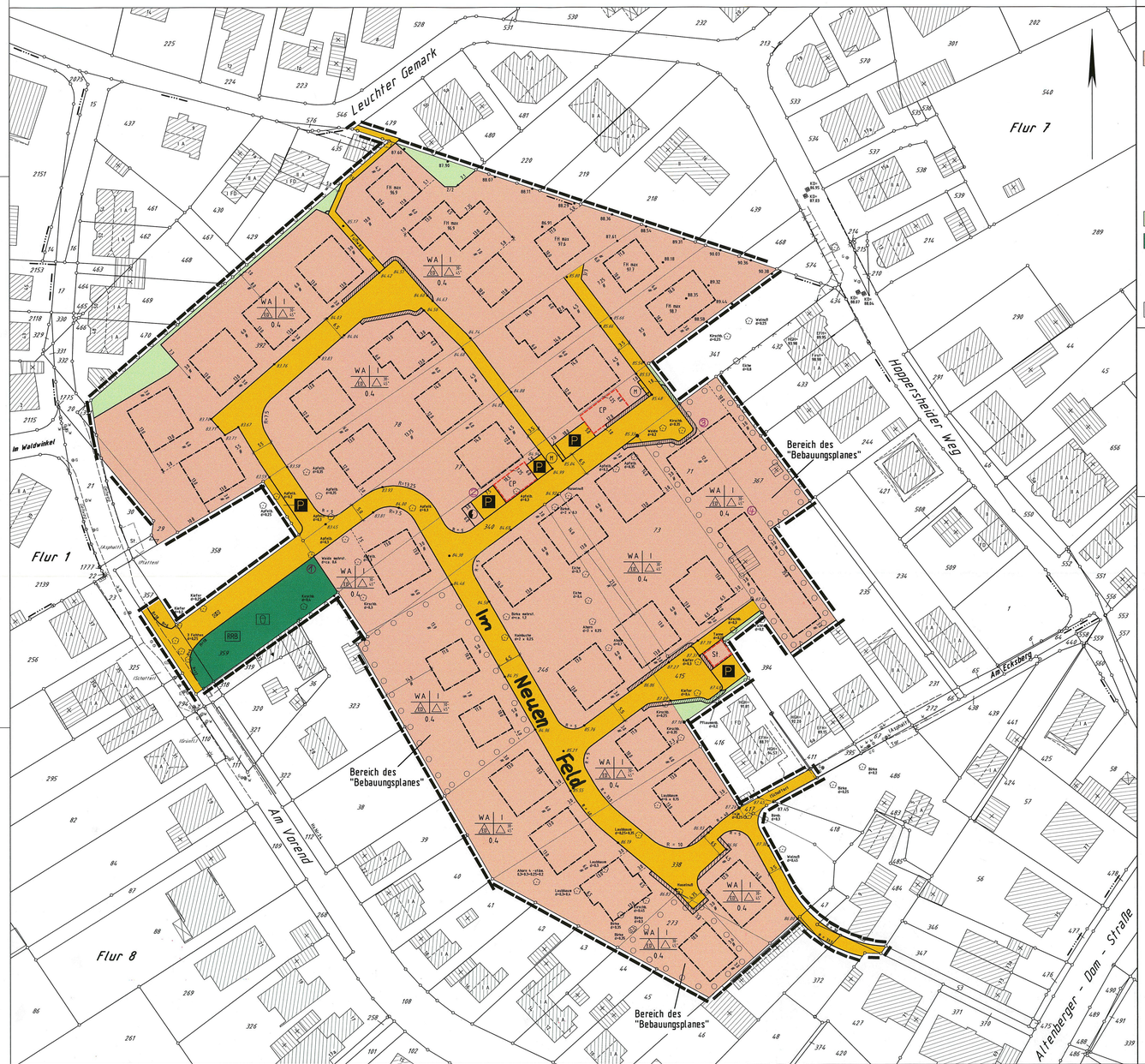
Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr.1215 " Am Vorend "

(Teil A) Bestehend aus "Vorhaben- und Erschließungsplan" und "Bebauungsplan"



Planerische Festsetzungen

Erläuterung der Planzeichen

- Allgemeines Wohngebiet
- 0,4 — Grundflächenzahl GRZ z.B. 0,4
- I — Zahl der zulässigen Vollgeschosse
- ED — nur Einzel u.- Doppelhäuser zulässig
- 30-45° — Äußere Gestaltung baulicher Anlagen Dachneigung
- Baugrenze
- private Grünfläche
- öffentliche Grünfläche
- Kinderspielplatz
- Transformatorenstation
- RRB — Regenrückhaltebecken unterirdisch
- öffentliche Straßenverkehrsfläche
- P — öffentliche Parkfläche
- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen
- St. — private Stellplätze
- CP — überdachte Stellplätze
- von Einfriedungen u. höherer Bepflanzung freizuhaltender Streifen von 1m Breite
- • 86.21 — festgesetzte Höhen der Straßenverkehrsfläche über NN
- M — Mülltonnenplatz
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des "Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes"
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des "Bebauungsplanes"

Erläuterung der Kartensymbole

- Kanaldeckel
- Hydrant, unterirdisch
- Laterne elektrisch
- Zaun
- vorhandener Baum
- Flurgrenze
- Schacht
- Kabelkasten
- Grenzpunkt mit Flurstücksgrenze
- 456 — Flurstücksnummer
- 3.8 — Bemaßung in m
- Wohngebäude mit Hausnummer
- Garage und Wirtschaftsgebäude
- • 86.21 — Geländepunkt mit Höhe
- G — Schieberkappe, Gas
- W — Schieberkappe, Wasser

Der "Vorhabenbezogene Bebauungsplan" besteht aus den Bereichen "Vorhaben- und Erschließungsplan" und "Bebauungsplan" (§12 (4) BauGB).
Die rechtsverbindlichen Festsetzungen bestehen aus Planzeichnung und Textfassung.

