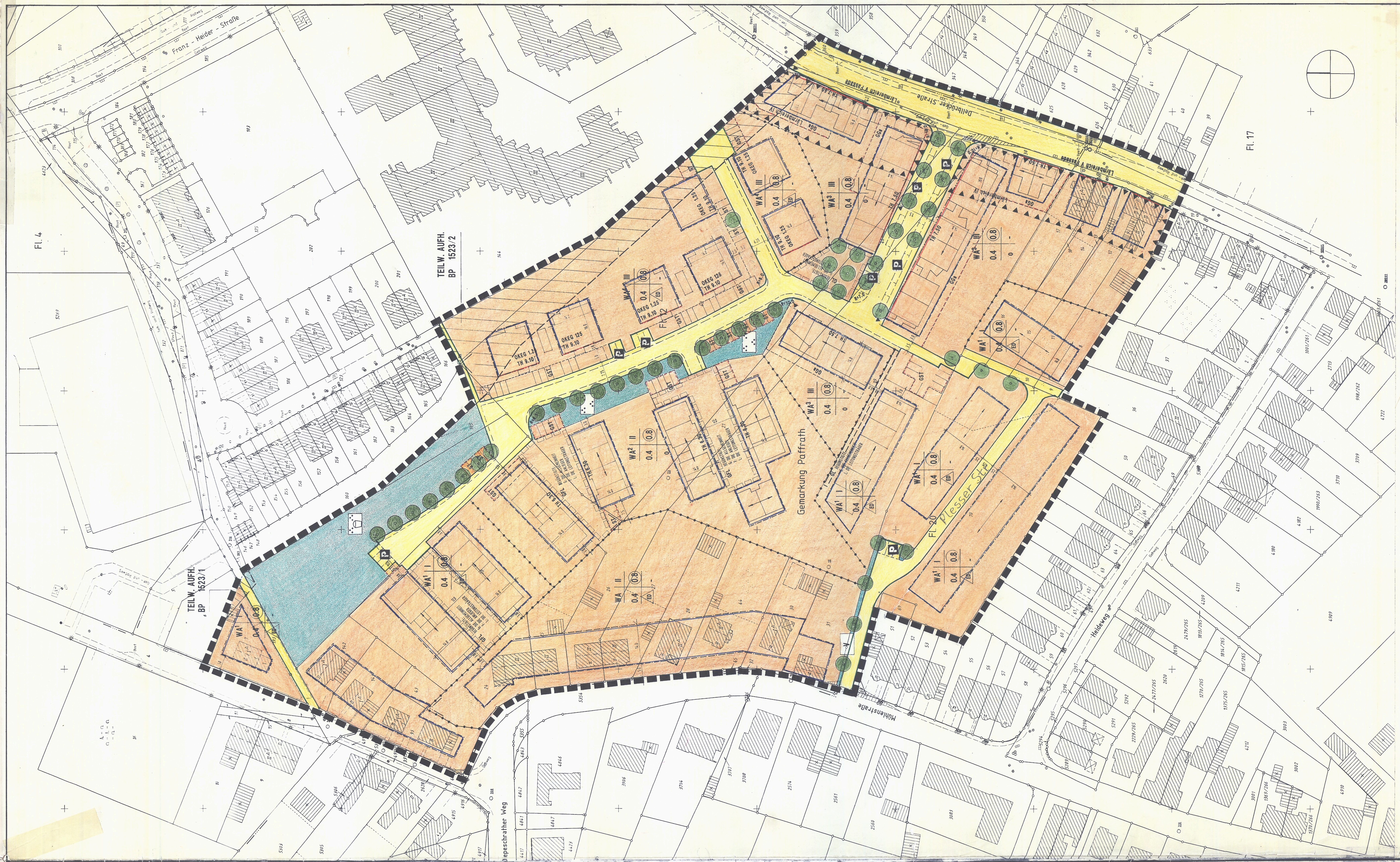
1523 Teil 3

Schrank 3



Textliche Festsetzungen - BP Nr. 1523/3

A Planungsrechtliche Festsetzungen

1 Art der baurechtlichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1 Im allgemeinen Wohngebiet WA¹, WA², WA⁴ sind die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe gem. § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO).

