Schrank 3

Bebauungsplan Nr. 2216 1. Änderung

STADT BERGISCH GLADBACH · BEBAUUNGSPLAN NR. 2216 – JÄGERHOF – 1. ÄNDERUNG M. 1:500

Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Im allgemeinen Wohngebiet (WA) 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).

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 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 0,80 m über der öffentlichen Verkehrsfläche weder errichtet noch unterhalten werden.

Kennzeichnung gemäß § 9 Abs. 5 BBauG

Der Inhalt des Bebauungsplanes Nr. 2216 – Jägerhof – wird mit Planunterlagsmaßstab gemäß DIN 18005 E durch den Verkehrslärm auf der alten Wipperfürther Straße (B 506) voraussichtlich Lärmpegelbereiche erreichen werden.

Bei der Errichtung der Gebäuden sind – sofern der Planungsmaßstab gemäß DIN 18005 E oder der dann geltenden Berechnungen überschritten wird – bauliche Schallschutzvorkehrungen (z.B. Grundrißgestaltung, Stellplatz im Rahmen [illegible] Lüftung, bei Aufenthaltsräumen schallgedämmte Lüftungseinrichtungen) erforderlich.

Inhalt der 1. Änderung

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der 1. Änderung
- Gesundheitlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen (Reha-Zentrum)
- FH Firsthöhe als Höchstmaß 138,25 m über NN
- SD Satteldach
- Entfallende Festsetzungen

Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan Nr. 2 – Hebborner Feld – 4. Änderung und Nr. 2216 – Jägerhof – 1. Änderung

1. Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (Ausgleiche- und Ersatzmaßnahmen)

1.1 Ersatzbepflanzung

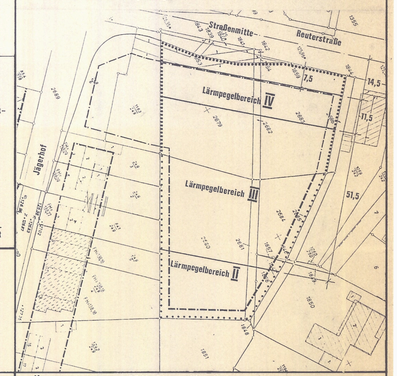
Müssen die im Bebauungsplan gekennzeichneten, erhaltenswerten Bäume (2 Kirschbäume, 1 Pflaumenbaum) entfernt werden, sind auf dem Grundstück für jeden gefällten Baum 2 Ersatzbäume gleicher oder gleichwertiger Art in der Größenordnung 20 bis 25 cm Stammumfang zu pflanzen.

1.2 Neuanpflanzung

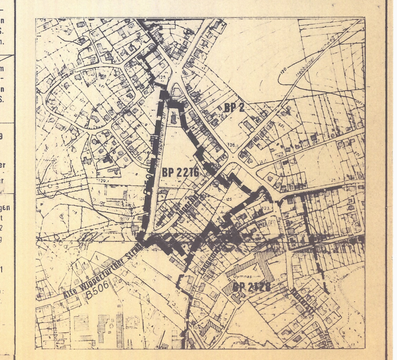
Im Bereich von Stellplatzflächen ist je 6 Stellplätze ein großkroniger Baum zu pflanzen.

2. Lärmschutz

Das Gebäude des REHA-Zentrums liegt je nach Abstand von der Reuterstraße in den Lärmpegelbereichen II bis IV gem. DIN 4109 – Schallschutz im Städtebau –.
An den der Reuterstraße zugewandten Fassaden sind Schalldämmungen entsprechend DIN 4109, Ausgabe November 1989 auszulegen.
Die Lärmpegelbereiche sind in der nachfolgend abgedruckten Übersichtskarte eingetragen.



Übersichtsplan zum BP Nr. 2216 – Jägerhof – M. 1 : 5000



4. AUSFERTIGUNG

Dieser Plan wurde gemäß § 11 BauGB
am .19
angezeigt.
Zu diesem Plan gehört die Verfügung
vom .19
Az.
Köln, den .19
Der Regierungspräsident
Im Auftrag

Der Abschluß des Anzeigeverfahrens gem. § 11 (1) BauGB wurde
am .19
ortsüblich gem. § 12 BauGB bekanntgemacht.
Die Bekanntmachung wurde
am .19
vom – stellvertr. – Bürgermeister unterzeichnet.
Bergisch Gladbach, den .19
i.A.
Stadtvermessungsamtsrat

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 (Eigentum, keine Angabe)
- Zahl der Vollgeschosse
- Satteldach
- Walmdach
- Krüppelwalmdach
- Pultdach
- Flachdach
- Gemeindegrenze
- Gemarkungsgrenze
- Flurgrenze
- Flurstücksgrenze
- Straße mit Ortsdurchfahrtsgrenze
- Kilometerstein mit Kilometrierung z.B. 7,5
- Bordstein
- Straßeneinkbasten
- Straßenlaterne
- Stahlgittermast
- Beton- oder Holzmast
- Telefonleitung
- Kanalschacht
- Gas Kappe (Schieber)
- Wasser " "
- Hydrant
- Höhenlage über NN z.B. 97,75
- Höhenlinien über NN z.B. 100
- Baum
- Postschacht
- Postkasten oberirdisch
- Böschung

