BEBAUUNGSPLAN NR. 28, TEIL 3 – STADTMITTEPROJEKT – DER STADT BERGSCH GLADBACH M. 1 : 500

1.Ausfertigung



Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Wohnungen sind ab dem 1. Obergeschoß zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 Die Flächen der überdachten Kraftfahrzeugeinstellplätze werden nicht auf die Geschoßflächenzahl angerechnet.

2.2 Nach Fertigstellung der Hochstraße ((L 288)) kann im Einvernehmen mit dem Baulastträger eine eingeschossige Unterbauung der Hochstraße bis zu 5,0 m zugelassen werden.

2.3 Ein zusätzliches Vollgeschoß kann ausnahmsweise zugelassen werden, sofern die zulässige Geschoßfläche nicht überschritten wird und die städtebaulichen Belange dadurch nicht beeinträchtigt werden.

3. Baulinien

3.1 Bei Baulinien kann ein Zurücktreten von Staffelgeschossen bis 4,0 m zugelassen werden.

4. Verkehrsflächen

4.1 Die Aufteilung des öffentlichen Straßenraumes ist nicht Gegenstand der Festsetzung.

4.2 Auf den öffentlichen Verkehrsflächen (Fußgängerbereiche) kann das Aufstellen von Vitrinen zugelassen werden, wenn verkehrliche und städtebauliche Gründe nicht entgegenstehen.

4.3 Das Be- und Entladen der Anlieferfahrzeuge des Kaufhauses muß auf eigenem Grundstück erfolgen. Das gleiche gilt für die Zufahrt zur Tiefgarage (TGa).

5. Gehrechte zugunsten der Allgemeinheit

5.1 Die im Bebauungsplan festgesetzten Gehrechte zugunsten der Allgemeinheit erweitern sich um die Flächen, um welche die anschließenden Gebäude hinter die Baugrenzen zurücktreten.

5.2 Sofern die Baugrenzen, die an die öffentlichen Verkehrsflächen (Fußwege) angrenzen, unterschritten werden, sind die Zwischenräume mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit belastet.

5.3 Auf den mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit belasteten Flächen kann das Aufstellen von Vitrinen zugelassen werden, wenn verkehrliche und städtebauliche Gründe nicht entgegenstehen.

5.4 Das im Bereich der Hochstraße festgesetzte Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit entfällt, für den Bereich, für den einer Unterbauung der Hochstraße zugestimmt wird.

6. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

6.1 Soweit im Bebauungsplan keine Dachformen bzw. Dachneigungen ausgewiesen sind, werden folgende Dachformen bzw. Dachneigungen festgesetzt:

6.11 ein- bis zweigeschossige Bauweise Flachdach, 0 - 5° (Alte Teilung);

6.12 drei- bis fünfgeschossige Bauweise Flachdach/Satteldach, 0 - 30° (Alte Teilung).

6.2 Es kann gefordert werden, daß Satteldächer am Ende einer Bauzeile abgewalmt werden.

6.3 Flachdächer sind mit einer mindestens 2 cm starken Kiesschüttung oder einem Plattenbelag zu versehen.

6.4 Entlang der Johann-Wilhelm-Lindlar-Straße, Hauptstraße und des Konrad-Adenauer-Platzes sind im Erdgeschoß Regenschutzdächer mit mindestens 1,50 m Ausladung vorzusehen. Die Höhe der Vordächer über der öffentlichen Verkehrsfläche muß mindestens 3,0 m betragen.

Zur Angleichung an vorhandene Vordächer können Ausnahmen zugelassen werden.

6.5 Werbeanlagen sind auf der gesamten Fläche der Vordächer zugelassen, jedoch sind die Höhen dieser Anlagen auf 1,00 m begrenzt.

④ Ergänzung:

Stattgegebene Anregungen u. Bedenken gemäß Ratsbeschluss vom 4.4.1974

Das Be- und Entladen der Anlieferfahrzeuge des Grundstücks Hauptstraße 155 muß auf eigenem Grundstück erfolgen. Das Fahrrecht zugunsten des Eigentümers des Grundstückes Hauptstraße 155 entfällt, sobald die rückwärtige Andienung fertiggestellt ist.

