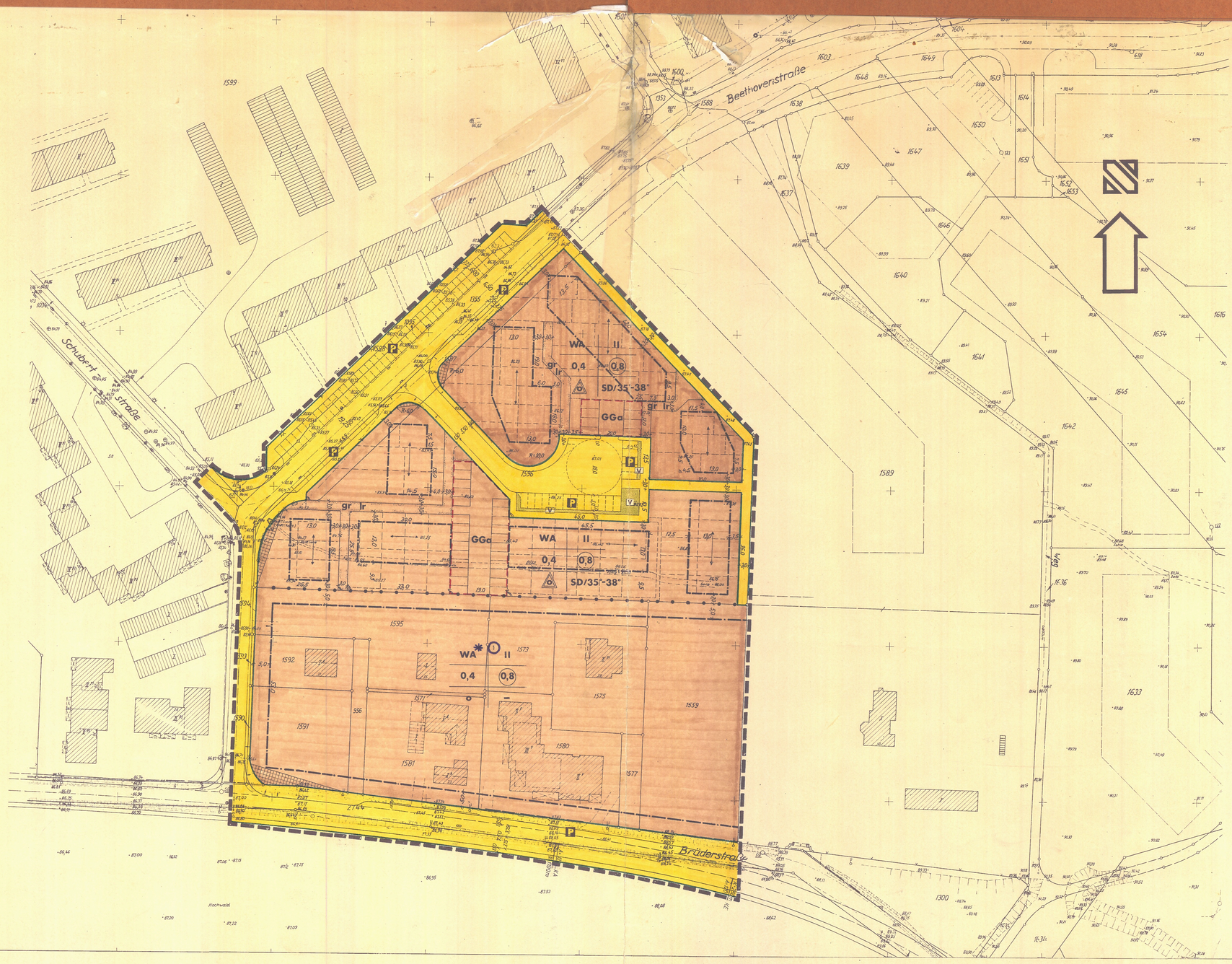
Schrank 1 hinten

Beb.-plan 103 1. Änd.



