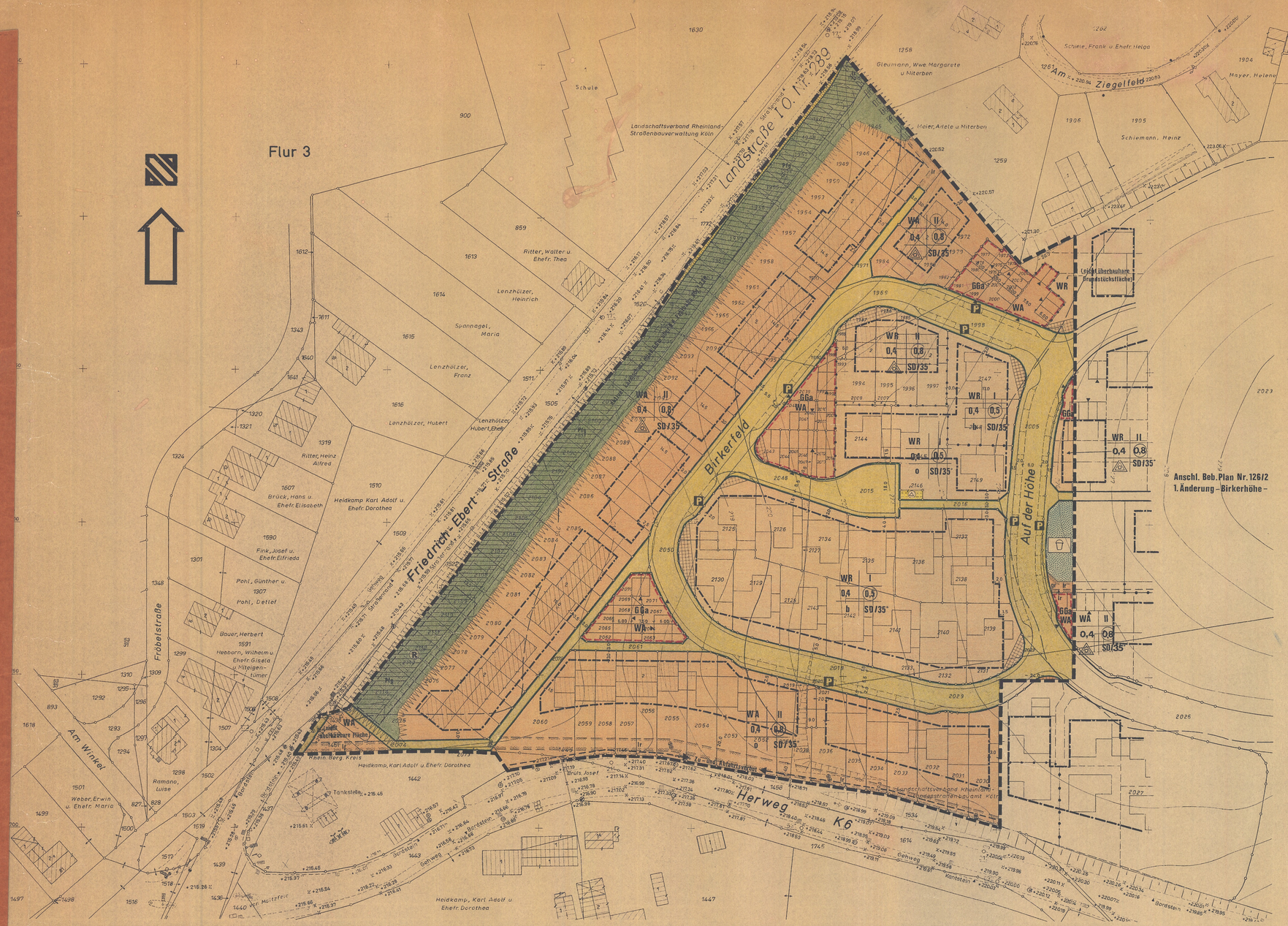
126/1 – 1. Änd.

Schrank 1 hinten



Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Im reinen Wohngebiet (WR) sind Ausnahmen gemäß § 3 (3) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und daher nicht zulässig (§ 1 (6) Nr. 1 BauNVO).

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

2. Garagen

2.1 Tore von Garagen müssen zur öffentlichen Verkehrsfläche einen Abstand von mindestens 5,00 m haben.

3. Maß der baulichen Nutzung

3.1 Der Grundstücksfläche im Sinne des § 19 (3) BauNVO können Flächenanteile an außerhalb des Baugrundstückes festgesetzten Gemeinschaftsanlagen im Sinne des § 9 (1) Nr. 22 des Bundesbaugesetzes hinzugerechnet werden.

