Der "Vorhabenbezogene Bebauungsplan" besteht aus Planzeichnung und Textfassung.

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

TEIL "B" - TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

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 Bebauungsplanes 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 Grund- und Geschoßflächenzahl, die Anzahl der zulässigen Vollgeschosse und die Höhe der baulichen Anlagen (§ 16 Abs. 2, Satz 1, 3 und 4 BauNVO).

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

2.3 Hauptgesimshöhe HGH max. = 6,00 m über der festgesetzten Erdgeschoß- Fußbodenhöhe (EFH) (=Wandhöhe gem. § 6 Abs. 4, Satz 1 und 2 BauONW, bezogen auf Erdgeschoß- Fußbodenhöhe (EFH)

2.4 Die Erdgeschoß-Fußbodenhöhe (EFH) kann ausnahmsweise um das Maß der eventuellen Änderung der angrenzenden Straßenhöhe abgeändert werden (gem. § 31 Abs. 1 BauGB)

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

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

4. Garagen, überdachte und nicht überdachte Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

4.1 Garagen, überdachte und nicht überdachte Stellplätze sind auf den dafür ausgewiesenen Flächen einzurichten. Die ausgewiesenen Flächen können ausnahmsweise bis zu 3m verschoben werden, wenn dies aus funktionellen Gründen erforderlich ist (§ 31 Abs.1 BauGB).

5. Sonstige Festsetzungen (gem. § 86 BauONW)

5.1 Bei Doppelhäusern und Hausgruppen 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 Schornsteine von Feuerstätten mit Öl- oder Festbrennstoffen sind an ihrem Austritt mit einem Funkenflugschutz zu versehen.

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

6. Bepflanzungsvorschriften

Auf den Baugrundstücken und auf den gekennzeichneten Flächen entlang des Waldes sind Bepflanzungen vorzunehmen und zu unterhalten (§ 9 Abs. 1, Nr. 20 BauGB), deren Art und Umfang im ‚Durchführungsvertrag' festgelegt ist.

7. Hinweis:

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

7.2 Niederschlagswässer aller wasserdurchlässigen Flächen sind in den Regenwasserkanal einzuleiten.

7.3 Das Plangebiet liegt in der Wasserschutzzone III B

7.4 Im "Bereich für passive Lärmschutzmaßnahmen" werden für die Aufenthaltsräume fensterunabhängige Lüftungsanlagen gem. DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" empfohlen.

7.5 Im gesamten Plangebiet stehen hohe Grundwasserstände an. Es müssen entsprechende bauliche Maßnahmen gegen eindringendes Wasser und eventuelle Auftriebskräfte vorgesehen werden.

Gesetzliche Grundlagen in der jeweils zur Offenlage/ Satzungsbeschluss gültigen Fassung:

BauGB	Baugesetzbuch
BauNVO 1990	Baunutzungsverordnung 1990
PlanzV 1990	Planzeichenverordnung 1990
BauO NW	Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung)
GO NW	Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen
LG NW	Landschaftsgesetz für das Land Nordrhein-Westfalen
LWG NW	Landeswassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen
DSchG NW	Denkmalschutzgesetz für das Land Nordrhein-Westfalen

Fachbereich 6 - 61
Stadtplanung
Stephan Löhlein
Tel. 1376

29.05.2009

Redaktionelle Korrektur

VEP Nr. 1224 – Seelsheide –

Unter dem Punkt 7. Hinweise heißt es u.a.:

7.2 Niederschlagswässer aller wasserdurchlässigen Flächen sind in den Regenwasserkanal einzuleiten.

Aus der Begründung zum VBP lässt sich klar erkennen, dass es sich bei dieser Formulierung um einen Schreibfehler handelt. Es muss heißen: wasser-un-durchlässige Flächen. Der dazugehörige Ausschnitt aus der Begründung ist im Folgenden abgedruckt. Darin ist auch das bei Ihnen vorliegende hydrogeologische Gutachten erwähnt, auf das sich der Hinweis im Bebauungsplan stützt.

14. Ver- u. Entsorgung

Von der Straße Seelsheide können alle Versorgungsleitungen herangeführt werden.

Schmutz- u. Regenwasserkanal liegen bereits in der Trasse der Erschließungsstraße. In diesen Kanälen werden die Abwässer der Häuser am Kopfende der Straße Seelsheide in die städtische Vorflut in der Altenberger-Dom-Straße geleitet. In diese vorhandenen Kanäle werden auch die Abwässer des Siedlungsvorhabens eingeleitet
Das hydrogeologische Gutachten der Firma Geologisches Büro Slach kommt zu dem Ergebnis, daß die Wasser-Ableitfähigkeit des Bodens sehr gering ist und nicht den Richtlinien der Abwassertechnischen Vereinigung e.V.(ATV) für die Ableitung in den Boden entspricht.
Aus diesem Grund muß das Regenwasser der Dach- und sonstigen Versiegelungsflächen dem Regenwasserkanal zugeführt werden.
Diese Einleitung erfolgt über unterirdische Verzögerungsbauwerke im Straßenraum, deren Art und Größe bei der Ausführungsplanung im Einzelnen festgelegt wird.
Hierbei handelt es sich um Kanalaufweitungen oder unterirdische Rückhaltebecken, die oberirdisch nicht in Erscheinung treten.

Im Auftrag

Stephan Löhlein