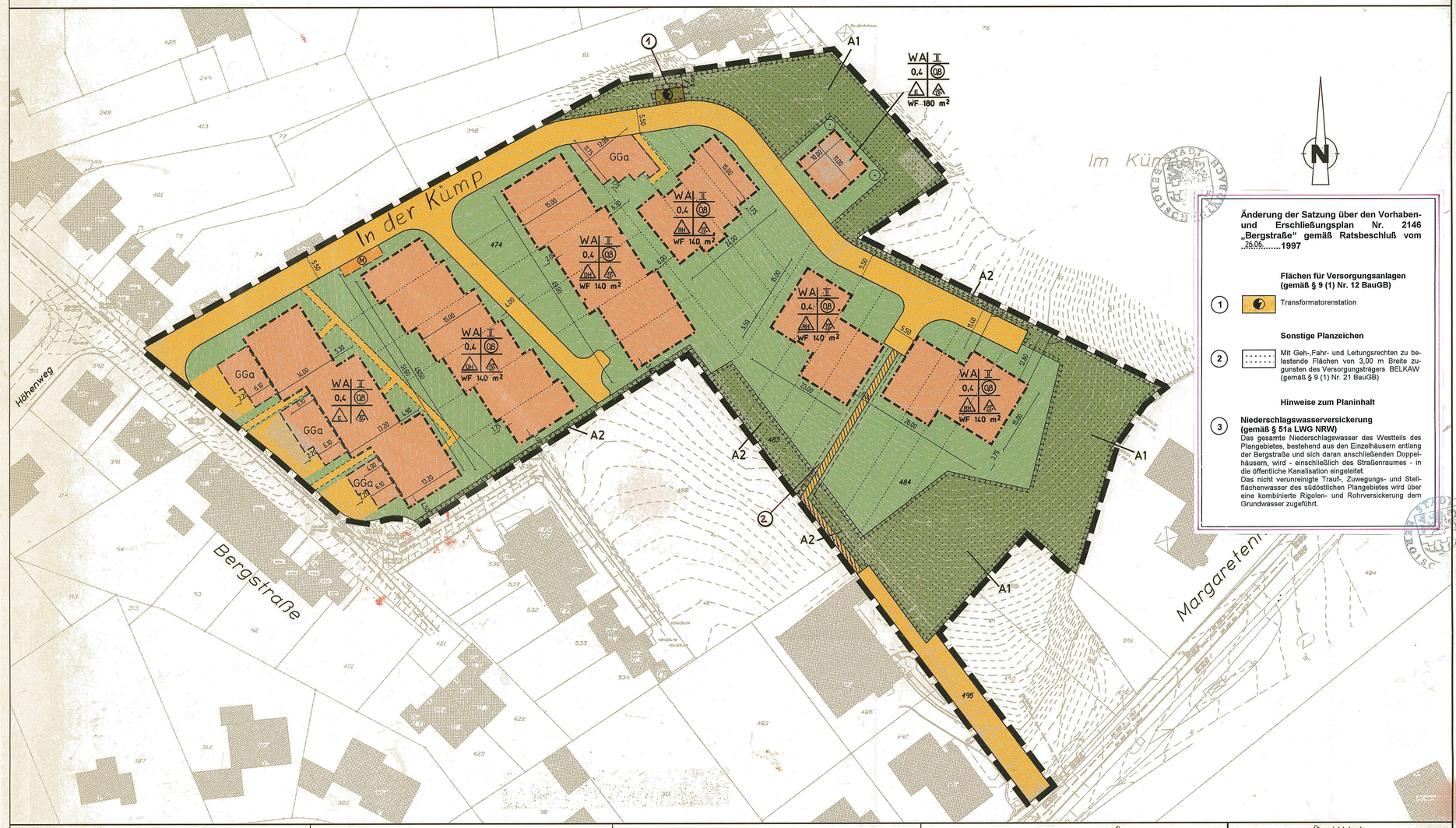
Vorhaben- und Erschließungsplan Nr.2146 "Bergstraße"



