Schrank 3

VEP 6322

Natürlich BERGISCH GLADBACH

Stadt Bergisch Gladbach

Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 6322

Saaler Mühle



PLANZEICHENERKLÄRUNG

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

- Vorhabenbezogenes Baugebiet, gem. textl. Festsetzungen

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

- überbaubare Grundstücksfläche
- nicht überbaubare Grundstücksfläche
- 0,6 — Grundflächenzahl (z.B. 0,6)
- Hmax. m ü.NN — Gebäudehöhe als Höchstgrenze in m ü.NN

BAUWEISE, BAUGRENZEN

- a — abweichende Bauweise, gem. textl. Festsetzungen
- Baugrenze

GRÜNFLÄCHEN

- Grünflächen mit Zweckbestimmung:
- Parkanlage
- Freibad
- ö — öffentlich
- p — privat

HAUPTVERSORGUNGSLEITUNGEN

- Gasleitung mit Sicherheitsstreifen

PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN UND MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT

- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Erhaltung von Bäumen

SONSTIGE PLANZEICHEN

- Abgrenzung zwischen Grünflächen mit unterschiedl. Zweckbestimmung
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen, z.B. Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes
- Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Vorhaben- und Erschließungsplanes

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch
(BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I, S. 2141), geändert durch Gesetz vom 15.12.1997 (BGBl. I, S. 2902)
Baunutzungsverordnung
(BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 1310), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I, S. 466)
Bundesnaturschutzgesetz
(BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12.03.1987 (BGBl. I, S. 889), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.08.1997 (BGBl. I, S. 2081)
Planzeichenverordnung 1990
(PlanzV 90) vom 18.12.90 (BGBl. 1991 I, S. 58)
Gesetz zur Sicherung des Naturhaushalts und zur Entwicklung der Landschaft
(Landschaftsgesetz, LG) vom 26.06.1980 (GV.NW. S.734/SGV.NW. 791), zuletzt geändert durch Gesetz vom 29.04.1992 (GV.NW. S. 177);
Bauordnung für das Land Nordrhein- Westfalen
(Landesbauordnung, BauO NW 96) vom 07.03.1995 (GV.NW. S. 218/SGV.NW.232) ber. (GV.NW. S. 982);
Gemeindeordnung für das Land Nordrhein- Westfalen
(GO NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV.NW. S. 666), geändert durch Gesetz vom ~~12.12.1995 (GV.NW. S. 1160)~~ 20.031995 (GV.NW. S.124)

Der Satzung ist eine Begründung beigefügt.

TEIL B TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

1.0 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1.1 Zulässige bauliche Nutzungen innerhalb des vorhabenbezogenen Baugebietes
Innerhalb des in der Planzeichnung festgesetzten vorhabenbezogenen Baugebietes sind folgende Nutzungen allgemein zulässig:
- Hallen- und Freibad,
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen,
- Saunabetrieb,
- Pysiotherapeutische Nutzungen.

Nebennutzungen, wie z.B. Läden, Schank- und Speisewirtschaften, Räume für freie Berufe im Sinne des § 13 BauNVO sind nur zulässig, sofern sie zusammen nicht mehr als 20 % der Nutzfläche betragen.

1.2 Grundflächenzahl (GRZ)
Die in der Planzeichnung festgesetzte Grundflächenzahl darf durch Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO um bis zu 1/3 überschritten werden.

1.3 Zulässige Gebäudehöhen
Die in der Planzeichnung festgesetzten maximal zulässigen Gebäudehöhen dürfen durch untergeordnete Bauteile, wie z.B. Masten, Tragwerk, Dachaufbauten, Kamine überschritten werden.

1.4 Abweichende Bauweise
Innerhalb der abweichenden Bauweise „a" sind Gebäude über 50 m Länge zulässig. Die abweichende Bauweise entspricht im übrigen der offenen Bauweise.

1.5 Nebenanlagen
Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO, die Gebäude im Sinne der BauO NW 96 sind und mehr als 30 m³ umbauten Raum umfassen, nicht zulässig. Nebenanlagen, wie z.B. Terrassen, Pergolen, Treppen, Mauern, u.ä. sind innerhalb des gesamten Geltungsbereiches allgemein zulässig.

1.6 Baugrenzen
Das Vorspringen von untergeordneten Bauteilen, wie z.B. Gesimsen, Dachvorsprüngen, Blumenfenstern, Hauseingangstreppen und deren Überdachungen und Vorbauten wie Erker und Balkone, vor die Baugrenzen wird bis zu einer Tiefe von 1,50 Meter zugelassen, soweit die vor die Baugrenzen tretenden Bauteile keine eigenen Abstandsflächen nach BauO NW 96 erfordern.

