14-52

Schrank 4

Gemarkung Paffrath Flur 3

Hebborner Straße

Pannenberg

Taffrather Straße

Kindergarten

L 288n

km 4,080

km 4,280

WA I 0,4 0,5 o SD 35°-38°

WA II 0,4 0,8 o SD 35°-38°

MI II 0,4 0,8 o –

MI – 0,4 0,65 0 –

1.Änd

öffentl. Grünfläche (Spielplatz)

öffentl. Grünfläche (Lärmschutzwall)

private Grünfläche (Spielplatz)

Pfg

GGa

St Ga

STADT BERGISCH GLADBACH · BEBAUUNGSPLAN NR. 1452 – IM KAMP –

M. 1 : 500

Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

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

1.2 Im Mischgebiet (MI) sind im Bereich der rückwärtigen eingeschossigen Bebauung (Flurstücke 102, 2075, 2076 und 2077) Wohngebäude nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO).

1.3 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. Stellplätze und Garagen

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

2.2 Im Bereich der offenen Bauweise (o) des allgemeinen Wohngebietes (WA) sind Stellplätze und Garagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und der dafür festgesetzten Flächen zulässig.

3. Maß der baulichen Nutzung

3.1 Im Bereich der eingeschossigen Bauweise des allgemeinen Wohngebietes (WA) ist bei ausreichendem natürlichen Geländegefälle talseitig der Ausbau eines weiteren Vollgeschosses zulässig.

3.2 Sofern im Bereich der eingeschossigen Bauweise des allgemeinen Wohngebietes (WA) unter Berücksichtigung der zulässigen Drempelhöhe und Dachneigung im Dachgeschoß ein Vollgeschoß entsteht, so kann dies ausnahmsweise zugelassen werden, wenn die zulässige Geschoßflächenzahl nicht überschritten wird und städtebauliche und architektonische Gründe nicht entgegenstehen.

3.3 Der Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO können Flächenanteile an außerhalb des Baugrundstückes festgesetzten Gemeinschaftsanlagen im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 22 des Bundesbaugesetzes hinzugerechnet werden (§ 21 a Abs. 2 BauNVO).

4. Freiflächen

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

5. Höhenlage der baulichen Anlagen

5.1 Im Bereich der zweigeschossigen Bauweise des allgemeinen Wohngebietes (WA) darf die Oberkante des Erdgeschoßfußbodens i. M. nicht höher als 0,50 m über der Oberkante Bürgersteig bzw. Erschließungsweg (Gehrecht) liegen.

6. Äußere Gestaltung

6.1 Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes (WA) sind Drempel bis zu einer max. Höhe von 0,80 m nur im Bereich der eingeschossigen Bauweise zulässig.

6.2 Im Bereich der eingeschossigen Bauweise des allgemeinen Wohngebietes (WA, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig) können von den festgesetzten Dachneigungen Abweichungen um ± 7° ausnahmsweise zugelassen werden, wenn mindestens 3 Gebäude die gleiche Dachneigung erhalten.

6.3 Im Bereich der zweigeschossigen Bauweise des allgemeinen Wohngebietes sind Dachgauben unzulässig.

6.4 Bei eingeschossigen Hausgruppen sind Dachgauben nur dann zulässig, wenn sie zeilen- bzw. gruppenweise mit einheitlicher Gestaltung und gleichzeitig errichtet werden.

6.5 Bei Hausgruppen sind Terrassenschutzwände zeilen- bzw. gruppenweise einheitlich zu gestalten.

6.6 Doppelhäuser sind äußerlich in gleichem Material zu gestalten.

6.7 Hausgruppen sind zeilen- bzw. gruppenweise äußerlich in gleichem Material zu gestalten.

6.8 Spätere Anbauten sind bei Hausgruppen nur dann zulässig, wenn sie zeilen- bzw. gruppenweise mit einheitlicher Gestaltung und gleichzeitig errichtet werden.

7. Einfriedigungen

7.1 Vorgarteneinfriedigungen sind entlang der Erschließungswege (Gehrecht) und des öffentlichen Fußweges zwischen dem öffentlichen Parkplatz und der öffentlichen Grünfläche (Spiel- und Bolzplatz) unzulässig.

Im übrigen Bereich sind Vorgarteneinfriedigungen nur als Holzzäune bis zu einer max. Höhe von 0,80 m über Oberkante Bürgersteig zulässig.