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

TEIL "B" - TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Die textlichen Festsetzungen gelten gleichermaßen für den "Vorhaben- u. Erschließungsplan", wie auch für den "Bebauungsplan".

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 Bebauungsplan 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 Gebäudegrundfläche, die Anzahl der zul. Vollgeschosse und die Höhe der baulichen Anlagen (§ 16 Abs. 2, Satz 1,3 u.4 BauNVO).

2.2 Firsthöhe FH max., soweit nicht im Plan anders festgelegt, =940m ü. festgelegter Höhe der zugehörigen Erschließungsstraße in der Mitte der Hauseinheit.

2.3 Für bauordnungsrechtlich erforderliche Garagen, Stellplätze und deren Zufahrten kann die höchstzulässige GRZ ausnahmsweise von 0,4 auf 0,6 erhöht werden (§§17 (1), 19 (4) BauNVO und § 31 (1) BauGB)

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

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

4. Garagen u. überdachte Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

4.1 Garagen u. überdachte Stellplätze sind im Allgemeinen Wohngebiet (WA) außerhalb der überbaubaren Flächen in seitlichen Grenzabstand und auf den dafür ausgewiesenen Flächen zulässig. Vor Garageneinfahrten ist bis zur straßenseitigen Begrenzung ein Abstand von min. 5 Metern einzuhalten (=2. Stellplatz).

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

6. Ergänzung

Ergänzend wird für den Geltungsbereich des "Vorhaben- und Erschließungsplan" folgendes festgesetzt : Es ist ausschließlich Wohnnutzung zulässig

7. Hinweise:

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

7.2 Niederschlagsgewässer aller befestigten Flächen sind dem Regenwasserkanal zuzuführen. (E)

1. Die Einleitung des Verfahrens wurde am 27.01.00 vom Planungsausschuß beschlossen
Bergisch Gladbach, den 25.05.00 Stadt Bergisch Gladbach
Stellvertretender/r Ausschußvorsitzender/r

2. Der Planungsausschuß der Stadt hat am 27.01.00 den Entwurf des "Vorhabenbezogenen Bebauungsplan" mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
Bergisch Gladbach, den 25.05.00 Stadt Bergisch Gladbach
Stellvertretender/r Ausschußvorsitzender/r

3. Der Entwurf des "Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes", bestehend aus der Planzeichnung (Planteil) Teil A, dem Text (textliche Festsetzungen) Teil B und der Begründung der Planskizze, hat in der Zeit vom 28.02.00 bis zum 10.03.00 nach § 3 (1) BauGB öffentlich ausgelegen.
Bergisch Gladbach, den 13.3.00 Stadt Bergisch Gladbach
Die Bürgermeisterin

4. Die öffentliche Auslegung wurde am 29.02.00 ortsüblich bekannt gemacht.
Bergisch Gladbach, den 4.2.00 Stadt Bergisch Gladbach
Die Bürgermeisterin

5. (1) bis (3) Anderungen aufgrund von Bedenken und Anregungen gem. Beschluß des Rates vom 26.09.00

6. Der "Vorhabenbezogene Bebauungsplan", bestehend aus der Planzeichnung (Planteil) Teil A, dem Text (textliche Festsetzungen) Teil B wurde am 19.5.00 vom Rat der Stadt Bergisch Gladbach beschlossen.
Bergisch Gladbach, den 25.05.00 Stadt Bergisch Gladbach
Die Bürgermeisterin

7. Die Satzung wurde gem. § 11 (3) BauGB am ____ der zuständigen Genehmigungsbehörde angezeigt. Zu dieser Satzung gingen die Verfügung vom ____ Az: ____
Köln, den ____ Bezirksregierung Köln

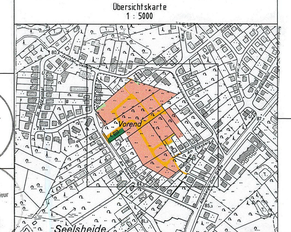
8. Der Abschluß des Anzeigeverfahrens gem. § 11 (3) BauGB wurde am 30.5.00 ortsüblich bekanntgemacht. Die Bekanntmachung wurde am 31.5.00 von der Bürgermeisterin bestätigt.
Bergisch Gladbach, den 20.06.00 Stadt Bergisch Gladbach
Die Bürgermeisterin (LA)

9. Dieser Plan ist der Urkundplan.
Bergisch Gladbach, den 17.05.00 Stadt Bergisch Gladbach
Die Bürgermeisterin

10. Die vorliegende Planunterlage wurde automatisiert erstellt. Die Katasterangaben sind im Zuge der Katastererneuerung durch vereinfachte Teil-Neuvermessungen ab Jahre 1996 und 1997 entstanden.
Die Darstellung entspricht dem amtlichen Katasternachweis und enthält Vermessungsergänzungen.
Rösrath, den 28.04.2000 Dipl.-Ing. Klaus Töpfer Öff. bestellter Vermessungsingenieur
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

11. Es wird bescheinigt, daß die Festlegung der städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig ist.
Rösrath, den 28.04.2000 Dipl.-Ing. Klaus Töpfer Öff. bestellter Vermessungsingenieur
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

Übersichtskarte 1 : 5000



Vorhabenbezogener Bebauungsplan

Nr. 1215 "Am Vorend"

Maßstab 1 : 500

Planzeichnung (Teil A)

und Textteil (Teil B)