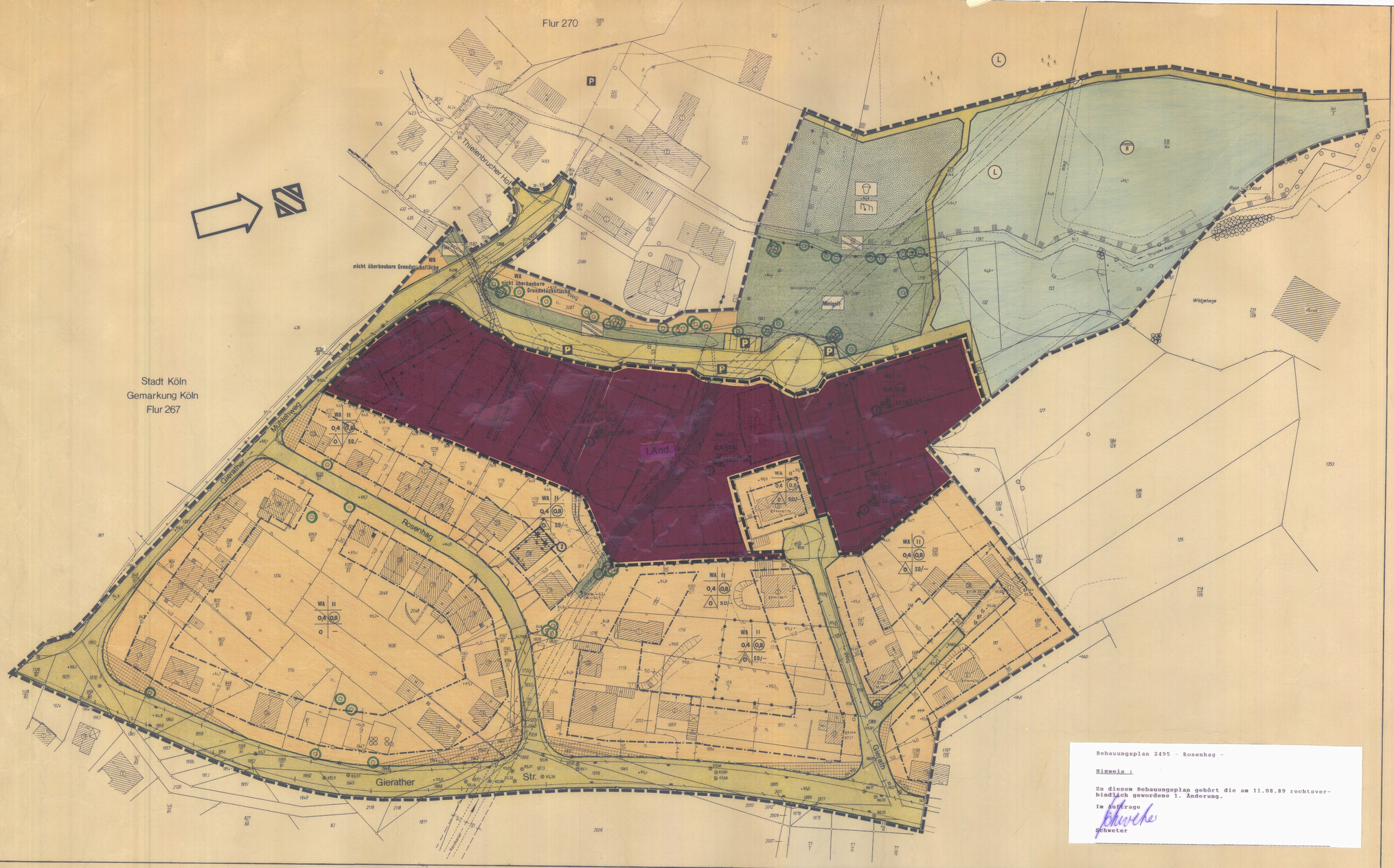
Bebauungsplan Nr. 2495
Schrank 4



Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Im allgemeinen Wohngebiet (WA) sind Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 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. Überbaubare Grundstücksflächen

4.1 Die überbaubare Grundstücksfläche des Flurstückes 1056/91(Rosenhag 2) kann ausnahmsweise nach Nordosten bis auf 3,00 m zur seitlichen Grundstücksgrenze erweitert werden, sofern der als zu erhaltende festgesetzte Baum (Zeder) erhalten bleibt.