8. Lärmschutzwall

8.1 Der Böschungsfuß des Lärmschutzwalles kann ausnahmsweise durch entsprechende bauliche Maßnahmen (Stützmauern, Sitznischen usw.) nach Osten verschoben werden, sofern das Neigungsverhältnis von mindestens 1 : 1,5 des Lärmschutzwalles gewahrt bleibt.

...en der Kartenunterlage

- Wohngebäude mit Hausnummer z. B. Nr 10
- Wohngebäude ohne Hausnummer
- Öffentliches Gebäude z. B. Rathaus
- Garagen-, Wirtschafts-, Industriegebäude
- Durchfahrt, Aade
- Topographisch aufgetragenes Gebäude (Digitale Katasterkarte)
- Zahl der Vollgeschosse
- Satteldach
- Walmdach
- Krüppelwalmdach
- Pultdach
- Flachdach
- Gemeindegrenze
- Gemarkungsgrenze
- Flurgrenze
- Flurstücksgrenze
- Straße mit Durchfahrtsgrenze
- Kilometerstein/Kilometrierung z. B. 75
- Bordstein
- Straßeneinsinkten
- Straßenlaternen
- KV 110 — Stahlgittermast
- Beton- oder Holzmast
- Telefonleitung
- Kanalschacht
- Gas Kappe (Sieber)
- Wasser –
- Hydrant
- • 97,75 Höhenlage über NN z. B. 97,75 m
- —100— Höhenlinien über NN z. B. 100 m
- Baum
- Peilschacht
- Postkasten oberirdisch
- Böschung

Weitere Signaturen siehe DIN 1821 und Katastervorschriften

Planzeichen und Festsetzungen

- WA Allgemeine Wohngebiete
- MI Mischgebiete
- II Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze z. B. zwei Geschosse
- 0,4 Grundflächenzahl z. B. 0,4
- (0,8) Geschossflächenzahl z. B. (0,8)
- o Offene Bauweise
- Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Baugrenze
- Sichtdreieck
- SD 35°-38° Satteldach Dachneigung z. B. 35°- 38°
- Straßenverkehrsflächen
- V Öffentliche Grünflächen (Verkehrsgrün)
- P Öffentliche Parkflächen
- Straßenbegrenzungslinie
- Flächen für Versorgungsanlagen (Umformerstation)
- Öffentliche Grünflächen
- Parkanlage
- Spielplatz
- Bolzplatz
- Private Grünflächen (Lärmschutzwall)

- Pflanzgebot Bodendecker: Chaenomeles "Nicoline" Cotoneaster dam."Skogholm" Potentilla fruti. "Arbuscula" Pyracantha cocc. "Soleil d'Or"
- Neu anzupflanzende Bäume, 3 x verpflanzt aus extra weitem Stand: Tilia intermedia STU 14-16 Acer platanoides STU 14-16 Sophora japonica STU 10-12
- Flächen für Stellplätze oder Garagen
- St Stellplätze
- Ga Garagen
- GGa Gemeinschaftsgaragen
- Einfahrten
- Mit Geh-, Fahr und Leitungsrechten zu belastende Flächen
- gr Gehrecht zugunsten der Anlieger
- fr Fahrrecht zugunsten der Anlieger
- lr Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsbetriebe
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung innerhalb einer mit einem Geh-, Fahr und Leitungsrecht zu belastenden Fläche
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung § 16 (5) BauNVO)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Von der Bebauung freizuhaltende Schutzflächen (Lärmschutzwall, 6,00m über OK vorh. Gelände) § 9 (1) Nr. 24 BBauG
- Geplante Stützmauer

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. (0,8)
Bauweise z. B. o	Dachform/Dachneigung z. B. SD/z. B. 35°-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 u. § 9 (2) 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 27.1.1970 (GV NW S. 96, ber. GV NW 1971 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 1969 im Maßstab 1: 1 000 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 eingwandfreien Fortführungs-Vermessungen (Nr. 55 FA II) , nach einer teilnivellierten Neuvermessung 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, 23.10.1979 Öffentl. best. Vermessungsing.

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

Köln/Bergisch Gladbach, den 10.12.1979 Öffentl. best. Vermessungsing.

Entwurf und Anfertigung Stadtplanungsamt Bergisch Gladbach

den 10.12.1979 i. A. Stadtbaurat

Dieser Plan stimmt mit den Urkunden-plan und den darauf verzeichneten Vermerken überein.