Die Fassaden entlang der Hochstraße sind so auszuführen, daß evtl. Spritzwasser, Tausalz, u.ä. keine Schäden hervorrufen. Evtl. notwendigwerdende Reinigungs- u. Ausbesserungsarbeiten gehen zu Lasten der Hauseigentümer.
Entlang der Hochstraße (L 288) ist Reklame jeglicher Art an Wandflächen u. auf Dachgesimsen unzulässig.
Die Neubauten auf der nordöstl. Seite des Brückenbauwerkes „Stelzenstraße" dürfen erst nach deren Fertigstellung errichtet werden, d.h. der Arbeitsstreifen für eine Kranbahn muß freigehalten werden.
Im Baubereich beiderseits der Hochstraße, soweit er vom Straßenlärm betroffen wird, müssen bei Räumen die zum dauernden Aufenthalt von Menschen dienen, bauliche Schallschutzmaßnahmen entsprechend der Vornorm DIN18005 oder der dann geltenden Vorschriften ausgeführt werden. Die Kosten der Schallschutzmaßnahmen gehen zu Lasten der Hauseigentümer.

ZEICHEN DER KARTENUNTERLAGE

Wohngebäude mit Hausnummer · Wohngebäude ohne Hausnummer · Öffentliches Gebäude, z.B. Rathaus · Garagen, Wirtschafts-, Industriegebäude · Durchfahrt, Arkade · Topographisch nachgetragenes Gebäude · Zahl der Vollgeschosse

Dachformen: Satteldach · Pultdach · Walmdach · Flachdach · Kruppelwalmdach

Gemeindegrenze · Gemarkungsgrenze · Flurgrenze · Flurstücksgrenze · Straße mit Ortsdurchfahrtsgrenze · Kilometerstein mit Kilometrierung · Fußgängerüberweg · Omnibushaltestelle · Gebots-, Warn-, Hinweiszeichen · Bordstein · Straßensinkkasten · Straßenlaterne

Einsteigeschacht · Kappe (Schieber) · Unterflurhydrant · Oberflurhydrant · Höhenlage über NN z.B. 58.75 · Höhenlinien üb. NN z.B. 100m

Weitere Signaturen siehe DIN 18702 und Katastervorschriften

KENNZEICHNUNGEN UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

Verkehrsfläche (Bahnanlagen) · Wasserfläche · Naturschutzgebiet · Landschaftsschutzgebiet · Wasserschutzgebiet · Überschwemmungsgebiet · Quellschutzgebiet · Fläche gem. § 9 Abs. 3 BBauG · Fläche für den Luftverkehr · Bauschutzbereich (Flugh. Köln/Bonn) · Lärmzone (Flugh. Köln/Bonn) · Sichtdreieck

Fernwasserleitung (je 5,0 m Schutzstreifen) · Hauptabwasserleitung · E.-Freileitung · E.-Kabel · Hauptpostkabel · Ferngasleitung (je 5,0 m Schutzstreifen) · Ölleitung (je 5,0 m Schutzstreifen) · ND Naturdenkmal · D Denkmalwürdige bauliche Anlage · Vorgeschlagene Grenze eines Umlegungsgebietes · Vorgeschlagener Grundstückszuschnitt

FESTSETZUNG VON GRENZEN UND FLÄCHEN

Grenze des Bebauungsplangebietes · Grenze unterschiedlicher Nutzungen · Begrenzungslinie der Verkehrsfläche · Baulinie · Baugrenze · Mit Geh-, Fahr- oder Leitungsrechten zu belastende Fläche, Breite z.B. 8,0 m · Verkehrsfläche (Straßen und Wege) · Öffentliche Parkfläche · Parkhaus · Fläche für Tiefgarage · Baugrundstück für besondere privatwirtschaftliche Anlagen z.B. Hotel

