VORHABEN- UND ERSCHLIESSUNGSPLAN "VEP OBERSCHEID"

Gemeinde Odenthal

Vorhaben- und Erschließungsplan "VEP Oberscheid"

Vorhabenträger:

Hochseilgarten Kramerhof GBR

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Planungsrechtliche und bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

· Flächen für die Landwirtschaft und Wald

Nähere Bestimmung der zulässigen Nutzung

Gemäß § 12 Abs. 3 BauGB werden die Flächen für Landwirtschaft und Wald als Erholungsflächen mit der ausschließlichen Zweckbestimmung „Naturseilgarten" bzw. als Flächen für Nebenanlagen (Stellplätze) festgesetzt.

Überbaute Grundstücksflächen
Die überbauten Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen definiert, die sich am vorhandenen Gebäudebestand orientieren.

Die Höhe der zu erhaltenden Bestandgebäude ist unverändert in die Vorhabenplanung übernommen worden und wird dementsprechend festgesetzt. Demnach hat das 1-geschossige Wohngebäude eine Firsthöhe von 125,34 m über NN, die Scheune eine Höhe von123,45 m über NN.

Verkehrsflächen

Die verkehrliche Anbindung der Stellplatzanlage erfolgt über eine Ein- und Ausfahrt von der Schallemicher Straße. Da diese Erschließungsmaßnahme ohne über den heutigen Bestand hinausgehende Flächen im heutigen Straßenraum möglich ist, werden die Grenzen der Schallemicher Straße nachrichtlich im vorhabenbezogenen Bebauungsplan übernommen.

*

Bodenschonende Gestaltung

Stellplätze und Schuppen (Ticketverkauf) sind nur auf den dafür vorgesehen Flächen für Nebenanlagen zulässig (§9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

Die Stellplätze sowie die Zuwegung sind in wasserdurchlässiger Bauweise auszuführen, z.B. wassergebundenen Decke, Schotterrasen, Rasengittersteine (§ 86 Abs. 1 Nr. 4 BauO NW)

Zum Schutz des Mutterbodens (§ 202 BauGB) ist nicht belasteter Oberboden, der im Rahmen der Bauarbeiten abgeschoben wird, im nutzbaren Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen; zusätzlich ist die DIN 18915 anzuwenden.

Grünordnerische Festsetzungen

Die an den gekennzeichneten Standorten zum Erhalt von Einzelbäumen vorhandenen Bäume sind zu erhalten (§9 Abs. 1 Nr 25b BauGB)

Als Grundstückseinfriedungen entlang der Erschließungsflächen (Stellplätze und Wege) und im Bereich der Ausgleichsfläche sind Baumreihen und Hecken aus standortgerechten heimischen Arten anzupflanzen ((§9 Abs. 1 Nr 25a BauGB)

Die neu zu pflanzenden Bäume und Hecken sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen (§9 Abs. 1 Nr 25b BauGB)

Es wird empfohlen, überwiegend Gehölzarten der nachfolgend aufgeführten Pflanzliste zu verwenden:

Sonstige Festsetzungen

Zulässig sind Anlagen zur Nutzung und Gewinnung von Solarenergie an Gebäuden und Nebengebäuden

Hinweise

Gem. § 51 a LWG ist das Regenwasser auf dem Grundstück zu versickern.

Überschüssiger Bodenaushub ist ordnungsgemäß auf einer genehmigten Bodendeponie zu entsorgen. Erstrangig ist der anfallende Bodenaushub für Geländemodellierungen zu verwenden.

Gemäß §§ 15, 16 DSchG NW sind beim Auftreten archäologischer Bodenfunde die Gemeinde oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege unverzüglich zu informieren. Bodendenkmal und Fundstelle sind bis zum Erhalt von Weisungen für den Fortgang der Arbeiten zunächst unverändert zu erhalten.

Zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Naturseilgarten Odenthal-Oberscheid"" wird ein Durchführungsvertrag gemäß § 12 BauGB geschlossen, der u.a. die Durchführung des Vorhabens, seiner Erschließung und des Ausgleichs regelt.