1.2 Im allgemeinen Wohngebiet WA¹, WA², WA⁴ sind Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und daher nicht zulässig (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

1.3 Im allgemeinen Wohngebiet WA³ sind Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und daher nicht zulässig (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

2. Überbaubare und nichtüberbaubare Grundstücksflächen (§ 9, Abs. 1, Nr. 2 BauGB)

2.1 Ausnahmen von den festgesetzten Baulinien sind gemäß § 31, Abs. 1 BauGB in folgenden Fällen zulässig:

a) Überschreitung um bis zu 1,00 m, wenn dies untergeordnete und unwesentliche Bauteile, wie transparente Wintergärten, Balkone, Erker sind und die Grenzabstände sowie die Grund- und Geschoßflächenzahlen eingehalten werden,

b) für die Versorgung der Baugebiete mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen.

2.2 Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen können im Einzelfall Treppenräume und überdachte Hauseingänge, Stellplätze und Garagen, Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO - insbesondere Mülltonnenstandplätze, unterirdische Gebäudeteile und Teile von Gebäuden - soweit sie nicht ausdrücklich benannt oder ausgeschlossen werden - zugelassen werden.

In den Baugebieten können ausnahmsweise nicht überbaubare Grundstücksflächen, die gemeinschaftlich genutzt werden sollen, mit Glasdächern überdacht oder mit Gebäudeteilen in überwiegend Glasbauweise bebaut werden.

3. Flächen für Stellplätze, Garagen (§9, Abs. 1, Nr. 4 BauGB)

3.1 Oberirdische Garagen und überdachte Stellplätze sind innerhalb der Baugrenzen und innerhalb des seitlichen Grenzabstandes bis zu 3,0 m hinter der rückwärtigen Baugrenze zulässig. Doppelgaragen sind in einer Flucht anzuordnen.

Garagen müssen zu öffentlichen Verkehrsflächen hin einen vorderen Abstand von mindestens 5,0 m, überdachte Stellplätze von mindestens 1,50 m einhalten.

3.2 Für das allgemeine Wohngebiet ⁴ (WA⁴) sind die Stellplätze in den zeichnerisch dargestellten Bereichen unterzubringen. Max. 4 Stellplätze incl. evtl. notwendiger Zufahrten für Gemeinschaftsgaragen sind im Wechsel mit privaten Freibereichen oder Eingängen anzuordnen (vgl. auch Begründung).

4. Beschränkung von Luftverunreinigenden Stoffen (§9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB)

4.1 Aufgrund der topographischen Situation der Tallage ist aus Immissionsschutzgründen nach BImSchG §4 Abs. 3 das Verbrennen von Öl, Kohle und behandeltem Holz nicht zulässig.

5. Flächen für besondere Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Für den zeichnerisch festgesetzten Lärmbereich IV und Lärmbereich V (der Dellbrückerstr. zugewandten Fassaden) sind die Werte der Tabelle 8 DIN 4109 für Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen: erf. R'w, res der Außenbauteile für Aufenthaltsräume
Lärmbereich IV 40 dB
Lärmbereich V 45 dB
durch passive Schallschutzmaßnahmen nachzuweisen.

6. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

6.1 Anpflanzen von Bäumen

6.1.1 In den öffentlichen Verkehrsflächen und mit Geh- und Fahrrechten belegten Flächen sind Bäume entsprechend der zeichnerischen Festsetzungen anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Die Standorte anzupflanzender Bäume können in Anpassung an örtliche Erfordernisse (z.B. Zufahrten zu Garagen, Eingänge etc.) verschoben werden. Der Charakter z.B. Allee muß erhalten bleiben.

6.1.2 Auf Baugrundstücken ist je angefangene 150 m² nicht überbauter Fläche mindestens ein Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten, in den Arten Feldahorn, Hainbuche, Eberesche, Stieleiche, Weißdorn, Obstbäume, Flieder, Schwarzer Holunder, Baumhasel, Robinie o.ä..

6.1.3 Das Anpflanzen von Nadelbäumen ist nicht zulässig.

6.1.4 Auf je 50 m² angefangene Vorgartenfläche (Fläche zwischen Straßenbegrenzungslinie und vorderer Baugrenze) ist mindestens ein Laubbaum entsprechend 5.1.2 zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Das gilt nicht für Vorgärten unter 30 m² Grundstücksfläche und unter 2,50 m Vorgartentiefe.