Fläche für die Landwirtschaft · Fläche für die Forstwirtschaft · Fläche für Land- oder Forstwirtschaft · Fläche für Aufschüttungen · Fläche für Abgrabungen · Von der Bebauung freizuhaltende Schutzfläche · Von der Bebauung freizuhaltendes Grundstück · Nicht überbaubare Grundstücksfläche

gr Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit · gr[1] Gehrecht zugunsten der Anlieger · fr[1] Fahrrecht zugunsten der Anlieger

ART U. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

WS Kleinsiedlungsgebiet · WR Reines Wohngebiet · WA Allgemeines Wohngebiet · MD Dorfgebiet · MI Mischgebiet · MK Kerngebiet · GE Gewerbegebiet · GI Industriegebiet · SW Wochenendhausgebiet · SO Sondergebiet

0.4 Grundflächenzahl / GRZ · (0.7) Geschoßflächenzahl / GFZ · 3.0 Baumassenzahl / BMZ · g geschlossene Bauweise · o offene Bauweise · nur Einzel- u. Doppelhäuser zulässig · nur Hausgruppen zulässig · III/IV Mindest- u. Höchstgrenze d. Vollg. · III Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze · (III) Zahl der Vollgeschosse zwingend

FLÄCHENNUTZUNG U. WIDMUNGEN

Fläche oder Baugrundstück für den Gemeinbedarf: Verwaltungsgebäude · Schule · Kirche, Kapelle · Kindertagesstätte / Kindergarten · Jugendheim / Jugendherberge · Altersheim · Krankenhaus · Hallenbad · Bundespost · Feuerwehr · Ehrenmal / Denkmal

Grünfläche: Verkehrsgrün · Parkanlage · Zeltplatz · Badeplatz · Friedhof · Dauerkleingarten · Sportplatz · Spielplatz · Bolzplatz

Fläche oder Baugrundstück für Ver- oder Entsorgungsanlagen: Umspannwerk · Umformerstation · Brunnen · Wasserwerk · Wasserbehälter · Pumpwerk · Kläranlage · Müllbeseitigungsanlage / Müllabladeplatz

SONSTIGE FESTSETZUNGEN

Stellung eines geplanten Gebäudes mit Firstrichtung · Höhe der gepl. Anlage über NN, z.B. 58.75 m · Höhenlage des Gebäudes Höhe Erdgeschoßfußboden (OKF) über Straßenachse · Traufhöhe über Straßenachse, z.B. 3,50 m · Maximale Höhe des Kniestockes, z.B. 0,80 m · Dachneigung - untere / obere Grenze, z.B. 30 bis 45° · FD Flachdach · Arkade, Durchgang, Durchfahrt

ERGÄNZUNGEN

Umgrenzung des Sanierungsgebietes 1 (§ 5 StBauFG) · Ganz oder teilweise abzubrechende Gebäude u. sonst. baul. Anlagen (§ 10 StBauFG) · × 89.50 Höhenlage der Verkehrsflächen ü. NN z.B. 89.50 m (nicht verbindlich)

Füllschema der Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	Maß der baulichen Nutzung
Grundflächenzahl	Geschoßflächenzahl
Bauweise	Dachform bzw. Dachneigung

Die Änderungen gemäß Ratsbeschluß sind mit den Ziffern 1 - 4 bezeichnet. Wegfallende Festsetzungen sind gekreuzt. (in violett)

BEBAUUNGSPLAN NR. 28, TEIL 3

Maßstab 1:500

nach §9(1) Nr. 1a b c d e 1g h 2 3 4 5 6 7 8 10 11 12 13 14 15 16 und § 9 (2) BBauG vom 23.6.1960 (BGBl. I 1960 S.341) in Verbdg. mit § 4.1 DVO zum BBauG vom 29.11.1960 (GV.NW. 1960 S.433) und §103 der BauONW vom 25.6.1962 (GV.NW. 1962 S.373) in der Fassung vom 27.1.1970 sowie der BauNVO vom 26.6.1962 (BGBl. I 1962 S.429) in der Fassung v. 26.11.68 u. dem Gesetz ü. städtebaul. Sanierungs- u. Entwicklungsmaßnahmen in den Gemeinden - StBauFG v. 27.7.71 (BGBl. I S.1125)