1 Kennzeichnung gemäß § 9 Abs. 5 der Neufassung des BBauG vom 18. 8. 1976

Das mit dem Zeichen * gekennzeichnete allgemeine Wohngebiet (WA) nördlich der Brüderstraße wird lt. schalltechnischem Gutachten des Ingenieurbüros H. Graner vom 24. 2. 1977 vom Verkehrslärm auf der Bundesautobahn A 4, Köln-Olpe, betroffen.
Die Überschreitung der Planungsrichtpegel gem. DIN 18oo5 E beträgt tagsüber 4 dB (A) und nachts 8 dB (A).

Bei der Errichtung von Gebäuden sind gem. o.g. Gutachten bauliche Schallschutzvorkehrungen (z.B. Isolierglas in Rahmen mit Lippendichtung, Grundrißgestaltung), erforderlich.

Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Im allgemeinen Wohngebiet (WA) sind Ausnahmen gemäß § 4 (3) Ziffer 5 und 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und daher nicht zulässig (§ 1 (4) BauNVO).

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 Innerhalb der überbaubaren Fläche der 2-geschossigen offenen Bauweise an der Schubertstraße und Brüderstraße kann nur bis zu einer Tiefe von 2o m hinter der Baugrenze an der öffentlichen Verkehrsfläche gebaut werden.
Dahinter sind Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen zulässig, wenn diese durch eine Erschließungsstraße von mindestens 4,5o m Fahrbahnbreite mit der vorhandenen Erschließungsstraße verbunden werden.

3. Garagen

3.1 Tore von Garagen müssen zur öffentlichen Verkehrsfläche einen Abstand von mindestens 5,o m haben.

4. Nebenanlagen

4.1 Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Fläche zulässig.

5. Freiflächen

5.1 Innerhalb der Sichtdreiecke dürfen sichtbehindernde Anlagen über o,6o m über der öffentlichen Verkehrsfläche weder errichtet noch unterhalten werden.

6. Äußere Gestaltung

6.1 Im Bereich der Hausgruppen sind die Gebäude gruppenweise äußerlich in gleichem Material zu gestalten.

6.2 Im Bereich der Hausgruppen sind als Vorgarteneinfriedigungen nur Hecken bis zu o,6o m zulässig.

7. Erhaltung von Bäumen

7.1 Der vorhandene Baumbestand ist - mit Ausnahme der für die Bebauung und Erschließung benötigten Flächen - zu erhalten.

4. AUSFERTIGUNG

STADT BERGISCH GLADBACH 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 103 - BRÜDERSTRASSE - DER EHEM. STADT BENSBERG

M. 1 : 500

ZEICHEN DER KARTENUNTERLAGE

Wohngebäude mit Hausnummer, z.B.
Wohngebäude ohne Hausnummer
Öffentliches Gebäude, z. B. Rathaus
Garagen- Wirtschafts- Industriegebäude
Durchfahrt Arkade
Topographisch nachgetragenes Gebäude (Bestand vor 1961)
Zahl der Vollgeschosse

Dachformen: Satteldach, Pultdach, Walmdach, Flachdach, Krüppelwalmdach

Gemeindegrenze
Gemarkungsgrenze
Flurgrenze
Flurstücksgrenze
Straße mit Ortsdurchfahrtsgrenze
Kilometerstein mit Kilometerlerung, z.B. 14,5
Fußgängerüberweg
Omnibushaltestelle
Gebots- Warn- Hinweiszeichen
Bordstein
Straßenkinkkasten
Straßenlaterne

Einsteigeschacht
Kappe (Schieber)
Unterflurhydrant
Oberflurhydrant
Höhenlage über NN z.B. 54,16
Höhenlinien üb. NN z.B. 100 m

Weitere Signaturen siehe DIN 18702 und Katastervorschriften

KENNZEICHNUNGEN UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

Verkehrsfläche (Bahnanlagen)
Wasserfläche
Naturschutzgebiet
Landschaftsschutzgebiet
Wasserschutzgebiet
Überschwemmungsgebiet
Quellschutzgebiet
Fläche gem. § 9 Abs. 3 BBauG
Fläche für den Luftverkehr
Bauschutzbereich (Flugh. Köln-Bonn)
Lärmzone

Fernwasserleitung
Hauptabwasserleitung
E. Kabel
Hauptelektrokabel
Fernmeldekabel
Ölleitung
Umgrenzung der Gebiete oder Anlagen, in denen Immissionsschutz vorzusehen ist
Vorgeschlagener Grundstückszuschnitt