Baumpflanzungen im Vorgarten werden auf die Mindestbaumdichte je m² Baugrundstück gemäß 5.1.2 angerechnet.

7. Höhenlage baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 2 BauGB)

7.1. Bezugspunkt für Gebäudehöhen (Schnittpunkte harte Bedachung/Außenhaut = Traufhöhe TH) ist die angrenzende Oberfläche des festgesetzten oder vorhandenen Straßenniveaus in Gebäudemitte, (vgl. auch Begründung).

7.2 Soweit der Bebauungsplan zeichnerisch oder textlich keine andere Regelung trifft, kann die Fußbodenoberkante des 1. Vollgeschoßes (Oberkante Erdgeschoß OKEG) das festgesetzte oder vorhandene Straßenniveau in Gebäudemitte bis zu 0,50 m überragen (vgl. auch Begründung).

B Bauordnungsrechtliche Festsetzungen
Gestaltung der baulichen Anlagen (§81 Abs. 4 BauONW)

1. Die äußere Gestaltung baulicher Anlagen

1.1 Dachform, Dachneigung, Farbe

1.1.1 Soweit im Plan nicht anderes festgesetzt, ist als Hauptdachform das Satteldach mit einer Neigung von 30-45° zulässig. Die Hauptdachflächen eines Gebäudes müssen in gleicher Neigung ausgeführt werden. Die Dacheindeckung ist in anthrazit/schwarzem Material auszuführen.

1.1.2 Im Baugebiet WA⁴ sind für die Einzelhäuser Zeltdächer mit einer Neigung von max. 25° festgesetzt.

1.1.3 Dachaufbauten

Die Summe der Frontbreiten von Dachaufbauten darf 30% der gesamten Dachbreite nicht überschreiten. Als Maß der Gaubenlänge gilt die untere Länge der Gaubenansicht.

1.1.4 Drempel

Drempel sind so zu bemessen, daß die maximal zulässige Traufhöhe (TH) nicht überschritten wird. Soweit eine TH nicht festgesetzt ist, sind Drempel bis zu einer Höhe von 0,50 m zulässig.

2. Die Gestaltung von Gemeinschaftsanlagen

2.1 Gestaltung der Freiflächen (vgl. auch Begründung)

2.1.1 Vorgärten und Hausgärten

Soweit der Bebauungsplan zeichnerisch keine andere Regelung trifft, sind Vorgärten und Hausgärten zu mindestens 80% zu begrünen.

Die Herstellung von Stellplätzen in Vorgärten und Hausgärten ist mit Ausnahme innerhalb des seitlichen Grenzabstandes entsprechend Punkt A 3.1 unzulässig. Befestigte Flächen sind nur als notwendige Geh-, Fahr- und Terassenflächen zulässig. Rasenflächen sind nur bis max. 50% der zu begrünenden Fläche entsprechend Punkt B 2.1.1 Satz 1 zulässig.

In Vorgärten sind wasserundurchlässig verlegte Materialien nicht zulässig.

Mülltonnenstandplätze sind nicht einsehbar von Erschließungsflächen anzuordnen.

2.1.2 Stellplatzflächen, Zufahrten zu ebenen Garagenanlagen und Flächen mit Geh- und Fahrrechten sind mindestens 20% zu begrünen (Fugenvegetation, Pflanzflächen) oder unversiegelt zu belassen (z.B. wassergebundene Fläche)

2.1.3 Gemeinschaftsgaragen sind soweit sie nicht überbaut werden flächendeckend zu begrünen. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten.

2.2 Einfriedungen

2.2.1 ~~Einfriedungen zu öffentlichen Verkehrsflächen sind nur zulässig als Hecken oder Mauern im Material des Hauptbaukörpers. Höhe jeweils maximal 1,00 m.~~ *1. Vereinf. Änd.*
Mauern sind zu begrünen und mit einem straßenseitig 0,60 m breiten Pflanzstreifen zu versehen.

2.2.2 Einfriedungen privater Grundstücke zum Nachbarn sind zulässig in Form von Maschendrahtzäunen oder Hecken bis maximal 1,00 m Höhe. Ebenso können die Grundstücksbegrenzungen ohne Einfriedungen verbleiben.