4.2 Innerhalb der Sichtdreiecke dürfen sichtbehindernde Anlagen über 0,60 m über der öffentlichen Verkehrsfläche weder errichtet noch unterhalten werden. Ausgenommen sind hiervon die festgesetzten erhaltenswerten Bäume.

5. Private Grünflächen (Bachbett und Ufergrundstücke)

5.1 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.

Bebauungsplan 2495 - Rosenhag -

Hinweis :

Zu diesem Bebauungsplan gehört die am 11.08.89 rechtsverbindlich gewordene 1. Änderung.

Im Auftrage
Schweter

STADT BERGISCH GLADBACH · BEBAUUNGSPLAN NR. 2495 – ROSENHAG – M. 1:500

Zeichen der Kartenunterlage

- Wohngebäude mit Hausnummer
- Wohngebäude ohne Hausnummer
- Öffentliches Gebäude
- Garagen, Wirtschafts-, Industriegebäude
- Durchfahrt, Arkade
- Topographisch nachgetragenes Gebäude
- Zahl der Vollgeschosse
- Satteldach
- Walmdach
- Krüppelwalmdach
- Pultdach
- Flachdach
- Gemeindegrenze
- Gemarkungsgrenze
- Flurgrenze
- Flurstücksgrenze
- Straße mit Ortsdurchfahrtsgrenze
- Kilometerstein mit Kilometrierung
- Bordstein
- Straßensinkkasten
- 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
- (II) Zahl der Vollgeschosse zwingend 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
- Nur Doppelhäuser zulässig
- Nur Hausgruppen zulässig (1)
- SD Satteldach
- 38° Dachneigung z.B. 38°
- Baugrenze
- Sichtdreieck
- Straßenverkehrsflächen
- Öffentliche Parkflächen
- Straßenbegrenzungslinie
- Flächen für Versorgungsanlagen (Umformerstation)
- Öffentliche Grünflächen
- Spielplatz
- Bolzplatz
- Private Grünflächen
- Parkanlage
- MGA Minigolf - Anlage
- Bachbett u. Ufergrundstücke
- zu erhaltende Bäume
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
- GF Gehrecht zugunsten der Anlieger
- fr Fahrrecht zugunsten der Anlieger
- lr Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsbetriebe
- Flächen für Stellplätze und Garagen
- GSt Gemeinschaftsstellplätze
- GGa Gemeinschaftsgaragen
- Einfahrten
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Fläche für Regenrückhaltebecken (oberirdisch) § 9 (1) Nr. 16 BBauG

Nachrichtliche Übernahme

- Umgrenzung der Flächen die dem Landschaftsschutz unterliegen
- Rechtsrheinischer Kölner Randkanal mit Schutzstreifen

Sonstige Kennzeichnungen

- Geplante Gebäude
- Geplante Stellplätze
- Vorgeschlagene Grundstücksgrenzen

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	Dachformen / Dachneigungen, z. B. SD / 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 38 Abs. Bundesbaugesetz 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 vom 15.7.1976 (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 – Vervielfältigung – der Katasterflurkarte. Die Flurkarte ist entstanden im Maßstab 1: durch Uraufnahme – vereinfachter Teil – Neu – Vermessung. Die Plangrundlage enthält außerdem die Ergebnisse von Ergänzungsvermessungen. (z. B. Gebäude).
Die vorliegende Plangrundlage wurde ~~vom Teil~~ neu kartiert, ~~nach Urvermessung, Grenzfeldvermessung, Verschmelzungsriß (§ 56 KatAnO)~~ nach einer Teilneuvermessung und unter Verwendung von Fortführungs-Vermessungen (vereinfachte Neuvermessung) ~~nach einer Neuvermessung gemäß Ergänzungsbestimmung und Vermessungserlaß Anweisung~~.
Die Darstellung entspricht dem gegenwärtigen Zustand und stimmt mit dem amtlichen Katasternachweis überein.
Bergisch Gladbach, den 15.3.1979 (Siegel: Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur)
Flurstücke 112 und 117 berichtigt am 31.7.1980
Öffentl. best. Verm.Ing.

