

Textliche Festsetzungen:

Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind Ausnahmen gem. §4 Abs.3 Nr.4 BauNVO (Gartenbaubetriebe) und §4 Abs.3 Nr.5 BauNVO (Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und daher nicht zulässig (§1 Abs.6 Nr.1 BauNVO).

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

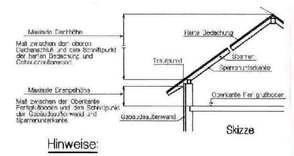
gem. §86 Abs.4 BauONW

Für Hauptgebäude sind ausschließlich Dächer mit geneigten Dachflächen von 35° bis 42° zulässig.

Es sind Drempel bis zu einer maximalen Höhe von 0,50m zulässig. Das Maß des Drempels ist als die Differenz zwischen Oberkante des Dachgeschossfußbodens (Fertigfußboden) und dem Schnittpunkt der Gebäudeaußenwand und Sparrenunterkante definiert (s. Skizze).

Dachhöhen sind bis zu einer maximalen Höhe von 5,0m zulässig. Die Dachhöhe ist als die Höhendifferenz zwischen dem Schnittpunkt der harten Bedachung und Gebäudeaußenwand und dem oberen Firstpunkt definiert (s. Skizze).

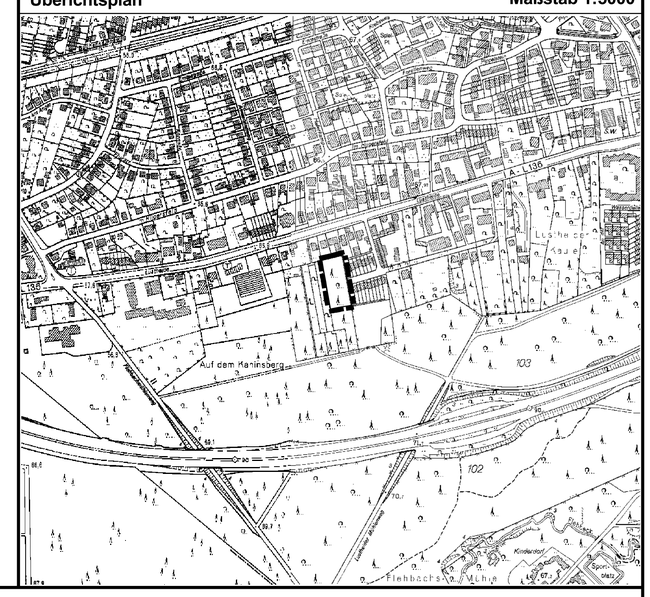
Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind ausschließlich in der ersten Dachgeschossebene zulässig.



Hinweise:

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans liegt in der Wasserschutzzone III A (Erker Mühle). Die öffentliche Verkehrsfläche wird an die Regenwasserkanalisation angeschlossen.
Das anfallende Niederschlagswasser der Dachflächen, Grundstückszufahrten und Terrassen wird auf den Grundstücken über die belebten Bodenschichten zur Versickerung gebracht. Das Dachflächenwasser wird gesammelt und über offene Rinnen in Versickerungsmulden bzw. -rigolen in den Gärten geleitet.
Die Niederschlagswasserbeseitigung ist mit der Unteren Wasserbehörde des Rheinisch-Bergischen Kreises abzustimmen.
Der Bau von Straßen, Wegen und Kanälen unterliegt der Genehmigungspflicht nach WasserschutzVO.
Verboten ist das Verwenden von Recyclingbaustoffen, industriellen Nebenprodukten oder sonstigen vergleichbaren Stoffen (z.B. Bauschutt)

Überichtsplan **Maßstab 1:5000**



Stadt Bergisch Gladbach VBP Nr. 6546 - An der Wasserdelle - M.: 1:250

Die vorliegende Plangrundlage ist - zum Teil - eine Abzeichnung - eine Vergrößerung - eine automatische Zeichnung - der - digitalen - Katasterflurkarte in digitaler Form.
Teilweise handelt es sich um eine Vergrößerung der Katasterflurkarte.
Die digitale Katasterkarte ist - im Zuge der Katasterneuerung - durch vereinfachte Teil - Neu - Vermessung - durch Uraufnahme - im Jahre
im Maßstab 1 : entstanden.
Die Plangrundlage enthält außerdem die Ergebnisse von Ergänzungsmessungen (z.B. Gebäude)
Die vorliegende Plangrundlage wurde - zum Teil neu kartiert, nach einwandfreien Fortführungs - Vermessungen (Fort. Erl. Nr. 6.15) - nach einer Teilneuvermessung und unter Verwendung von Fortführungsmessungen (vereinfachte Neuvermessung) - nach einer Neuvermessung gemäß Ergänzungsbestimmung und Vermessungspunktanweisung.
Die Darstellung entspricht dem gegenwärtigen Zustand und stimmt mit dem amtlichen Katasternachweis überein.