Städtebaulichen Vertrag beachten

STADT BERGISCH GLADBACH · BEBAUUNGSPLAN NR. 1523, TEIL 3 - DELLBRÜCKER STRASSE -

M. 1 : 500

Zeichen 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 (Signatur siehe oben)
Zahl der Vollgeschosse, z.B. II
Satteldach
Walmdach
Krüppelwalmdach
Pultdach
Flachdach
Gemeindegrenze
Gemarkungsgrenze
Flurgrenze
Flurstücksgrenze
Straße mit Ortsdurchfahrtsgrenze
Kilometerstein mit Kilometrierung z.B. 75
Bordstein
Straßensinkkasten
Straßenlaterne

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
Postschacht
Postkasten oberirdisch
Böschung

Weitere Signaturen siehe DIN 18702 und Katastervorschriften

Planzeichen und Festsetzungen

A. Planungsrechtliche 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)
TH	Traufhöhe
OKEG	Oberkante Fussboden 1. Vollgeschoss/Erdgeschoss
o	Offene Bauweise
ED	nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
	Baulinie
	Baugrenze
	Strassenverkehrsfläche
P	öffentliche Parkflächen
	Strassenbegrenzungslinie
	öffentliche Grünfläche
V	Verkehrsgrün
	Parkanlage
	Parkanlage mit integriertem Spielplatz
	Neu anzupflanzende Bäume
	Flächen für Stellplätze oder Garagen
St	Stellplätze
GSt	Gemeinschaftsstellplätze
GGa	Gemeinschaftsgaragen unter OKEG
▲	Einfahrten
GFL	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
GL	Mit Geh-, und Leitungsrechten zu belastende Flächen
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
	Flächen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen
	GGrenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Firstrichtung

Sonstige Kennzeichnungen

Geplante Gebäude

Gepl. Stellplätze u. 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	

Inhalt und Vermerke

Gesetzliche Grundlage:
BauGB = Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 8.12.1986 (BGBl. I S. 2253)
BauNVO = Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.1.1990 (BGBl. I S. 132)
PlanzV 90 = Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58)
BauONW = Bauordnung für das Land Nordrhein - Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 31.7.1984 (GVNW S. 419, 532)

Inhalt nach:
1. BauGB § 9 Abs. 1 Ziff. 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~~, Abs. 2, ~~3~~, ~~5~~, ~~6~~ u. 7, § 172 Abs. ~~1~~.
2. BauONW § 81 Abs. 1 Ziff. 1, ~~2~~, ~~3~~, ~~4~~, ~~5~~, u. Abs. ~~2~~ Ziff. ~~1~~ u. ~~2~~ als Satzung über örtliche Bauvorschriften.

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 einwandfreien Fortführungs - Vermessungen (Fortf. Erl. Nr. 6.15.), 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 4.9.1992
gez. Titz
Stadtvermessungsdirektor

Es wird bescheinigt, daß die Festlegung der städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig ist.
Bergisch Gladbach, den 4.9.1991
gez. Titz
Stadtvermessungsdirektor

Entwurf und Anfertigung
PLANUNGSGRUPPE WohnStadt
URSULA COMES · DETLEF BOCK
ARCHITEKTEN + STADTPLANER
MARIAHILFSTR. 21 5100 AACHEN TEL 0241/25611
den 4.9.1991

Dieser Plan stimmt mit dem Urkundsplan und den darauf verzeichneten Vermerken überein.
~~Dieser Plan ist der Urkundsplan.~~
Bergisch Gladbach, den 1. 12. .1992
i.A. gez. Schweter
Stadtvermessungsamtsrat

Die öffentliche Unterrichtung und Erörterung hat gemäß § 3 (1) BauGB am 26.9.1991 stattgefunden.
i.A. gez. Schweter
Stadtvermessungsamtsrat

~~Der Rat hat gemäß Beschluß vom .19 von der Unterrichtung und Erörterung abgesehen.~~
~~Bergisch Gladbach, den .19~~
Bürgermeister

Dieser Plan ist gemäß § 2 (1) des BauGB durch Beschluß des Rates vom 26.9.1991 aufgestellt worden.
Bergisch Gladbach, den 27.9.1991
gez. Pfleger
Bürgermeister