4. Freiflächen

4.1 Innerhalb der Sichtdreiecke dürfen sichtbehindernde Anlagen über 0,80 m über der öffentlichen Verkehrsfläche weder errichtet noch unterhalten werden.

5. Einfriedigungen

5.1 Im Bereich des Bebauungsplanes sind als Vorgarteneinfriedigungen nur Hecken bis 0,80 m zulässig.

6. Pflanzgebot

6.1 Im Bereich der privaten Grünfläche (Lärmschutzwall) sind straßenseitig – entsprechend der nachstehenden Pflanzschema – folgende Bäume und Sträucher zu pflanzen:

a.) Heister bzw. Solitär 3 x verpflanzt aus extra weitem Stand m. Ballen

Q	7	Stück Quercus Rubra	(Roteiche)
		breite 60/100	
		Höhe 250/300	
P	7	Stück Pinus Nigra Austriaca 150/175	(Österreichische Schwarzkiefer)

b.) Solitärsträucher 3 x verpflanzt mit Ballen 150/200 Breite 100

A	12 Stück	Acer Campestre (Feldahorn)
C	12 Stück	Carpinus Betulus (Hainbuche)
Pr	9 Stück	Prunus Serotina (Traubenkirsche)
S	9 Stück	Sorbus Aucuparia (Eberesche)

c.) Sträucher 2 x verpflanzt

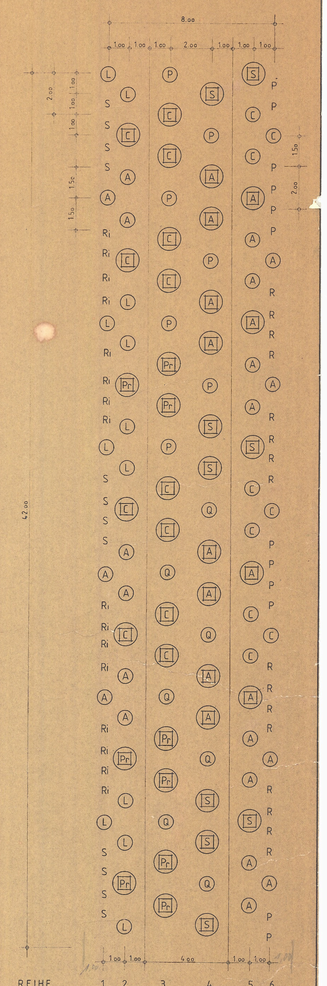
A	21 Stück	Amelanchier Canadensis 2 x verpflanzt 100/150 (Felsenbirne)
C	9 Stück	Cotonesster Watereri m. Ballen 125/150 (Felsenmispel)
L	12 Stück	Ligustrum Vulg. Atrovirens 2 x verpflanzt 8-12 Tr. 60/100 (Liguster)
Ri	16 Stück	Ribes Alpinum 8-12 Tr. 60/80 (Alpenjohannisbeere)
R	16 Stück	Rosa Virginiana 2 x verpflanzt 80/100 (Wildbeere)
P	12 Stück	Pyracantha in Sorten mit Ballen 60/80 (Feuerdorn)
S	12 Stück	Symphoricarpos Chenaultii 2 x verpflanzt o. Bfo/100 (Schneebeere)

7. Kennzeichnung gemäß § 9 (5) BBauG

7.1 Im Bereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 126/1 – Birkerhöhe – wird der Planungsrichtpegel gemäß DIN 18005 E durch den Verkehrslärm auf der Friedrich-Ebert-Straße (L 269) und der Straße Herweg (K 41) überschritten.

In dem Gebiet, in dem der festgesetzte aktive Lärmschutz nicht wirksam wird bzw. nicht ausreicht, sind bei der Errichtung von Gebäuden – sofern der Planungsrichtpegel gemäß DIN 18005 E oder der dann geltenden Bestimmungen überschritten wird – bauliche Schallschutzvorkehrungen (z.B. Grundrißgestaltung, Isolierglas in Rahmen mit Lippendichtung, bei Schlafräumen schallgedämmte Lüftungs- (Überström-) Öffnungen erforderlich.