FESTSETZUNG VON GRENZEN UND FLÄCHEN

Grenze des Bebauungsplangebietes
Grenze unterschiedlicher Nutzungen
Begrenzungslinie der Verkehrsfläche
Baulinie
Baugrenze
Mit Geh-, Fahr- oder Leitungsrechten zu belastende Fläche
Verkehrsfläche (Straßen und Wege)
Öffentliche Parkfläche
Flächen für Stellplätze oder Garagen
St Stellplätze
GGa Gemeinschaftsgaragen
GSt Gemeinschaftsstellplätze
Ga Garagen
Tga Trafogaragen

Fläche für Land- und Forstwirtschaft
Fläche für Land oder Forstwirtschaft
Fläche für Aufschüttungen
Fläche für Abgrabungen
Von der Bebauung freizuhaltende Schutzfläche
Von der Bebauung freizuhaltendes Grundstück
Nicht überbaubare Grundstücksfläche sowie die Bindung für Bepflanzungen, für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
gr Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit
Ir Fahrrecht zugunsten der Anlieger
Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsbetriebe

ART U. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

WS Kleinsiedlungsgebiet
WR Reines Wohngebiet
WA Allgemeines Wohngebiet
WD Dorfgebiet
MI Mischgebiet
MK Kerngebiet
GE Gewerbegebiet
GI Industriegebiet
SW Wochenendhausgebiet
SO Sondergebiet

0.4 Grundflächenzahl / GRZ z.B. 0,4
(0.7) Geschoßflächenzahl / GFZ z.B. 0,7
D Baumassenzahl BMZ

g geschlossene Bauweise
o offene Bauweise
a.A. nur Einzel- u. Doppelhäuser zulässig
nur Hausgruppen zulässig

Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze z.B. 5 als Mindestmaß
Zahl der Vollgeschosse zwingend

FLÄCHENNUTZUNG U. WIDMUNGEN

Fläche oder Baugrundstück für den Gemeinbedarf
Verwaltungsgebäude
Schule
Kirche Kapelle
Kindertagesstätte / Kindergarten
Jugendheim / Jugendherberge
Altersheim
Krankenhaus
Hallenbad
Bundespost
Feuerwehr
Sozialeinrichtungen

Grünfläche
Verkehrsgrün
Parkanlage
Verweilbereich
Badeplatz
Friedhof
Dauerkleingarten
Sportplatz
Spielplatz
Bolzplatz

Fläche oder Baugrundstück für Ver- oder Entsorgungsanlagen
Umspannwerk
Umformerstation
Brunnen
Wasserwerk
Wasserbehälter
Pumpwerk
Kläranlage
Regenrückhaltebecken

SONSTIGE FESTSETZUNGEN

Firstrichtung
z.B. 0 - 25° Festgesetzte Dachneigung (alte Teilung)
FD Flachdach
SD Satteldach
WD Walmdach
Zu erhaltende Bäume
Zu anpflanzende Bäume

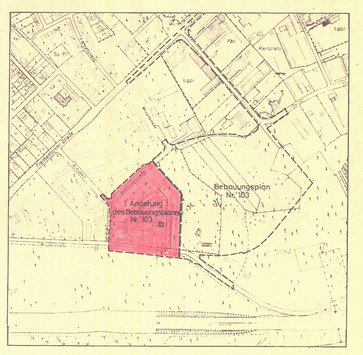
ERGÄNZUNGEN

Sichtdreieck
z.B. II/III Zahlen Vollgeschosse als Mindest- u. Höchstgrenze
nur Einzelhäuser zulässig
nur Doppelhäuser zulässig
Besondere Bauweise
Die Gebäude sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche ohne seitlichen Grenzabstand zu errichten

Füllschema der Nutzungsschablone

Art der bauL. Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Geschoßflächenzahl
Bauweise	Dachform u. Dachneigung
Mindestmaß für die Größe eines Baugrundstücks	

ÜBERSICHTSPLAN ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 103 1. Änderung M. 1 : 5000