Der Aufstellungsbeschluß ist am 4. und 5.10. .1991 ortsüblich bekannt gemacht worden.
Bergisch Gladbach, den 14.10.1991
i.A. gez. Schweter
Stadtvermessungsamtsrat

Dieser Plan hat gemäß § 3 (2) des BauGB in der Zeit vom 15.10.1991 bis 15.11.1991 öffentlich ausgelegen.
Die Offenlegung wurde am 4. u. 5.10.1991 ortsüblich bekannt gemacht.
Bergisch Gladbach, den 18.11.1991
i.A. gez. Schweter
Stadtvermessungsamtsrat

~~Dieser Plan hat gemäß § 3 (3) BauGB in der Zeit vom .19 bis .19 erneut öffentlich ausgelegen. Die erneute Offenlegung wurde am .19 ortsüblich bekannt gemacht.~~
~~Bergisch Gladbach, den .19~~
i.A.
Stadtvermessungsamtsrat

~~O bis O Stattgegebene Anregungen und Bedenken gemäß Beschluß des Rates vom .19~~

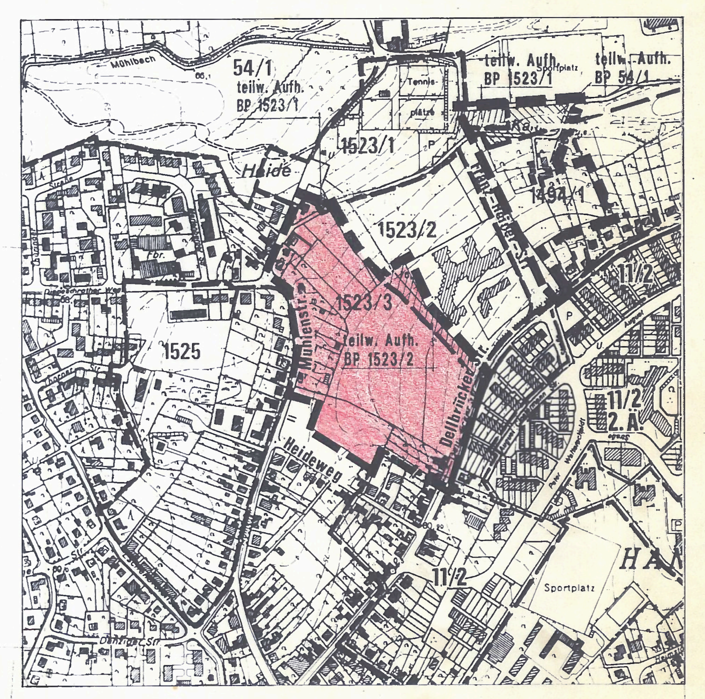
Dieser Plan ist gemäß § 10 des BauGB vom Rat am 5.11.1992 als Satzung beschlossen worden.
Bergisch Gladbach, den 6.11.1992
gez. Pfleger
Bürgermeister

Die örtlichen Bauvorschriften wurden gem. § 81 Abs. 4 BauONW in diesen Plan als Festsetzungen aufgenommen. Sie wurden gem. § 81 Abs. 1 BauONW
am 5.11.1992
vom Rat als Satzung beschlossen.
Bergisch Gladbach, den 6.11.1991
gez. Pfleger
Bürgermeister

Dieser Plan wurde gemäß § 11 BauGB am 03. 12. 1992 angezeigt.
Zu diesem Plan gehört die Verfügung vom 02. März .1993
Az.: 35.2.12-7201-03.93
Köln, den 02. März .1993
Der Regierungspräsident
Im Auftrag
gez. Müller

Der Abschluß des Anzeigeverfahrens gem. § 11 (1) BauGB wurde am 1. 5. .1993 ortsüblich gem. § 12 BauGB bekanntgemacht.
Die Bekanntmachung wurde am 28. 4. .1993 vom - stellvertr. - Bürgermeister unterzeichnet.
Bergisch Gladbach, den 4. 5. .1993
i.A. gez. Schweter
Stadtvermessungsamtsrat

Übersichtsplan M. 1 : 5000



. Ausfertigung