überlagert durch
BP 1444, Teil 1
2. vereinf. Änd.

Aufhebung durch
VEP 1342 – Nußbaumer Wiese –

teilweise Aufhebung
durch 1. Vereinfach. And.

GEPLANTE ACHSE DER 288n

Kempener Straße

Höffenstrasse

Hüfer Weg

Fl. 2

Gartencenter

Schwimmbad

Druckerei

Werkstatt 1

Schranke

Gemarkung Paffrath Flur 3

Maßstab 1:500

STADT BERGISCH GLADBACH · BEBAUUNGSPLAN NR. 1444, TEIL 1 – HÖFFENSTRASSE – M. 1 : 500

Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Im allgemeinen Wohngebiet (WA + WA[1]) sind Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 4, 5 und 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und daher nicht zulässig (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

1.2 Im Mischgebiet (MI) sind Ausnahmen gemäß § 6 Abs. 3 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und daher nicht zulässig (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

2. Garagen

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

3. Freiflächen

3.1 Innerhalb der Sichtdreiecke dürfen sichtbehindernde Anlagen über 0,60 m über der öffentlichen Verkehrsfläche weder errichtet noch unterhalten werden.

4. Äußere Gestaltung

4.1 Im Bereich des allgemeinen Wohngebietes[1] (WA[1]) sind Drempel nur bis zu einer max. Höhe von 0,80 m zulässig.

4.2 Von der festgesetzten Dachneigung können Abweichungen um ± 7° ausnahmsweise zugelassen werden, wenn mindestens 3 Gebäude die gleiche Dachneigung erhalten.

4.3 Von der festgesetzten Dachform - Satteldach - können ausnahmsweise andere Dachformen zugelassen werden, wenn mindestens 3 Gebäude die gleiche Dachform erhalten und gestalterische Gründe nicht entgegenstehen.

4.4 Dachgauben sind erst ab 35° Dachneigung zulässig.

5. Einfriedigungen

5.1 Im Bereich des Wendekreises des allgemeinen Wohngebietes[1] (WA[1]) sind Vorgarteneinfriedigungen unzulässig.

5.2 Im übrigen Bereich des allgemeinen Wohngebietes[1] (WA[1]) sind Vorgarteneinfriedigungen nur als Heckenpflanzung oder als Holzzäune bis zu einer Höhe von 1,00 m oder als Mauern bis zu einer Höhe von 0,80 m zulässig.

6. Pflanzgebot

6.1 Von der Festsetzung "neu anzupflanzende Bäume" im Bereich der Verkehrsflächen können in begründeten Fällen (Zufahrten, Ver- und Entsorgungsleitungen usw) im Einzelfall Ausnahmen zugelassen werden, wenn die Anzahl der innerhalb eines Straßenzuges festgesetzten anzupflanzenden Bäume eingehalten wird.

7. Private Grünflächen (Bachbett und Ufergrundstücke)

7.1 Im Bereich der privaten Grünflächen (Bachbett und Ufergrundstücke) müssen die Grundstückseigentümer

1. alle Handlungen unterlassen, die zu einer Einengung des Bachbettes oder zu Behinderungen beim Hochwasserabfluß führen und welche die Durchführung von Unterhaltungsarbeiten erschweren.
2. Die Eigentümer haben die Ufergrundstücke so zu bewirtschaften und zu unterhalten, daß die Erfordernisse des Uferschutzes erfüllt sind.

Kennzeichnung gemäß § 9 Abs. 5 BBauG

Im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 1444, Teil 1 - Höffenstraße - wird der Planungsrichtpegel gemäß DIN 18005 E durch den Verkehrslärm auf der Kempener Straße (L 288) und der geplanten L 288 n voraussichtlich überschritten werden.

Bei der Errichtung von Gebäuden sind - 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.

