1523 Teil 2
Dellbrücker Straße

Schrank 4

STADT BERGISCH GLADBACH · BEBAUUNGSPLAN NR. 1523, TEIL 2 – DELLBRÜCKER STRASSE – M. 1 : 500

teilweise Aufhebung durch B-Plan Nr.1523/3

Flur 20

Flur 16

Flur 12

Mühlenstraße

Dellbrücker Straße

Am Kamp

Parkplatz

Schwimmb.

GGa

WA II 0.4 0.8 o

WA III 0.4 0.8 o

WA I 0.4 0.9 II

III

V

St

P

Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Im allgemeinen Wohngebiet[1] (WA[1]) sind die der Versorgung

1.1 Im allgemeinen Wohngebiet[1] (WA[1]) sind die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe gem. § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO).

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

1.3 Im allgemeinen Wohngebiet[1] (WA[1]) sind nur Wohngebäude für alte und pflegebedürftige Personen sowie für Pflege-, Verwaltungs- und Dienstleistungspersonal zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 8 BBauG).

1.4 Im allgemeinen Wohngebiet[2] (WA[2]) sind Ausnahmen gem. § 4 Abs. 3 Nr. 2, 3, 4, 5 und 6 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 5,0 m haben.

3. Maß der baulichen Nutzung

3.1 Im Bereich des allgemeinen Wohngebietes[1] (WA[1]) kann ausnahmsweise ein weiteres Vollgeschoß zugelassen werden, sofern die zulässige Geschoßflächenzahl nicht überschritten wird und architektonische Gründe nicht entgegenstehen.

3.2 Im Bereich des allgemeinen Wohngebietes[1] (WA[1]) wird ein geringfügiger turmartiger Aufbau zur Unterbringung der Lüftungszentrale, des Maschinenhauses, des Treppenhauses u.Ä. (technisches Geschoß) nicht auf die Zahl der Vollgeschosse angerechnet.

4. Höhenlage der baulichen Anlagen

4.1 Im Bereich des allgemeinen Wohngebietes[2] (WA[2]) darf die Oberkante des Erdgeschoßfußbodens i.M. nicht höher als 0,50 m über Oberkante Bürgersteig liegen.

5. Flächen für Versorgungsanlagen

5.1 Bei der Durchführung des Bebauungsplanes ist der genaue Standort der im allgemeinen Wohngebiet[1] (WA[1]) festgesetzten Umformerstation im Einvernehmen mit der Bauherrschaft noch festzulegen.

6. Äußere Gestaltung

6.1 Im allgemeinen Wohngebiet[2] (WA[2]) sind bei einer eingeschossigen Bauweise Drempel bis zu einer max. Höhe von 0,80 m und bei einer zweigeschossigen Bauweise nur Kniestöcke bis zu einer max. Höhe von 0,30 m zulässig.

6.2 Im allgemeinen Wohngebiet[2] (WA[2]) ist bei einer eingeschossigen Bauweise eine Dachneigung bis max. 30° und bei einer zweigeschossigen Bauweise eine Dachneigung bis max. 38° zulässig; die Gebäude sind jedoch jeweils innerhalb der zeilenweise festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche mit einheitlicher Geschoßzahl, Dachform und Dachneigung zu errichten.

6.3 Im allgemeinen Wohngebiet[2] (WA[2]) sind bei einer zweigeschossigen Bebauung Dachgauben unzulässig.

6.4 Im Bereich der offenen Bauweise (o) des allgemeinen Wohngebietes[2] (WA[2]) sind bei Hausgruppen Terrassenschutzwände jeweils innerhalb der zeilenweise festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen einheitlich zu gestalten.

6.5 Im allgemeinen Wohngebiet[2] (WA[2]) sind Doppelhäuser äußerlich in gleichem Material zu gestalten.

6.6 Im Bereich der offenen Bauweise (o) des allgemeinen Wohngebietes[2] (WA[2]) sind Hausgruppen äußerlich jeweils innerhalb der zeilenweise festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen in gleichem Material zu gestalten.

6.7 Im Bereich der offenen Bauweise (o) des allgemeinen Wohngebietes[2] (WA[2]) sind spätere Anbauten bei Hausgruppen nur dann zulässig, wenn sie jeweils innerhalb der zeilenweise festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen mit einheitlicher Gestaltung errichtet werden.

7. Einfriedigungen

7.1 Im allgemeinen Wohngebiet[2] (WA[2]) sind Vorgarteneinfriedigungen (Eingangsbereich) unzulässig.

...ichen 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
Straßensinkkasten
Straßenleuchte

KV 190
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 Katasterverschriften

Planzeichen und Festsetzungen

WA Allgemeine Wohngebiete
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
Straßenverkehrsflächen
V Öffentliche Grünfläche Verkehrsgrün
P Öffentliche Parkflächen
Straßenbegrenzungslinie
Fläche für Versorgungsanlagen Umformerstation
Öffentliche Grünfläche
Parkanlage
Pflanzgebot *
Neu anzupflanzende Bäume * *
Flächen für Stellplätze oder Garagen
St Stellplätze
GSt Gemeinschaftsstellplätze
GGa Gemeinschaftsgaragen
Einfahrten

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

* Flächenhaft
Sträucher (2x verpflanzt, Pflanzabstand ∅ 2,00 m)
Haselnüsse
Kornelkirsche
Schlehdorn
Rainweide
Felsenkirsche
Traubenkirsche
Feuerdorn
Wildrosen
Ebereschen