1.7 Grünordnungsplanerische Festsetzungen
- Auf den in der Planzeichnung festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen mit der Bezeichnung „AF1" sind extensive Wiesenflächen anzulegen. Die sonstige Bepflanzung innerhalb der festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen regelt sich nach den Festlegungen des Durchführungsvertrages.
- Die festgesetzten bestehenden und geplanten Gehölze und Bäume sind zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Während der Bauphase ist zum Schutz der bestehenden Bäume die DIN 18920 zu beachten.

2.0 HINWEISE, KENNZEICHNUNG, NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

2.1 Hinweise
2.1.1 Aufgegebene bergbauliche Tätigkeit
Der Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes liegt innerhalb des erloschenen Bergwerkfeldes und Braunkohlenlagerstätte „Alfred" (Braunkohle, Eisenerz und Schwefelkies) sowie über dem aufgehobenen Bergwerkfeldes „Britannia" (Eisenerz). Ein Ausschluß von widerrechtlichem Bergbau durch Dritte oder „Uraltbergbau" im tagesnahen Bereich kann nicht ausgeschlossen werden. Daher ist über Baugrunduntersuchungen zu klären, ob und wieweit bergbauliche Tätigkeiten erfolgten. Vor Errichtung baulicher Anlagen ist ein Sachverständiger hinzuzuziehen.

2.1.2 Bodendenkmale
Im Plangebiet sind derzeit keine Bodendenkmale unmittelbar bekannt. Vorsorglich wird jedoch auf die Anzeigepflicht bei entdeckten Bodendenkmalen (§ 15 DSchG NW) und auf die Regelungen hinsichtlich des Verhaltens bei der Entdeckung von Bodendenkmalen (§ 16 DSchG NW) hingewiesen.

2.2 Kennzeichnung
Der Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes liegt im Bereich des Bergwerkfeldes „Cons. Galilei" (Blei-, Zink- und Kupfererz).

2.2 Nachrichtliche Übernahme
Der Plangeltungsbereich liegt innerhalb der Wasserschutzzone IIIb der Wasserschutzgebietsverordnung Wassergewinnungsanlage Refrath. Die Festlegungen der o.g. Verordnung sind zu beachten.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Die öffentliche Unterrichtung und Erörterung hat gemäß § 3(1) BauGB am **20.4.1998** ... stattgefunden. **und vom 30.3. bis 27.4.1998**
Bergisch Gladbach, **19.8.1998**
Der Stadtdirektor
i.A. **gez. Schweter**

2. Die frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4(1) BauGB hat in der Zeit vom **25.3.** ... bis **27.4.1998** ... stattgefunden.
Bergisch Gladbach, **19.8.1998**
Der Stadtdirektor
i.A. **gez. Schweter**

3. Die Einleitung des Verfahrens wurde am **20.8.1998** ... vom Planungsausschuß beschlossen.
Bergisch Gladbach, **21.8.1998**
gez. Hammelrath
~~Stellvertretende(r)~~
Ausschußvorsitzende~~(r)~~

4. Der Planungsausschuß der Stadt hat am **20.8.1998** ... den Entwurf des Vorhaben- und Erschließungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
Bergisch Gladbach, **21.8.1998**
gez. Hammelrath
~~Stellvertretende(r)~~
Ausschußvorsitzende~~(r)~~

5. Der Entwurf des Vorhaben- und Erschließungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Planwerk) Teil A, dem Text (textlichen Festsetzungen) Teil B und der Begründung der Planinhalte, hat in der Zeit vom **7.9.** ... bis zum **7.10.1998** ... nach § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegen.
Bergisch Gladbach, **8.10.1998**
Der Stadtdirektor
i.A. **gez. Schweter**

6. Die öffentliche Auslegung wurde am **27.u.28.8.1998** ortsüblich bekannt gemacht.
Bergisch Gladbach, **8.10.1998**
Der Stadtdirektor
i.A. **gez. Schweter**

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

8. Der Vorhaben- und Erschließungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Planwerk) Teil A, dem Text (textlichen Festsetzungen) Teil B und der Begründung der Planinhalte, wurde am **29.10.1998** vom Rat der Stadt als Satzung beschlossen.
Bergisch Gladbach, **30.10.1998**
gez. Opladen
~~stellvertr.~~ Bürgermeisterin

9. Der Vorhaben- und Erschließungsplan wurde am **14.u.16.11.1998** ortsüblich gem. § 10 (3) BauGB bekanntgemacht. Die Bekanntmachung wurde am **9.11.1998** ... von der - ~~stellvertr.~~ - Bürgermeisterin unterzeichnet.
Bergisch Gladbach, **17.11.1998**
Der Stadtdirektor
i.A. **gez. Schweter**

10. ~~Dieser Plan ist der Urkundsplan.~~
Bergisch Gladbach, ...
Der Stadtdirektor
i.A. ...