Zeichen der Kartenunterlage

Wohngebäude mit Hausnummer z. B. Nr. 10
Wohngebäude ohne Hausnummer
Rathaus Öffentliches Gebäude z. B. Rathaus
Garagen-, Wirtschafts-, Industriegebäude
Durchfahrt, Arkade
Topographisch nachgetragenes Gebäude (Signatur siehe oben)
1 2 3 Zahl der Vollgeschosse
Satteldach
Walmdach
Krüppelwalmdach
Pultdach
Flachdach
Gemeindegrenze
Gemarkungsgrenze
Flurgrenze
Flurstücksgrenze
Straße mit Ortsdurchfahrtsgrenze
Kilometerstein mit Kilometrierung z.B 7.5
Grenzstein
Straßenlaternen

KVz Stahlgittermast
Beton- oder Holzmast
Telefonleitung
Kanalschacht
Gas Kappe (Schieber)
Wasser
Hydrant
Höhenlage über NN z. B. 97.75 m
Höhenlinien über NN z. B. 100 m
Baum
Pentschacht
Postkasten oberirdisch
Böschung

Weitere Signaturen siehe DIN 18 702 und Katasterverschrifteo

Planzeichen und Festsetzungen

WA Allgemeine Wohngebiete
MI Mischgebiete
II Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze z.B. zwei Geschosse
A Ausgebautes Dachgeschoß (nicht zwingend)
0,4 Grundflächenzahl z. B. 0,4
0,7 Geschossflächenzahl z.B. 0,7
o Offene Bauweise
E Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
Baugrenze
Sichtdreieck
SD 38° Satteldach Dachneigung z.B. 38°
Straßenverkehrsflächen
Öffentliche Grünflächen (Verkehrsgrün)
P Öffentliche Parkflächen
Straßenbegrenzungslinie
Flächen für Versorgungsanlagen (Umformerstation)
Öffentliche Grünflächen
Spielplatz
Bachbett und Ufergrundstücke

Zu erhaltende Bäume
Neu anzupflanzende Bäume Robinie Pseudoacacia „Monophylla" (Scheinakazie, im Bereich des Wendekreises jedoch eine Platane)
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
Fläche für Regenrückhaltebecken (oberirdisch) § 9 (1) Nr. 16 BBauG

Nachrichtliche Übernahmen

Umgrenzung der Flächen, die dem Landschaftsschutz unterliegen

Sonstige Kennzeichnungen

Vorgeschlagene Grundstücksgrenzen
Geplante Gebäude
Geplante Garagen

Füllschema der Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung z.B. WA	Zahl der Vollgeschosse z.B. II
Grundflächenzahl z.B. 0,4	Geschossflächenzahl z.B. 0,7
Bauweise z.B. o	Dachform/Dachneigung z.B. SD/z.B. 38°

Inhalt und Vermerke

Inhalt nach: § 9 (1) Nr. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26 und 30 Bundesbaugesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.8.1976 (BGBl. I S. 2256), ber. BGBl. I S. 3617) zul. geänd. durch Gesetz vom 6.7.1979 (BGBl. I S. 949) und § 103 (1) Nr. 1, 2, 4 BauO NW in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.1.1976 (GV NW S. 96, ber. GV NW 1977 S. 331) zul. geänd. d. Gesetz v. 27.3.1979 (GV NW S. 122.) Es gilt die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.9.1977 (BGBl. I S. 1763) und die Planzeichenverordnung vom 19.1.1965 (BGBl. I S. 21).

Die vorliegende Plangrundlage ist - zum Teil - eine Abzeichnung - Vergrößerung - der Katasterflurkarte. Die Flurkarte ist entstanden im Jahre 1986 im Maßstab 1:1000 durch Urneufnahme vereinfachte - Teil - Neu - Vermessung. Die Plangrundlage enthält außerdem die Ergebnisse von Ergänzungsvermessungen. (z. B. Gebäude).
Die vorliegende Plangrundlage wurde - zum Teil - neu kartiert, nach - bisweilen freien Fortführungs - Vermessungen (Nr. 55 5A 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.
Bergisch Gladbach, den 8.7.1981
Öffentl. best. Verm.-Ing.

Es wird bescheinigt, daß die Festlegung der städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig ist.
Bergisch Gladbach, den 8.7.1981
Öffentl. best. Verm.-Ing.