** Bäume (Hochstämme 3x verpflanzt aus extra weitem Stand, Stammumfang 14–15 cm
Baumhasel
Robinien
Zierkirsche

Sonstige Kennzeichnungen

Geplante Gebäude
Vorgeschl. Grundstücksgrenzen
Gepl. Stellplätze u. Garagen

Füllschema der Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung z.B. WA	Zahl der Vollschosse z.B. II
Grundflächenzahl z.B. 0,4	Geschossflächenzahl z.B. 0,8
Bauweise z.B. o	

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 36 BauGB 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 1973 im Maßstab 1: 500 durch: ~~Neuaufnahme~~ vereinfachte ~~Teil~~ Neu-Vermessung. Die Plangrundlage enthält außerdem die Ergebnisse von Ergänzungsvermessungen. (z.B. Gebäude).
~~Die vorliegende Plangrundlage wurde zum Teil neu kartiert, nach einer freien Fortführungs-Vermessungen (Nr. 55 FA II), nach einer Teilvereinfachung und unter Verwendung von Fortführungs-Vermessungen (vereinfachte Neuvermessung) nach einer Übervermessung gemäß Ergänzungsbestimmung und Abmarkungspunkt Anweisung.~~

Die Darstellung entspricht dem gegenwärtigen Zustand und stimmt mit dem amtlichen Katasternachweis überein.

Bergisch Gladbach, den 21.6.1980

Stadtvermessungsdirektor

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

Bergisch Gladbach, den 21.8.1980

Stadtvermessungsdirektor

Entwurf und Anfertigung Stadtplanungsamt Bergisch Gladbach den 21.6.1980

Stadtoberrat

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

Dieser Plan ist der Urkundsplan.

Bergisch Gladbach, den 2.9.1980

Stadtvermessungsamtmann

Dieser Plan hat gemäß § 2a (6) des Bundesbaugesetzes in der Fassung vom 18.8.1976 (BGBl. I S. 2256, ber. 22.11.1980 bis 22.12.1980 öffentlich ausgelegen.
Die Offenlegung wurde am 14.11.1980 gemäß § 2a (6) BBauG ortsüblich bekannt gemacht.

Bergisch Gladbach, den 17.11.1980

Stadtvermessungsamtmann

Dieser Plan hat gemäß § 2a (6) des Bundesbaugesetzes in der Fassung vom 18.8.1976 (BGBl. I S. 2256, ber. 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

Stadtvermessungsamtmann

○ bis ○ Stattgegebene Anregungen und Bedenken gemäß Beschluß des Rates

vom .19

Bergisch Gladbach, den .19

Bürgermeister

Dieser Plan ist gemäß § 10 des Bundesbaugesetzes in der Fassung vom 18.8.1976 (BGBl. I S. 2256, vom .19 als Satzung beschlossen worden.

Rat am 19.2.1981

Bergisch Gladbach, den 19.2.1981

Bürgermeister

Dieser Plan ist gemäß § 11 des Bundesbaugesetzes in der Fassung vom 18.8.1976 (BGBl. I S. 2256,[4] mit Verfügung

vom 15.5.1981

genehmigt worden.

Köln, den 22.5.1981

Der Regierungspräsident
Im Auftrage
Rudi

Die öffentliche Darlegung und Anhörung hat gemäß § 2a (2) des BBau G in der Fassung vom 18.8.1976 (BGBl. I S. 2256,[4] am 6.2.1980 stattgefunden.

Der Rat hat gemäß Beschluß des .197 von der Darlegung und Anhörung gemäß § 2a (4) des BBauG in der Fassung vom 18.8.1976 (BGBl. I S. 2256,[4] abgesehen.

Bergisch Gladbach, den 5.11.1980

Bürgermeister

Der Bürgermeister als untere staatl. Verwaltungsbehörde
Im Auftrage
(Unterschr.)

Dieser Plan ist gemäß § 2 (1) des Bundesbaugesetzes in der Fassung vom 18.8.1976 (BGBl. I S. 2256,[4] durch Beschluß des Rates vom 5.11.1980 festgestellt worden.

Bergisch Gladbach, den 5.11.1980

Bürgermeister

Der Aufstellungsbeschluß ist am 14.11.1980 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Bergisch Gladbach, den 14.11.1980

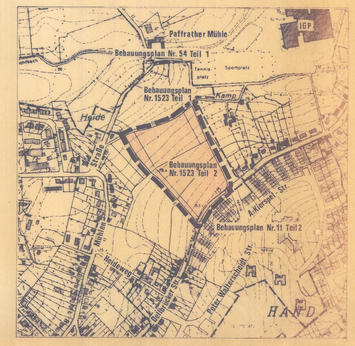
Stadtvermessungsamtmann

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,[4] ist am 19.8.1981 erfolgt.

Die Bekanntmachung wurde am 6.6.1981 vom stellvertr. Bürgermeister unterzeichnet
Bergisch Gladbach, den 20.8.81
I.A. Dan-Schweiter
Stadt. Vermessungsamtsrat

[4] ber. BGBl. I S. 3617) zul. geänd. durch Gesetz vom 6.7.1979 (BGBl. I S. 949)

Übersichtsplan zum BP Nr. 1523, T.2–Dellbrücker Str.– M. 1 : 5000



1. Ausfertigung