Weitere Signaturen siehe DIN 18702 und Katastervorschriften

Planzeichen und Festsetzungen

- WA Allgemeines Wohngebiet
- 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 Hausgruppen zulässig
- Nur Gartenhofhäuser zulässig
- Baugrenze
- Sichtdreieck
- SD Satteldach
- FD Flachdach
- 35° Dachneigung z.B. 35°
- Fläche für den Gemeinbedarf (Kirche)
- Öffentliche Parkflächen
- Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie Begrenzung sonstiger Verkehrsflächen
- Öffentliche Grünfläche
- Parkanlagen
- Spielplatz
- Vorhandene zu erhaltende Bäume
- Anpflanzung von Bäumen (Robinie "Monophylla" Robinie oder Sophora japonica (Jap. Schnurbaum))
- Flächen für Stellplätze oder Garagen
- GSt Gemeinschaftsstellplätze
- GGa Gemeinschaftsgaragen
- St Stellplätze
- Einfahrten
- 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 räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Sonstige Kennzeichnungen

- Geplante Gebäude
- Geplante Stellplätze
- Geplante Garagen
- Überdachung
- Vorgeschlagene Grundstücksgrenze

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°

Inhalt und Vermerke

Inhalt nach: §9 (1) Nr. 1, 2, 3, 4, 5, 8, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26 und 38 BauGB sowie §§ 1 bis 11, 13, 14, 16 bis 21 und 23 BauNVO in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.8.1976 (BGBl. I S. 2256, ber. BGBl. I S. 3617), geändert durch Gesetz vom 3.12.1976 (BGBl. I S. 3281) 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), geändert d. Gesetz v. vom 15.7.1975 (GV NW S. 264). 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 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 (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.
Bergisch Gladbach, den 30.5.1979
gez. Scharlemann
Öffentl. best. Vermessungs-Ing.

Es wird bescheinigt, daß die Festlegung der städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig ist.
Bergisch Gladbach, den 30.5.1979
gez. Scharlemann
Öffentl. best. Vermessungs-Ing.

Dieser Plan stimmt mit dem Urkunds- plan und den darauf verzeichneten Vermerken überein.
Dieser Plan ist der Urkundsplan.
Bergisch Gladbach, den .19
i.A.
Stadtvermessungsamtsrat

Die öffentliche Darlegung und Anhörung hat gemäß § 2a(2) des BBau G in der Fassung vom 18.8.1976 (BGBl. I S. 2256,) am 15.11.1978 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,) abgesehen.
Bergisch Gladbach, den 19.6.1979
gez. Burgmer
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 19.6.1979 aufgestellt worden.
Bergisch Gladbach, den 19.6.1979
gez. Burgmer
Bürgermeister
Der Aufstellungsbeschluß ist am 8. und 9.8.1979 ortsüblich bekannt gemacht worden
Bergisch Gladbach, den 10.8.1979
i.A. gez. Schweter
Stadtvermessungsamtmann

Dieser Plan hat gemäß § 2a(6) des Bundesbaugesetzes in der Fassung vom 18.8.1976 (BGBl. I S. 2256,) in der Zeit vom 20.8.1979 bis 20.9.1979 öffentlich ausgelegen.
Die Offenlegung wurde am 8.8. und 9.8.1979 gemäß § 2a(6) BBauG ortsüblich bekannt gemacht
Bergisch Gladbach, den 21.9.1979
i.A. gez. Schweter
Stadtvermessungsamtmann

[illegible] 257 80
3
gez. Wolf

① bis ④ Stattgegebene Anregungen und Bedenken gemäß Beschluß des Rates
vom 13.12.1979
Bergisch Gladbach, den 13.12.1979
gez. Burgmer
Bürgermeister

Dieser Plan ist gemäß § 10 des Bundesbaugesetzes in der Fassung vom 18.8.1976 (BGBl. I S. 2256,) vom
Rat am 13.12.1979
als Satzung beschlossen.
Bergisch Gladbach, den 13.12.1979
gez. Burgmer
Bürgermeister

Dieser Plan ist gemäß § 11 des Bundesbaugesetzes in der Fassung vom 18.8.1976 (BGBl. I S. 2256,) mit Verfügung
vom heutigen Tag .197
genehmigt worden.
Köln, den 14.7.19 81
Der Regierungspräsident
Im Auftrage
gez. Müller

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. 2256,)
ist am 17.1.1981
erfolgt.
Die Bekanntmachung wurde am 7.1.81 vom stellvertr. Bürgermeister unterzeichnet
Bergisch Gladbach, den 7.1.81
i.A. gez. Schweter
Stadt. Vermessungsamtsrat

[1] bei BGBl. I S. 3617), geändert durch Gesetz vom 3.12.1976 (BGBl. I S. 3281)