Planzeichen

-PlanzV 81-

Art der baulichen Nutzung

Flächen für die Landwirtschaft (§12.1 PlanzV)

Flächen für Wald (§12.2 PlanzV)

Maße der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

II — Zahl der Vollgeschosse

FH 125,00 über NN — Höhe der baulichen Anlage

Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Baugrenze

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

Fussgängerweg

Böschung

Ein- und Ausfahrt

Mit Geh, und Leitungsrecht zu belegende Fläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Umgrenzung von Pflanzflächen

Anpflanzung von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB)

Flächen für Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

Umgrenzung der Flächen für Nebenanlagen

Sonstige Darstellungen und Festsetzungen

Ausgleichsfläche

Uferschutzzone

Bachlauf

Kletterparten

Hängebrücke

Grenze des Bebauungsplangebietes

PLANUNTERLAGE

Die vorliegende Planunterlage beinhaltet einen digitalen Datenbestand.
Die digitale Planunterlage ist entstanden im Jahre 2008 im Masstab 1: 1000 durch Vermessungsingenieur Laqua, Bergisch Gladbach.

Die Darstellung stimmt mit dem amtlichen Katasternachweis überein.

Bergisch Gladbach, den 17. Dez. 2008

Es wird bescheinigt, daß die Festlegung der Städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig ist.

Bergisch Gladbach, den 17. Dez. 2008

Dieser Plan stimmt mit dem Urkundenplan und darauf verzeichneten Vermerken überein.

Bergisch Gladbach, den 17. Dez. 2008

ÖbVI Fischer

VERFAHREN

Dieser Plan ist gem. § 2 (1) des Baugesetzbuches durch Beschluss des PA Rates vom 26.08.2007 aufgestellt worden.

Odenthal, den 29.08.2007

Bürgermeister — Ratsmitglied

Der Aufstellungsbeschluss ist gem. § 2 (1) des Baugesetzbuches ortsüblich am 12.09.2007 bekannt gemacht worden.

Odenthal, den 13.10.2007

Bürgermeister

Die öffentliche Unterrichtung gem. §3 (1) BauGB hat vom 4.10. bis 22.10.2007 stattgefunden.
Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind gem. § 4 (1) BauGB mit Schreiben vom 18.09.2007 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Odenthal, den 23.10.2007

Bürgermeister

Dieser Plan ist gem. § 3 (2) BauGB aufgrund des PA-beschlusses vom 17.12.2008 in der Zeit vom 12.1.2009 bis 12.2.2009 öffentlich ausgelegt worden. Die Offenlegung wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht.
Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 17.12.2008 von der Auslegung benachrichtigt.

Odenthal, den 05.05.2009

Bürgermeister

Die öffentliche Unterrichtung gem. § 3 (2) des Baugesetzbuches hat am 12.1.2009 bis 12.2.2009 stattgefunden.

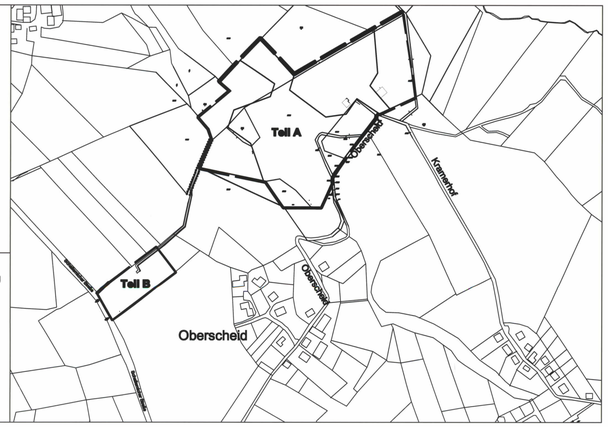
Odenthal, den 10.03.2009

Bürgermeister

Dieser Vorhaben- und Erschliessungsplan, bestehend aus Planzeichnung, Begründung und Textteil ist gem. § 10 (1) des Baugesetzbuches in der zur Zeit gültigen Fassung vom Rat in seiner Sitzung am ..... als Satzung beschlossen worden.

Odenthal, den 24.09.2009

Bürgermeister



Die Bekanntmachung gemäß §10 (3) des Baugesetzbuches ist am 15.05.2009 erfolgt.

Odenthal, den 18.05.2009

Bürgermeister

VEP Oberscheid
Bebauungssplan

Gemarkung Oberodenthal	Flur 10

bestehend aus Planzeichnung, Textlichen Festsetzungen, Begründung, Gestaltungsplan

Masstab 1:1000

Stand : 17.12.2008

Städtebau Architektur:

ARCHITEKTURBÜRO BEERLAGE

Kölner Str. 30

51429 Bergisch Gladbach Bensberg

Tel: 02204 / 481851
Fax: 02204 / 481852
E-Mail: architektur-beerlage@t-online.de