11. Die vorliegende Plangrundlage ist - ~~zum Teil eine Abzeichnung - eine Vergrößerung -~~ eine automatisierte Zeichnung - der ~~digitalen~~ Katasterflurkarte - in digitaler Form.
~~Teilweise handelt es sich um eine Vergrößerung der Katasterflurkarte.~~ Die digitale Katasterkarte ist - im Zuge der Katasterneuerstellung - ~~durch vereinfache Teil - Neu - Vermessung - durch Uraufnahme - im Jahre ...~~ ..... ~~im Maßstab 1:~~ ..... entstanden.
Die Plangrundlage enthält außerdem die Ergebnisse von Ergänzungsmessungen (z.B. Gebäuden).
~~Die vorliegende Plangrundlage wurde - zum Teil - neu kartiert, nach einwandfreien Fortführungs - Vermessungen (Fortf. Erl. Nr. 6.15) nach Teilneuvermessungen und unter Verwendung von Fortführungs - Vermessungen (vereinfachte Neuvermessung) nach einer Neuvermessung gemäß Ergänzungsbestimmungen und Vermessungspunkt - Anweisung.~~
Die Darstellung entspricht dem gegenwärtigen Zustand und stimmt mit dem amtlichen Katasternachweis überein.
Bergisch Gladbach, den **21.10.1998**
gez. Roggendorf
Vermessungsamt

12. Es wird bescheinigt, daß die Festlegung der städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig ist.
Bergisch Gladbach, den **21.10.1998**
gez. Roggendorf
Vermessungsamt

ZEICHEN DER KARTENGRUNDLAGE (für den Maßstab 1: 500)

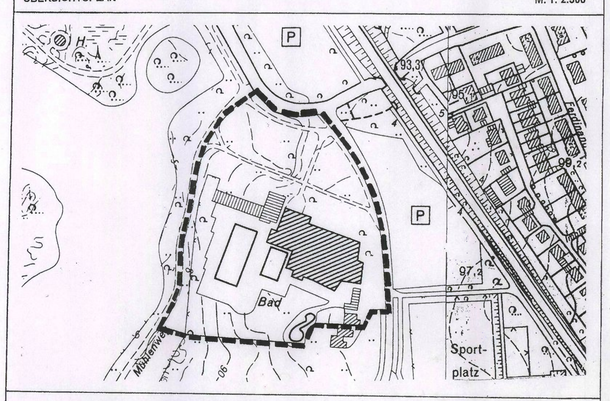
- Wohngebäude mit Hausnummer
- Hallenbad — Öffentliches Gebäude (z.B. Hallenbad)
- Garagen, Wirtschaftsgebäude
- Durchfahrt, Arkade
- II — Zahl der Vollgeschosse (z.B. 2)
- P — Pultdach
- F — Flachdach
- Flurstücksgrenze
- Leitungsmast, allgem.
- Stahlgittermast, einf.
- Verkehrsampel
- Bushaltestelle
- 80 / 5 — einzelner Baum (z.B. Stammumfang: 80 cm, Kronendurchmesser 5 Meter)
- einzelner Nadelbaum
- elektrische Lampe
- Gasschieber (Kappe)
- 97.75 — Höhenpunkt mit -zahl (z.B. 97.75m üNN.
- Hydrant, unterird.
- Kabelkasten, Schaltkasten
- Einstelgeschacht Abwasserleitung
- Park-/ Stellplatz im Ort
- Sinkkasten
- Schieberkappe, Wasser
- Hecke
- Zaun
- Mauer
- Treppe

VERMASZUNG

- #5,0 — Parallelmaß zweier Linien (z.B. 5,0 Meter)
- 11,0 — Längenmaß (z.B. 11,0 Meter)
- rechter Winkel
- 180° — 180°- Winkel
- Bezugspunkt, auf die sich die Vermaßung bezieht
- Grenzpunkt
- 257900 — Koordinatenzahl im Gauß- Krüger- System (z.B. 257900)
- Koordinatenkreuz

ÜBERSICHTSPLAN

M. 1: 2.500



Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 6322
Saaler Mühle

Plan: Satzung ~~Entwurf~~
Maßstab im Original: 1: 500
Datum: 10/98 ~~7/98~~

Vorhabenträger:
COPLA Investitions-gesellschaft mbH
Ölmühlweg 13b
61462 Königstein

Planungsbüros:
DIETER BEELE
STEFAN HAASE
H+B STADTPLANUNG
LÜDERICHSTR. 2 - 4
51105 KÖLN

4 AUSFERTIGUNG