Entwurf und Anfertigung
Stadtplanungsamt
Bergisch Gladbach
den 30.6.1981
Stadtbaurat

Dieser Plan stimmt mit dem Urkundsplan und den darauf verzeichneten Vermerken überein.
Dieser Plan ist der Urkundsplan.
Bergisch Gladbach, den 9.7.1981
Stadtvermessungsamtsrat

Die öffentliche Darlegung und Anhörung hat gemäß § 2a(2) des BBau G in der Fassung vom 18.8.1976 (BGBl. I S. 2256,[1] am 25.1.78, 15.11.78 u. 3.12.80 stattgefunden.
Der Rat hat gemäß Beschluß vom .19? von der Darlegung und Anhörung gemäß § 2a(4) des BBau G in der Fassung vom 18.8.1976 (BGBl. I S. 2256,[1] abgesehen.
Bergisch Gladbach den 21.7.1981
Bürgermeister

Dieser Plan ist gemäß § 2 (1) des Bundesbaugesetzes in der Fassung vom 18.8.1976 (BGBl. I S. 2256,[1] am 25.1.78, 15.11.78 u. 3.12.80 stattgefunden.
Bergisch Gladbach den 21.7.1981
Bürgermeister

Der Aufstellungsbeschluß ist am 7.9.1981 ortsüblich bekannt gemacht worden.
Bergisch Gladbach, den 7.9.1981
Stadtvermessungsamtsrat

Dieser Plan hat gemäß § 2a (6) des Bundesbaugesetzes in der Fassung vom 18.8.1976 (BGBl. I S. 2256,[1] in der Zeit vom 14.9.1981 bis 14.10.1981 öffentlich ausgelegen.
Die Offenlegung wurde am 7.9.1981 gemäß § 2a (6) BBauG ortsüblich bekannt gemacht.
Bergisch Gladbach, den 15.10.1981
i. A.

Dieser Plan hat gemäß § 2a (6) des Bundesbaugesetzes in der Fassung vom 18.8.1976 (BGBl. I S. 2256,[1] in der Zeit vom .198 bis .198 erneut öffentlich ausgelegen.
Die erneute Offenlegung wurde am .198 gemäß § 2a (6) BBauG ortsüblich bekannt gemacht.
Bergisch Gladbach, den .198
i. A.

bis Stattgegebene Anregungen und Bedenken gemäß Beschluß des Rates vom .198
Bergisch Gladbach, den .198

Dieser Plan ist gemäß § 10 des Bundesbaugesetzes in der Fassung vom 18.8.1976 (BGBl. I S. 2256, vom
Rat am 3.11.1981 als Satzung beschlossen worden.
Bergisch Gladbach, den 3.11.1981

Dieser Plan ist gemäß § 11 des Bundesbaugesetzes in der Fassung vom 18.8.1976 (BGBl. I S. 2256,[1] mit Verfügung vom 26.02.1982 genehmigt worden.
Köln, den 26.02.1982
Der Regierungspräsident
Im Auftrag

Dieser Plan, soweit er gestalterische Festsetzungen beinhaltet, gemäß § 103 Bau ONW i.vd. Fassungsd. Bekanntmachung vom 27.1.1970 (GV NW S. 96, ber. GV NW 1971 S. 331), zuletzt geändert durch Gesetz vom 27.3.1979, (GV NW S. 122) mit Verfügung vom heutigen Tage genehmigt worden.
Bergisch Gladbach, den 20.04.1982
Der Oberstadtdirektor als untere staatl. Verwaltungsbehörde
Im Auftrag

Die Bekanntmachung der Genehmigung - en - des Regierungspräsidenten - und des Oberstadtdirektors - sowie Ort und Zeit der Auflegung gemäß § 12 des Bundesbaugesetzes in der Fassung vom 18.8.1976 (BGBl. I S. 2256,[1] ist am 22.4.,23.5.1982 erfolgt.
Die Bekanntmachung wurde am 7.5.1982 vom Stellvertr. Bürgermeister unterzeichnet.
Bergisch Gladbach, den 28.5.1982
i. A.
Stadtvermessungsamtsrat

[1] ber. BGBl. I S. 3617) zul. geänd. durch

Übersichtsplan M. 1 : 5000

