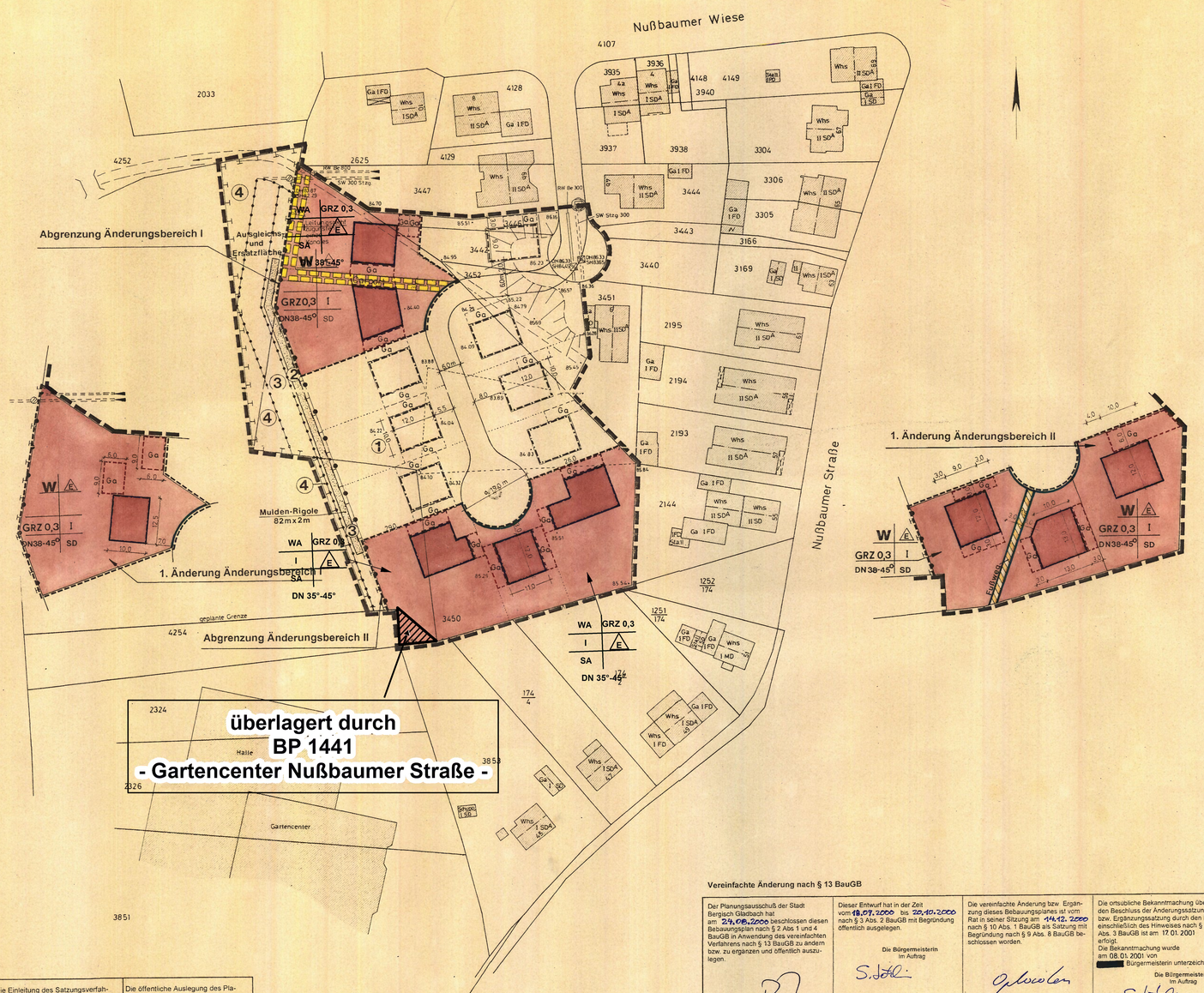
1. Vereinf. Änd.
1342
Schrank 4

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 Hohenhaus.

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



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 [redacted] 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, 100 - 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 ~~beispielhaft zu gestalten~~ in einem Durchmesser von 4 m anzulegen, mit Bodendeckern zu bepflanzen und vor Befahrbarkeit zu schützen.

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).