Es wird bescheinigt, daß die Festlegung der städtebaulichen Planung geometrisch bedeutig ist.
Bergisch Gladbach, den 10.5.1979
Öffentl. best. Verm.Ing.

Dieser Plan stimmt mit dem Urkundsplan und der Örtlichkeit überein.
Bergisch Gladbach, den 14.5.1979
Dieser Plan ist der Urkundsplan.

Dieser Plan ist gemäß § 2 (1) des Bundesbaugesetzes in der Fassung vom 18.8.1976 (BGBl. I S. 2256,) durch Beschluß des Rates vom 22.5.1979 aufgestellt worden.
Bergisch Gladbach, den 22.5.1979
Bürgermeister

Der Aufstellungsbeschluß ist am 26.5.1979 ortsüblich bekannt gemacht worden.
Bergisch Gladbach, den 28.5.1979
Stadtvermessungsamtmann

Dieser Plan hat gemäß § 2a (6) des Bundesbaugesetzes in der Fassung vom 18.8.1976 (BGBl. I S. 2256,) in der Zeit vom 5.6.1979 bis 5.7.1979 öffentlich ausgelegen.
Die Auslegung wurde am 26.5.1979 gemäß § 2a (6) BBauG ortsüblich bekannt gemacht.
Bergisch Gladbach, den 6.7.1979
Stadtvermessungsamtmann

Dieser Plan ist, soweit er gestalterische Festsetzungen beinhaltet, gemäß § 103 Bau ONW i.d. Fassung d. Bekanntmachung vom 27.1.1970 (GV NW S. 96), zuletzt geändert durch Gesetz vom 27.3.1979, (GV NW S. 122) mit Verfügung vom heutigen Tage genehmigt ~~worden~~.
Bergisch Gladbach, den 6.2.1980
Der Oberkreisdirektor als Kreisordnungsbehörde
Im Auftrage

① bis ② Stattgegebene Anregungen und Bedenken gemäß Beschluß des Rates
vom 13.9.1979
Bergisch Gladbach, den 13.9.1979
Bürgermeister

Dieser Plan ist gemäß § 10 des Bundesbaugesetzes in der Fassung vom 18.8.1976 (BGBl. I S. 2256,) vom Rat am 13.9.1979 als Satzung beschlossen worden.
Bergisch Gladbach, den 13.9.1979
Bürgermeister

Dieser Plan ist gemäß § 11 des Bundesbaugesetzes in der Fassung vom 18.8.1976 (BGBl. I S. 2256,) mit Verfügung
vom heutigen Tag gemäß genehmigt worden.
Köln, den 15.1.1980
Der Regierungspräsident
Im Auftrage

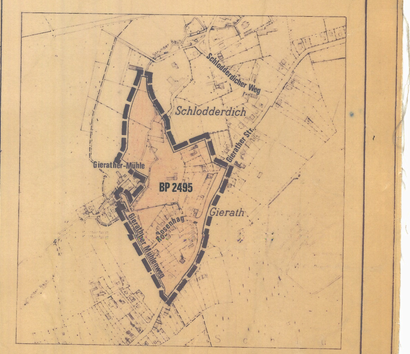
Die öffentliche Darlegung und Anhörung hat gemäß § 2a (2) des BBau G in der Fassung vom 18.8.1976 (BGBl. I S. 2256,) am 10.11.1977 stattgefunden.

Der Rat hat gemäß Beschluß vom 1977 von der Darlegung und Anhörung gemäß § 2a (4) des BBau G in der Fassung vom 18.8.1976 (BGBl. I S. 2256,) Kenntnis gegeben.
Bergisch Gladbach, den 22.5.1979
Bürgermeister

Die Bekanntmachung der Genehmigungen 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 25.2. 1980 erfolgt.
Die Bekanntmachung wurde am: 26.2.80 vom zeichnet.
Bürgermeister / unterzeichnet
Bergisch Gladbach, den 26.2.80
i.A.
Stadt. Vermessungsamtsrat

, ber. BGBl. I S. 3617), geändert durch Gesetz vom 3.12.1976 (BGBl. I S. 3281).

Übersichtsplan zum BP Nr. 2495 – Rosenhag – M. 1 : 5000



● und des Oberkreisdirektors

1. Ausfertigung