Änderung der Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 2146 „Bergstraße“ gemäß Ratsbeschluß vom 26.06.1997

Flächen für Versorgungsanlagen (gemäß § 9 (1) Nr. 12 BauGB)

(1) Transformatorenstation

Sonstige Planzeichen

(2) Mit Geh-,Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen von 3,00 m Breite zugunsten des Versorgungsträgers BELKAW (gemäß § 9 (1) Nr. 21 BauGB)

Hinweise zum Planinhalt

(3) **Niederschlagswasserversickerung (gemäß § 51a LWG NRW)**
Das gesamte Niederschlagswasser des Westteils des Plangebietes, bestehend aus den Einzelhäusern entlang der Bergstraße und sich daran anschließenden Doppelhäusern, wird - einschließlich des Straßenraumes - in die öffentliche Kanalisation eingeleitet.
Das nicht verunreinigte Traufwasser und Stellflächenwasser des südöstlichen Plangebietes wird über eine kombinierte Rigolen- und Rohrversickerung dem Grundwasser zugeführt.

Satzung der Stadt Bergisch Gladbach über den Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 2146 " Bergstraße" für das Grundstück Flur Nr. 19, Flurstücke 474, 483, 484 und 495, Gemarkung Bergisch Gladbach.

Aufgrund des § 7 des Maßnahmengesetzes zum Baugesetzbuch (BauGB - MaßnahmenG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28. April 1993 (BGBl. I S. 622) wird nach Beschlußfassung durch den Rat der Stadt Bergisch Gladbach vom 26.06.97 und mit Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde die folgende Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 2146 " Bergstraße " bestehend aus der Planzeichnung (Planwerk) Teil A und dem Text (textliche Festsetzungen) Teil B erlassen.

Text

Art der baulichen Nutzung (gemäß § 9 (1) Nr.1 BauGB)

WA – Allgemeines Wohngebiet (gemäß § 4 BauNVO)

Gemäß § 1 (6) Nr.1 BauNVO sind die in § 4 (3) ausnahmsweise zulässigen Nutzungsarten "Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen" nicht Bestandteil des Vorhaben- und Erschließungsplanes.

Maß der baulichen Nutzung (gemäß § 9 (1) Nr.1 BauGB in Verbindung mit §§ 16, 17 ,19 und 20 BauNVO)

0,4 – Grundflächenzahl (gemäß §§ 16, 17 und 19 (4) BauNVO)

(O8) – Geschoßflächenzahl (gemäß §§ 16 (4), 17 und 20 (4) BauNVO)

II – Zahl der Vollgeschosse (gemäß § 16 (4) BauNVO und § 2 (5) BauNW)

Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (gemäß § 9 (1) Nr.2 BauGB in Verbindung mit §§ 22 und 23 BauNVO)

E – offene Bauweise (gemäß § 22 (2) BauNVO) – nur Einzelhäuser zulässig

DH – nur Doppelhäuser zulässig

RH – nur Reihenhäuser zulässig

Baugrenzen (gemäß § 23 BauNVO)
Auf den Flächen der Doppelhausfestsetzungen sind gemäß § 23 (5) Satz 2 Stellplätze, Garagen mit ihren Zufahrten auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.
Im übrigen Plangebiet sind Garagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche nicht zulässig.

Verkehrsflächen (gemäß § 9 (1) Nr.11 BauGB)

öffentliche Straßenverkehrsfläche – gepflasterte Wohnstraße mit Mischnutzung

Fläche für Versorgungsanlagen (gemäß § 9(1) Nr. 12 BauGB)

(M) – Abstellfläche für Mülltonnen

Grünflächen (gemäß § 9 (1) Nr.15 BauGB)

private Grünfläche

Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (gemäß § 9 (1) Nr.20 und Nr.25b BauGB)

Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Ausgleichsmaßnahmen (gemäß § 8a BNatSchG)