1. ÄNDERUNG BEBAUUNGSPL. 103

Maßstab 1 : 500

Inhalt nach § 9 (1) Nr. 1 a, b, c, e, f, g, h, i, k, l, m, n, o, p, r, s, t, u, v, w, x, y, z, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16 und § 9 (2) BBauG vom 23.6.1960 (BGBl. 1960 S. 341) in Verbg. mit § 4.1 DVO zum BBauG vom 29.11.1960 (GV.NW.1960 S. 433) und § 103 der Bau ONW vom 25.6.1962 (GV.NW. 1962 S. 373) in der Fassung vom 27.1.1970 sowie der Bau NVO vom 26.6.1962 (BGBl. I 1962 S. 429) in der Fassung v. 26.11.1968

Die vorliegende Plangrundlage ~~ist z. T. eine Abzeichnung, vervollständigung der Katasterkarte. Die Punkte~~ ist entstanden im Jahre 1976 im Maßstab 1: 500 ~~durch Übernahme vereinfachter Teil-Neuvermessung~~. Die Plangrundlage enthält außerdem die Ergebnisse von Ergänzungsvermessungen i. B. Gelände.
Die vorliegende Plangrundlage wurde ~~z.T.~~ neu kartiert nach einwandfreien Forti. Vermessungen (Nr. 55 E A II), ~~nach einer Teilneuvermessung und unter Verwendung von Forti. Vermessungen vereinfachte Neuvermessung~~ nach einer Neuvermessung gem. Erg.-Best. und Verm. Pol. Anweisung.

Die Darstellung entspricht dem gegenwärtigen Zustand und stimmt mit dem amtlichen Katasternachweis überein.
Bergisch Gladbach, den 20.12.1976

gez. Dübbert

Ausgefertigt: Bergisch Gladbach den 19

Im Auftrage

gez.

Es wird bescheinigt, daß die Festlegung der städtebaulichen Planungsgemeinschaftsendung ist

den 22.12.1976

gez. Dübbert

Entwurf und Anfertigung

Planungsabteilung

Bergisch Gladbach

den 30.11.1976

gez. Franzen
Stadtbaurat

Dieser Plan ist gemäß § 2 (1) des Bundesbaugesetzes vom 23.6.1960 (BGBl. I S. 341) durch Beschluß des Rates

vom 21.12.1976

aufgestellt worden

Bergisch Gladbach

den 21.12.1976

gez. Burgmer
Bürgermeister

Dieser Plan hat gemäß § 2 (6) des Bundesbaugesetzes vom 23.6.1960 (BGBl. I S. 341) in der Zeit

vom 30.12.1976

bis 31.1.1977

öffentlich ausgelegen. Die Offenlegung wurde am 23.12.1976 gemäß § 2 (6) BBauG ortsüblich bekannt gemacht.

Bergisch Gladbach

den 1.2.1977

gez. Schlecter
St.-Vermess.-Amtmann

Dieser Plan ist gemäß § 10 des Bundesbaugesetzes vom 23.6.1960 (BGBl. I S. 341) ~~Überarbeitung~~ und § 4 der Gemeindeordnung vom 28.10.1952 (GV.NW.S 269) vom Rat am 24.3.1977 als Satzung beschlossen worden

Bergisch Gladbach

den 24.3.1977

gez. Burgmer
Bürgermeister
gez. Schlecter
St.-Vermess.-Amtmann

Dieser Plan ist gemäß § 11 des Bundesbaugesetzes vom 23.6.1960 (BGBl. I S. 341) mit Verfügung

vom heutigen Tag

genehmigt worden

unter Auflagen

Köln den 8.7.1977

Der Regierungspräsident
Im Auftrage
gez. Precht

Die Bekanntmachung der Genehmigung des Regierungspräsidenten sowie Ort und Zeit der Auslegung gemäß § 12 des Bundesbaugesetzes vom 23.6.1960 (BGBl. I S. 341) ist am 12. u. 14.12.1977 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Bergisch Gladbach

den 21.3.1979

gez. Burgmer
Bürgermeister

B Stattgegebene Anregungen und Bedenken gemäß Beschlußfassung des Rates vom 24.3.1977

Bergisch Gladbach

den 24.3.1977

gez. Burgmer
Bürgermeister

Dieser Plan stimmt mit dem Urkundsplan und den darauf gefertigten Vermerken überein

Bergisch Gladbach den 27.4.1977

gez. Schlecter
St.-Vermess.-Amtmann