PFLANZSCHEMA



STADT BERGISCH GLADBACH 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 126/1 – BIRKERHÖHE –

M. 1 : 500

...chen der Kartenunterlage

- Wohngebäude mit Hausnummer z. B. Nr 10
- Wohngebäude ohne Hausnummer
- Öffentliches Gebäude z. B. Rathaus
- Garagen-, Wirtschafts-, Industriegebäude
- Durchfahrt, Arkade
- Topographisch nachgetragenes Gebäude (Eigentümer siehe oben)
- Zahl der Vollgeschosse
- Satteldach
- Walmdach
- Krüppelwalmdach
- Pultdach
- Flachdach
- Gemeindegrenze
- Gemarkungsgrenze
- Flurgrenze
- Flurstücksgrenze
- Straße mit Ortsdurchfahrtsgrenze
- Kilometerstein mit Kilometrierung z. B. 7,5
- Bordstein
- Straßeninkkasten
- Straßenlaterne
- KV 110 Stahlgittermast
- Beton- oder Holzmast
- Telefonleitung
- Kanalschacht
- Gas Kappe (Schieber)
- Wasser –"–
- Hydrant
- 97,75 Höhenlage über NN z. B. 97,75 m
- 100 Höhenlinien über NN z. B. 100 m
- Baum
- Postschacht
- Postkasten oberirdisch
- Böschung

Weitere Signaturen siehe DIN 18702 und Katastervorschriften

Planzeichen und Festsetzungen

- WR / WA Reines Wohngebiet / Allgemeines Wohngebiet
- II Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze z. B. zwei Brauhause
- 0,4 Grundflächenzahl z. B. 0,4
- (0,8) Geschoßflächenzahl z. B. (0,8)
- o Offene Bauweise
- b besondere Bauweise – Die Gebäude sind entsprechend der Planzeichnung mit einer Gebäudeseite an der Grundstücksgrenze zu errichten. –
- SD Satteldach
- 35° Dachneigung (alte Teilung)
- Nur Hausgruppen zulässig
- Strassenverkehrsflächen
- P Öffentliche Parkflächen
- Strassenbegrenzungslinie, Begrenzung sonstiger Verkehrsflächen
- Fläche für Versorgungsanlagen
- Umformerstation
- Baugrenze
- Pflanzgebot (siehe Text)
- Öffentliche Grünfläche (Spielplatz)
- Private Grünfläche
- Flächen für Stellplätze oder Garagen
- GGa Gemeinschaftsgaragen
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
- gr Gehrecht zugunsten der Anlieger
- lr Leitungsrecht zugunsten der Ver-, und Entsorgungsbetriebe
- Grenze unterschiedlicher Nutzung
- Grenze des Bebauungsplangebietes
- Garageneinfahrt
- Sichtdreieck
- Von der Bebauung freizuhaltende Schutzflächen (aktiver Lärmschutz) § 9 (1) Nr. 24 BauG
- R Fläche für Regenrückhaltebecken (unterirdisch) § 9 (1) Nr. 16 BauG

Sonstige Kennzeichnungen

- Geplante Gebäude und Garagen
- Vorgeschlagene Grundstücksgrenze

Füllschema der Nutzungsschablone

Art der baul. Nutzung z.B. WA	Zahl der Vollgeschosse z.B. II
Grundflächenzahl z.B. 0,4	Geschoßflächenzahl z.B. (0,8)
Bauweise z.B. o	Dachform / Dachneigung SD / 35°

Inhalt und Vermerke

Inhalt nach: § 9 (1) 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26 des Bundesbaugesetzes in der Fassung vom 18.8.1976 (BGBl. I S. 2257) und § 103 (1) Nr. 1, 2 und 4 BauONW in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.1.1970 (GV. NW S. 96), geändert durch Gesetz vom 15.7.1976 (GV. NW S. 264).
Es gilt die Bau NVO in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.9.1977 und die Planzeichenverordnung vom 19.1.1965.

Die vorliegende Plangrundlage ist – zum Teil – eine Abzeichnung – Vergrößerung – der Katasterflurkarte. Die Flurkarte ist entstanden im Jahre im Maßstab 1: durch / Uraufnahme – vereinfachte – Teil – Neu – Vermessung. Die Plangrundlage enthält außerdem die Ergebnisse von Ergänzungsvermessungen (z. B. Gebäude).
Die vorliegende Plangrundlage wurde – zum Teil – neu kartiert, nach einwandfreier Fortführungs-Vermessungen (Nr. 55 FA II), nach einer Teilneuvermessung und unter Verwendung von fortführungs-Vermessungen (vereinfachte – Neuvermessung) – nach einer Neuvermessung gemäß Ergänzungsbestimmung und – Vermessungspunkt-Anweisung.
Die Darstellung entspricht dem gegenwärtigen Zustand und stimmt mit dem amtlichen Katasternachweis überein.
Köln, den 8.6.1978
gez. Scharlemann
Öff. best. Verm. Ing.