Dieser Plan ist der Urkundsplan.

Bergisch Gladbach, den 11.12.1979 i. A. Stadtvermessungsamtmann

Die öffentliche Darlegung und Anhörung hat gemäß § 2a (2) des BBauG in der Fassung vom 18.8.1976 (BGBl. I S. 2256,) am 25.1.1978 stattgefunden, und am 15.11.1978 erneut stattgef.

Der Rat hat gemäß Beschluß vom .197 von der Darlegung und Anhörung gemäß § 2a (3) des BBauG in der Fassung vom 18.8.1976 (BGBl. I S. 2256) abgesehen.

Bergisch Gladbach, den 13.12.1978 Bürgermeister

Dieser Plan ist gemäß § 2 (1) des Bundesbaugesetzes in der Fassung vom 18.8.1976 (BGBl. I S. 2256,) durch Beschluß des Rates vom 13.12.1979 aufgestellt worden.

Bergisch Gladbach, den 13.12.1979 Bürgermeister

Der Aufstellungsbeschluß ist am 8.1.1980 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Bergisch Gladbach, den 9.1.1980 i. A. Stadtvermessungsamtmann

Dieser Plan hat gemäß § 2a (6) des Bundesbaugesetzes in der Fassung vom 18.8.1976 (BGBl. I S. 2256,) in der Zeit vom 15.1.1980 bis 15.2.1980 öffentlich ausgelegen.

Die Auslegung wurde am 8.1.1980 gemäß § 2a (6) BBauG ortsüblich bekannt gemacht.

Bergisch Gladbach, den 18.2.1980 i. A. Stadtvermessungsamtmann

Dieser Plan hat gemäß § 2a (6) des Bundesbaugesetzes in der Fassung vom 18.8.1976 (BGBl. I S. 2256,) in der Zeit vom .19 bis .19 erneut öffentlich ausgelegen.

Die erneute Offenlegung wurde am .19 gemäß § 2a (6) BBauG ortsüblich bekannt gemacht.

Bergisch Gladbach, den .19 i. A. Stadtvermessungsamtmann

① bis ② Stattgegebene Anregungen und Bedenken gemäß Beschluß des Rates

vom 20.3.1980

Bergisch Gladbach, den 20.3.1980 Bürgermeister

Dieser Plan ist gemäß § 10 des Bundesbaugesetzes in der Fassung vom 18.8.1976 (BGBl. I S. 2256,) vom

Rat am 20.3.1980 als Satzung beschlossen worden.

Bergisch Gladbach, den 20.3.1980 Bürgermeister

Dieser Plan ist gemäß § 11 des Bundesbaugesetzes in der Fassung vom 18.8.1976 (BGBl. I S. 2256,) mit Verfügung

vom heutigen Tag genehmigt worden.

Köln, den 18.9.1979 Der Regierungspräsident Im Auftrage

Dieser Plan ist, soweit er gestaltende Festsetzungen beinhaltet, gemäß § 103 BauONW in d. Fassung d. 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 18.9.1979 Der Oberkreisdirektor als untere staatl. Verwaltungsbehörde Im Auftrage

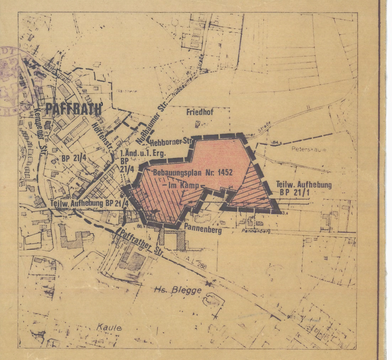
Die Bekanntmachung der Genehmigung, en des Regierungspräsidenten und des Oberkreisdirektors sowie Ort und Zeit der Auslegung gemäß § 12 des Bundesbaugesetzes in der Fassung vom 18.8.1976 (BGBl. I S. 2256,) ist sind am 16.4. 1981 erfolgt.

Die Bekanntmachung wurde am: 8.4.81 vom stellvertr. Bürgermeister unterzeichnet Bergisch Gladbach, den 6.5.81

i. A. Stadt. Vermessungsamtmann

, ber. BGBl. I S. 3617), zul. geänd. durch Gesetz vom 6.7.1979 (BGBl. I S. 949).

Übersichtsplan zum BP 1452 – Im Kamp – M. 1 : 5000



1. Ausfertigung