Bergisch Gladbach, den 13.03.2000 ö.b.V.I.

gez. Marschall

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

Bergisch Gladbach, den 13.03.2000

gez. ö.b.V.I. Marschall

Der Planungsausschuss hat die Aufstellung dieses Planes

am 25.11.1999
beschlossen.

Bergisch Gladbach, den

gez. Buchholz

Der Aufstellungsbeschluss ist gem. § 2 (1) BauGB

am 11.12.1999
ortsüblich bekannt gemacht worden.

Bergisch Gladbach, den 22.05.2000
Die Bürgermeisterin

i.A. gez. S.Löhlein

Die Bürger sind über die allgemeinen Ziele und Zwecke und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung gem. § 3 (1)BauGB durch Aushang in der Zeit

vom 12.04.1999 bis 07.05.1999

unterrichtet worden.

Bergisch Gladbach, den 22.05.2000
Die Bürgermeisterin

i.A. gez. S.Löhlein

Die Träger öffentlicher Belange sind gem § 4 (1) BauGB mit Schreiben

vom 29.03.1999

beteiligt worden.

Bergisch Gladbach, den 22.05.2000
Die Bürgermeisterin

i.A. gez. S.Löhlein

Vorhabenträger

Roth & Partner Bauträgergesellschaft mbH
Feldgärtenstrasse 133
50735 Köln

Bergisch Gladbach, den 22.05.2000
Der Vorhabenträger

gez. Roth

Gesetzliche Grundlagen in der jeweils zur Offenlage gültigen Fassung :

BauGB	Baugesetzbuch
BauNVO	Baunuzungsverordnung (1990)
PlanzV90	Planzeichenverordnung
BauONW	Bauordnung für das Land Nordrhein - Westfalen (Landesbauordnung)
BNatSchG	Bundesnaturschutzgesetz
GONW	Gemeindeordnung für das Land Nordrhein - Westfalen
LG	Landschaftsgesetz für das Land Nordrhein - Westfalen
LWG	Landeswassergesetz für das Land Nordrhein - Westfalen
DSchG	Denkmalschutzgesetz für das Land Nordrhein - Westfalen

Zeichenvorschrift für Katasterkarten und Vermessungsrisse in Nordrhein-Westfalen

Dieser Plan stimmt mit dem Urkundsplan und den darauf verzeichneten Vermerken überein.

~~Dieser Plan ist der Urkundsplan.~~

Bergisch Gladbach, den 22.05.2000
Die Bürgermeisterin

i.A. gez. S.Löhlein

Entwurf und Anfertigung
Fachbereich 6 - 611
Bauleitplanung, Stadterneuerung, Stadtgestaltung

Bergisch Gladbach, den 25.05.2000
Die Bürgermeisterin

gez. Kotulla

Die öffentliche Auslegung hat gem § 3 (2) des BauGB in der Zeit

vom 20.12.1999 bis 28.01.2000

öffentlich stattgefunden.

Die öffentliche Auslegung wurde

am 11.12.1999

ortsüblich bekannt gemacht.

Bergisch Gladbach, den22.05.2000
Die Bürgermeisterin

i.A. gez. S.Löhlein

Dieser Plan ist gem. § 10 (1) des BauGB vom Rat

am 18.05.2000

als Satzung beschlossen worden.

Bergisch Gladbach, den 05.06.2000
Die Bürgermeisterin

gez. M.Th.Opladen

Der Beschluss des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist gem. § 10 (3) BauGB

am 10.06.2000

ortsüblich bekannt gemacht worden.

Bergisch Gladbach, den 13.06.2000
Die Bürgermeisterin

i.A. gez. S.Löhlein

Legende

BESTAND

- VORHANDENE GEBÄUDE
- II ZAHL DER VOLLGESCHOSSE
- 2834 FLURSTUCK
- MISCHWALD
- SD SATTELDACH
- A AUSGEBAUTES DACH
- OKF OBERKANTE FUSSBODEN
- WH WANDHÖHE
- FH FIRSTHÖHE
- Ga GARAGEN
- KANALANGABEN (KD = 87,60; KS = 86,59; (RW); DIN 850 (5))

PLANUNG

- ALLGEMEINES WOHNGEBIET
- II ZAHL DER VOLLGESCHOSSE ALS HÖCHSTGRENZE
- (II) ZAHL DER VOLLGESCHOSSE ZWINGEND
- D NUR DOPPELHÄUSER ZULÄSSIG
- 0.4 GRZ GRUNDFLÄCHENZAHL
- 0.8 GFZ GESCHOSSFLÄCHENZAHL
- BAULINIE
- BAUGRENZE
- GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANES
- St GEPLANTER PRIVATER STELLPLATZ
- ÖFFENTLICHE STRASSENVERKEHRSFLÄCHEN
- VERKEHRSGRÜNFLÄCHE
- PRIVATE GRÜNFLÄCHE
- STRASSENBEGRENZUNGSLINIE
- ÖFFENTLICHER FUßWEG
- FIRSTRICHTUNG
- BAUM ZU ERHALTEN