Für den Planentwurf
Kürten, den 07.08.2000
Stadtplanungsamt
Bergisch Gladbach
Der Stadtdirektor
Im Auftrag
Berg. Gladbach, den

Es wird bescheingt. daß diese Planunterlage den Bestimmungen des § 1 Planz V 90 entspricht.
Dernbowski Öff. best. Vermessungsingenieur
Öffentl. best. Verm. Ing.
Köln, den 07.08.2000

Die Einleitung des Satzungsverfahrens wurde am vom Planungsausschuß beschlossen.
stellvertr. Ausschußvorsitzende(r)
Berg. Gladbach, den
Der Einleitungsbeschluß wurde am ortsüblich bekanntgemacht.
Der Stadtdirektor
Im Auftrag
Berg. Gladbach, den

Die öffentliche Auslegung des Planentwurfes mit Begründung nach § 3 Abs. 2 BauGB wurde vom Planungsausschuß am beschlossen.
stellvertr. Ausschußvorsitzende(r)
Berg. Gladbach, den

Der Planentwurf mit Begründung hat in der Zeit vom bis gemäß § 3 Abs. 2 BauGB offengelegen.
Der Stadtdirektor
Im Auftrag
Berg. Gladbach, den

Dieser Vorhaben- und Erschließungsplan mit Begründung wurde vom Rat in seiner Sitzung am mit Begründung nach § 10 BauGB als Satzung beschlossen.
stellvertr. Bürgermeisterin
Berg. Gladbach, den

Die ortsübliche Bekanntmachung des Beschlusses der Satzung für diesen Vorhaben- und Erschließungsplan einschließlich des Hinweises nach § 10 BauGB ist am erfolgt.
Die Bekanntmachung wurde am von stellvertr. Bürgermeisterin unterzeichnet.
Der Stadtdirektor
Im Auftrag
Berg. Gladbach, den

Vereinfachte Änderung nach § 13 BauGB

Der Planungsausschuß der Stadt Bergisch Gladbach hat am 24.08.2000 beschlossen diesen Bebauungsplan nach § 2 Abs 1 und 4 BauGB in Anwendung des vereinfachten Verfahrens nach § 13 BauGB zu ändern bzw. zu ergänzen und öffentlich auszulegen.
stellvertr. Ausschußvorsitzende(r)
Bergisch Gladbach, den 06.09.2000

Dieser Entwurf hat in der Zeit vom 18.09.2000 bis 20.10.2000 nach § 3 Abs. 2 BauGB mit Begründung öffentlich ausgelegen.
Die Bürgermeisterin
Im Auftrag
Bergisch Gladbach, den 04.01.2001

Die vereinfachte Änderung bzw. Ergänzung dieses Bebauungsplanes ist vom Rat in seiner Sitzung am 14.12.2000 nach § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung mit Begründung nach § 9 Abs. 8 BauGB beschlossen worden.
[redacted] Bürgermeisterin
Bergisch Gladbach, den 05.01.2001

Die ortsübliche Bekanntmachung über den Beschluss der Änderungssatzung bzw. Ergänzungssatzung durch den Rat einschließlich des Hinweises nach § 10 Abs. 3 BauGB ist am 17.01.2001 erfolgt.
Die Bekanntmachung wurde am 08.01.2001 von [redacted] Bürgermeisterin unterzeichnet
Die Bürgermeisterin
Im Auftrag
Bergisch Gladbach, den 27.01.2001

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 Hochstgrenze
- 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. Maßen baulicher Nutzungen
- Grenze zwischen Nutzungsarten
- Sr Stellplätze
- Ga Garagen
- Gst Gemeinschaftsstellplätze
- GGa Gemeinschaftsgaragen
- TGa Tiefgaragen
- Flächen für den Gemeinbedarf sowie für Sport- und Spielanlagen
- Straßenbegrenzungslinie (auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung)
- Verkehrsflächen
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- P 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
- D 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
- topographische Begrenzung
- Flurstücksgrenze
- Flurgrenze
- 46,71 vorh. Höhenlage über NN

Stadt Bergisch Gladbach

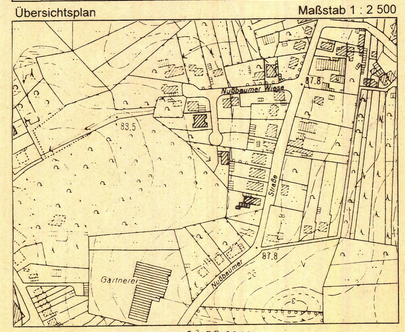
Vorhaben- und Erschließungsplan Nr.: 1342

„Nußbaumer Wiese“

1. Änderung

M 1: 500
0 10 20 30 40 50 m

Übersichtsplan — Maßstab 1 : 2 500



02.08.2000