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 )

(08)

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

II

Zahl der Vollgeschosse
( gemäß § 16 ( 4 ) BauNVO und §2 ( 5 ) BauONW )

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

offene Bauweise
( gemäß § 22 ( 2 ) BauNVO )

E

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 (Coryfus avellana)
Schlehe (Prunus spinosa)

A2

Liguster (Ligustrum vulgare)
Hundsrose (Rosa canina)
Kornelkirsche (Cornus mas)
Roter Hartriegel (Cornus sanguinea)
Weißdorn (Crataegus sp.)
Hasel (Coryfus avellana)
Schlehe (Prunus sprinosa)

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 )

30° 45°

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

WF 140 m²

Besondere Anforderungen an bauliche Anlagen
(gemäß § 86 (1) Nr. 2 BauONW )
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 Trauf-, 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:

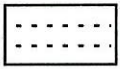
1. Durchführungsvertrag
2. Landschaftspflegerischer Begleitplan

# 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 Trauf-, Zuwegungs- und Stellflächenwasser des südöstlichen Plangebietes wird über eine kombinierte Rigolen- und Rohrversickerung dem Grundwasser zugeführt.