Es wird bescheinigt, daß die Festlegung der städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig ist.
Bergisch Gladbach, den 8.6.1978
gez. Scharlemann
Öff. best. Verm. Ing.

Entwurf und Anfertigung
Stadtplanungsamt
Bergisch Gladbach
den 8.6.1978 gez. Franzen
Stadtbaurat

Dieser Plan stimmt mit dem Urkundsplan und den darauf verzeichneten Vermerken überein.
Dieser Plan ist der Urkundsplan
Bergisch Gladbach, den 17.1.1979
9
i.A. Jahnke
Städt. Vermessungsamtmann

Die öffentliche Darlegung und Anhörung hat gemäß § 2a(2) des BBau G in der Fassung vom 18.8.1976 (BGBl. I S. 2257) am 15.12.1977 stattgefunden.
Der Rat hat gemäß Beschluß vom .197 von der Darlegung und Anhörung gemäß § 2a(4) des BBau G in der Fassung vom 18.8.1976 (BGBl. I S. 2257) abgesehen.
Bergisch Gladbach, den 27.6.1978
gez. Burgmer
Bürgermeister

Die Bekanntmachung der Genehmigung des Regierungspräsidenten sowie Ort und Zeit der Auslegung gemäß § 12 des Bundesbaugesetzes in der Fassung vom 18.8.1976 (BGBl. I S. 2257) ist am .197 erfolgt.
Bergisch Gladbach, den .197
Bürgermeister

¹ geändert durch Art. 9 Nr. 1 Vereinfachungsnovelle vom 3.12.1976 (BGBl. I S. 3281)

Dieser Plan ist gemäß § 2 (1) des Bundesbaugesetzes in der Fassung vom 18.8.1976 (BGBl. I S. 2257) durch Beschluß des Rates vom 27.6.1978 aufgestellt worden.
Bergisch Gladbach, den 27.6.1978
gez. Burgmer
Bürgermeister
Der Aufstellungsbeschluß ist am 19.8.1978 ortsüblich bekannt gemacht worden.
Bergisch Gladbach, den 21.8.1978
i.A. gez. Schweter
Städt. Vermessungsamtmann

Dieser Plan hat gemäß § 2a (6) des Bundesbaugesetzes in der Fassung vom 18.8.1976 (BGBl. I S. 2257) in der Zeit vom 28.8.1978 bis 28.9.1978 öffentlich ausgelegen.
Die Öffentlegung wurde am 19.8.1978 gemäß § 2a (6) BBauG ortsüblich bekannt gemacht.
Bergisch Gladbach, den 29.9.1978
i.A. gez. Schweter
Städt. Vermessungsamtmann

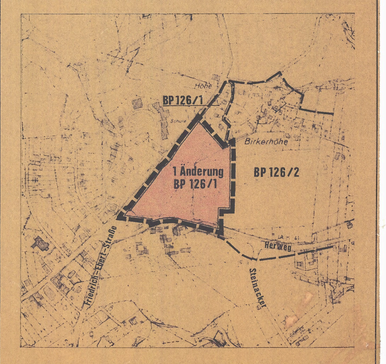
Dieser Plan hat gemäß § 2a (6) des Bundesbaugesetzes in der Fassung vom 18.8.1976 (BGBl. I S. 2257) in der Zeit vom .197 bis .197 erneut öffentlich ausgelegen.
Die erneute Offenlegung wurde am .197 gemäß § 2a (6) BBauG ortsüblich bekannt gemacht.
Bergisch Gladbach, den .197
i.A. * Städt. Vermessungsamtmann

bis Stattgegebene Anregungen und Bedenken gemäß Beschluß des Rates vom .197
Bergisch Gladbach, den .197
Bürgermeister

Dieser Plan ist gemäß § 10 des Bundesbaugesetzes in der Fassung vom 18.8.1976 (BGBl. I S. 2257) vom
Rat am 19.12.1978 als Satzung beschlossen worden.
Bergisch Gladbach, den 19.12.1978
gez. Burgmer
Bürgermeister

Dieser Plan ist gemäß § 11 des Bundesbaugesetzes in der Fassung vom 18.8.1976 (BGBl. I S. 2257) mit Verfügung
vom .197 genehmigt worden.
Köln, den .197
Der Regierungspräsident
Im Auftrage

Übersichtsplan zum BP 126/1 -Birkerhöhe- M. 1 : 5000



4. Ausfertigung