Die vorliegende Plangrundlage ist ~~z.T.~~ eine Abzeichnung - Vergrößerung - der Katasterflurkarte. Die Flurkarte ist entstanden im Jahre 1968 im Maßstab 1:500 durch ~~Uraufnahme - vereinfachte - Teil~~ - Neuvermessung. Die Plangrundlage enthält außerdem die Ergebnisse von Ergänzungsvermessungen, z.B. Gebäude. ~~Die vorliegende Plangrundlage wurde z.T. neu kartiert nach einwandfreien Fortf. Vermessungen (Nr. 55 E A II) nach einer Teilneuvermessung - und unter Verwendung von Fort. Vermessungen (vereinfachte Neuverm.) - nach einer Neuvermessung gem. Erg. Best. und Verm. Pkt. Anweisung.~~ Die Darstellung entspricht dem gegenwärtigen Zustand und stimmt mit dem amtlichen Katasternachweis überein. den 14.2. 1974 — stadt. Verm. Assessor

Ausgefertigt Bergisch Gladbach den 19 · Im Auftrage · Es wird bescheinigt, daß die Festlegung der städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig ist. Bergisch Gladbach den 14.2. 1974 — stadt. Verm. Assessor

Entwurf und Anfertigung: Planungsabteilung Bergisch Gladbach den 24.1. 1974 — I.A. Dipl. Ing. ~~Techn. Beigeordneter~~

Dieser Plan ist gemäß § 2 (1) des Bundesbaugesetzes vom 23.6.1960 (BGBl. I, S.341) durch Beschluß des Rates vom 14.2. 1967 aufgestellt worden. Bergisch Gladbach den 14.2. 1967 — Bürgermeister

Dieser Plan hat gemäß § 2 (6) des Bundesbaugesetzes vom 23.6.1960 (BGBl. I, S.341) in der Zeit vom 18.2. 1974 bis 18.3. 1974 öffentlich ausgelegen. Die Offenlegung wurde am 7.2. 1974 gemäß § 2 (6) BBauG ortsüblich bekannt gemacht. Bergisch Gladbach den 1974 — Oberamtmann

Dieser Plan ist gemäß § 10 des Bundesbaugesetzes vom 23.6.1960 (BGBl. I, S.341) in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung vom 28.10.1952 (GV.NW.S.269) vom Rat am 4.4. 1974 als Satzung beschlossen worden. Bergisch Gladbach den 1974 — Bürgermeister

Dieser Plan ist gemäß § 11 des Bundesbaugesetzes vom 23.6.1960 (BGBl. I. S.341) mit Verfügung 34.4.1-30-526.174 vom ~~13. Sept.~~ 30. Okt. 1974 genehmigt worden. Köln, den ~~17.9.~~ 30.10. 1974 — Der Regierungspräsident Im Auftrage — Datum geändert: RP-1A

Die Bekanntmachung der Genehmigung des Regierungspräsidenten sowie Ort und Zeit der Auslegung gemäß § 12 des Bundesbaugesetzes vom 23.6.1960 (BGBl. I. S.341) ist am 4.12. 1974 erfolgt. Bergisch Gladbach den 5.12. 1974

③ ④ Stattgegebene Anregungen und Bedenken gemäß Beschlußfassung(en) des Rates vom 4.4. 1974. Bergisch Gladbach den 4.4. 1974 — Bürgermeister

Dieser Plan stimmt mit dem Urkundsplan und den darauf verzeichneten Vermerken überein. Dieser Plan ist der Urkundsplan. Bergisch Gladbach den 19

Bebauungsplan 28/3 - Stadtmitteprojekt -

Hinweis :

Zu diesem Bebauungsplan gehört die am 31.01.85 rechtsverbindlich gewordene 1. Änderung.

Im Auftrage

Schweter