A1
Buche (Fagus silvatica)
Bergahorn (Acer pseudoplatanus)
Esche (Fraxinus excelsior)
Feldahorn (Acer campestre)
Hainbuche (Carpinus betulus)
Hundsrose (Rosa canina)
Kornelkirsche (Cornus mas)
Roter Hartriegel (cornus sanguinea)
Weißdorn (Crataegus sp.)
Hasel (Corylus avellana)
Schlehe (Prunus spinosa)

A2
Liguster (Ligustrum vulgare)
Hundsrose (Rosa canina)
Kornelkirsche (Cornus mas)
Roter Hartriegel (cornus sanguinea)
Weißdorn (Crataegus sp.)
Hasel (Corylus avellana)
Schlehe (Prunus spinosa)

Details zu den Pflanzmaßnahmen sind dem abgestimmten landschaftspflegerischen Begleitplan zu entnehmen.

Erhaltung von Bäumen (gemäß § 9 (1) Nr. 25b BauGB)

Erhaltung

Sonstige Planzeichen

GGa – Flächen für Stellplätze, Carports, Garagen und Gemeinschaftsgaragen (gemäß § 9 (1) Nr. 22 BauGB) Gemeinschaftsgaragen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Vorhaben- und Erschließungsplanes (gemäß § 9 (7) BauGB)

Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (gemäß § 86 (1) Nr. 1 BauNW)
Dachneigung
Dachaufbauten und -einschnitte sind in der zweiten Dachebene nicht zulässig

WF 140 m² – Besondere Anforderungen an bauliche Anlagen (gemäß § 86 (1) Nr. 2 BauNW)
max. Wohnfläche
Die Wohnfläche ist gemäß Verordnung über wohnwirtschaftliche Berechnungen (II.BV) in der Neufassung vom Juli 1989 (BGBl. 1979 Nr. 43 vom 25. Juli 1979) zu berechnen.

Zusätzliche Planzeichen

(nicht Bestandteil der PlanzV)

1	2
3	4
5	6
7	

1 Baugebiet
2 Zahl der Vollgeschosse
3 Grundflächenzahl
4 Geschoßflächenzahl
5 Bauweise
6 äußere Gestaltung
7 max. Wohnfläche

geplante private Zuwegung, Wohnwege

geplanter öffentlicher Fußweg

Flurstücksgrenze

456 – Flurstücksnummer

geplante Grundstücksgrenze

3,00 – Bemaßung in m

Hinweise zum Planinhalt

Niederschlagswasserversickerung (gemäß § 51a LWG NRW)

Gemäß § 51a LWG NRW wird das nicht verunreinigte Traufwasser, Zuwegungs- und Stellflächenwasser des gesamten Plangebietes vollständig versickert : im Westen über Sickerschächte, im Südosten über eine kombinierte Rigolen- und Rohrversickerung.

Oberflächenbefestigung (gemäß § 8a BNatSchG)

Der gesamte Straßenraum, wie auch Stellplätze, Wohnwege, der öffentliche Fußweg und die Abstellfläche für Mülltonnen werden mit einem wasserdurchlässigen Aufbau versehen.

Begrünung (gemäß § 8a BNatSchG)

Die Sammelmüllstellflächen der Mehrfamilienhäuser entlang der Bergstraße ebenso wie die privaten Müllstellplätze werden begrünt.
Sämtliche als Gemeinschaftsgaragen ausgewiesene Flächen werden umseitig begrünt.

Zu diesem Plan gehören:
1. Durchführungsvertrag
2. Landschaftspflegerischer Begleitplan

1. Die Einleitung des Verfahrens wurde am 30.01.97 vom Planungsausschuß beschlossen.
Bergisch Gladbach, den 27.06.97 ~~Stadt Bergisch Gladbach~~
(Unterschrift)
~~Stellvertretender~~ Ausschußvorsitzender

2. Der Planungsausschuß der Stadt hat am 30.01.97 den Entwurf des Vorhaben- und Erschließungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
Bergisch Gladbach, den 27.06.97 ~~Stadt Bergisch Gladbach~~
(Unterschrift)
~~Stellvertretender~~ Ausschußvorsitzender

3. Der Entwurf des Vorhaben- und Erschließungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Planwerk) Teil A, dem Text (textliche Festsetzungen) Teil B und der Begründung der Planinhalte, hat in der Zeit vom 03.03. bis zum 04.04.97 nach § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegen.
Bergisch Gladbach, den 27.06.97 ~~Stadt Bergisch Gladbach~~
(Unterschrift)
Der Stadtdirektor (LA)

4. Die öffentliche Auslegung wurde am 15.02.97 ortsüblich bekannt gemacht.
Bergisch Gladbach, den 27.06.97 ~~Stadt Bergisch Gladbach~~
(Unterschrift)
Der Stadtdirektor (LA)

5. bis 3 / 7 Änderungen aufgrund von Bedenken und Anregungen gem. Beschluß des Rates vom 26.06.97

6. Der Vorhaben- und Erschließungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Planwerk) Teil A und dem Text (textliche Festsetzungen) Teil B wurde am 26.06.97 vom Rat der Stadt als Satzung beschlossen.
Bergisch Gladbach, den 27.06.97 ~~Stadt Bergisch Gladbach~~
~~stellvertr.~~ Bürgermeisterin

7. Die Satzung wurde gem. § 11 (3) BauGB am 4.9.97 der höheren Verwaltungsbehörde angezeigt. Zu dieser Satzung gehört die Verfügung vom 16.7.97 Az. 35.2.12-12-63.97
Köln, den 16.09.1997 Bezirksregierung Köln
(Unterschrift)

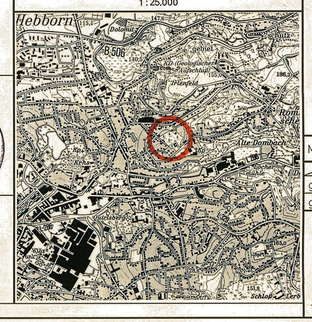
8. Der Abschluß des Anzeigeverfahrens gem. § 11 (3) BauGB wurde am 22./23.10.97 ortsüblich gem. § 12 BauGB bekanntgemacht. Die Bekanntmachung wurde am 9.10.97 von der ~~stellvertr.~~ Bürgermeisterin unterzeichnet.
Bergisch Gladbach, den 30.10.97 ~~Stadt Bergisch Gladbach~~
(Unterschrift)
Der Stadtdirektor (LA)

9. Dieser Plan ist der Urkundsplan.
Bergisch Gladbach, den 30.10.97 ~~Stadt Bergisch Gladbach~~
(Unterschrift)
Der Stadtdirektor (LA)

10. Die vorliegende Plangrundlage wurde automatisiert erstellt. Die Katasterkarte ist im Zuge der Katasteremeuerung durch vereinfachte Teil-Neu-Vermessung im Jahre 1966 im Maßstab 1 : 1000 entstanden.
Die Darstellung entspricht dem amtlichen Katasternachweis und enthält topographische Ergänzungsmessungen.
Odenthal, den 23.07.1997 Dipl.-Ing. Horst Fischer Öff. best. Vermessungsingenieur
(Unterschrift)
Öffentl. best. Verm.-Ingenieur

11. Es wird bescheinigt, daß die Festlegung der städtebaulichen Planung örtlich eindeutig ist.
Odenthal, den 23.07.1997 Dipl.-Ing. Horst Fischer Öff. best. Vermessungsingenieur
(Unterschrift)
Öffentl. best. Verm.-Ingenieur

Übersichtskarte
1 : 25.000



Maßstab 1 : 500

	Datum	Name
gez.	18.02.1997	Lag/Gr
gepr.	23.02.97	Lag/Bstg

Ingenieurbüro LAQUA Beratung Planung Vermessung
Telefon (0 22 02) 9 76 30 Telefax (0 22 02) 97 65 65

Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 2146 "Bergstraße"

Planzeichnung (Teil A) mit Text (Teil B)

Schrank 4
2146