STADT BERGISCH GLADBACH BEBAUUNGSPLAN NR. 2 HEBBORNER FELD



Bebauungsplan 2 – Hebborner Feld

Hinweis:

Zu diesem Bebauungsplan gehört die am 20.05.59 rechtsverbindlich gewordene 1. Änderung.

Im Auftrage

Schwerter

Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Im WR sind Ausnahmen gemäß § 3 (3) BauN VO nicht zugelassen.

1.2 Im WA sind Ausnahmen gemäß § 4 (3) Ziffer 1,2, 3 und 5 BauN VO zugelassen.

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 Die Ausnutzung der Baugrundstücke wird begrenzt durch die im Plan ausgewiesenen Flächen innerhalb der Baugrenzen und Baulinien, die Grund- und Geschoßflächenzahlen und die Geschoßzahlen. Bei Differenzen zwischen der jeweiligen Grundflächenzahl und der durch die Baugrenzen und Baulinien festgelegten überbaubaren Fläche gilt der geringere Wert.

2.2 Die Flächen der überdachten Kraftfahrzeug-Einstellplätze werden nicht auf die Geschoßflächenzahl angerechnet.

2.3 Die zulässige Geschoßfläche kann um die Flächen notwendiger Garagen, die unter der Geländeoberfläche hergestellt werden, erhöht werden, jedoch nicht mehr als 50 %.

2.4 Für oberirdische Geschosse, die überwiegend als Einstellplätze für Kraftfahrzeuge (Garagengeschosse) genutzt werden, können Ausnahmen insofern gestattet werden, als diese auf die Zahl der Vollgeschosse nicht angerechnet werden.

2.5 Der Grundstücksfläche im Sinne des § 19 (3) Bau N VO sind Flächenanteile an außerhalb des Baugrundstücks festgesetzten Gemeinschaftsanlagen im Sinne des § 9 (1) Nr. 12 und 13 BBauG beizurechnen.

2.6 Staffelgeschosse sind mindestens 2,50 m zurückzusetzen.

3. Garagen

3.1 Tore von Kleingaragen im Sinne des § 1 Gar VO müssen zur öffentlichen Verkehrsfläche einen Abstand von 5,00 m, Tore von Mittelgaragen einen Abstand von mindestens 20,00 m haben. Bei Mittelgaragen können Ausnahmen gestattet werden, wenn eine Beeinträchtigung des öffentlichen Verkehrs nicht zu befürchten ist.
Für Großgaragen können größere Abstände gefordert werden.

3.2 Garagen zweier benachbarter Grundstücke im Bauwich sind in gleicher Dachform, Traufhöhe und Flucht aneinanderzubauen.

4. Nebenanlagen und Freiflächen

4.1 Bauliche Nebenanlagen sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig. Hiervon sind ausgenommen: Garagen, Einfriedigungen, Terrassenschutzwände u.ä., unterirdische bauliche Anlagen.

4.2 Die im Plan eingetragenen Sichtfelder sind von baulichen Anlagen, Einfriedigungen und Bepflanzungen über 0,50 m über der öffentlichen Verkehrsfläche freizuhalten.

4.3 Die Eigentümer der Grundstücke sind verpflichtet, zum Anschluß ihrer Grundstücke an die öffentliche Verkehrsfläche die Anlage von Böschungen zu dulden und zu unterhalten. Dies gilt auch für Erbbauberechtigte, Nießbraucher und Inhaber sonstiger Rechte.

4.4 Stellplätze für bewegliche Abfallbehälter sind so dauerhaft abzuschirmen, daß die Behälter von öffentlichen Verkehrsflächen nicht sichtbar sind.

5. Verkehrsflächen

5.1 Die Aufteilung des öffentlichen Straßenraumes ist nicht Gegenstand der Festlegungen des Bebauungsplanes.

6. Dächer

6.1 Von den festgelegten Dachneigungen sind Abweichungen um ± 3 ° zulässig. Zur Angleichung an eine vorhandene benachbarte Bebauung können Ausnahmen gestattet werden.

6.2 Flachdächer sind mit einer mindestens 2 cm starken Kiesschüttung zu versehen.

6.3 Bei Dächern mit einer Neigung bis zu 35° sind Dachaufbauten unzulässig. Ausgenommen sind Aufbauten für Aufzüge bei Flachdächern. Diese sind jedoch mit anderen baulichen Anlagen, wie überdeckte Dachgärten o.ä., so zu verbinden, daß sie nicht allein in Erscheinung treten.

6.4 Bei Dächern mit einer Neigung von mehr als 35° sind Dachaufbauten bis zu einer Einzellänge von 2,50 m zugelassen. Die Gesamtlänge darf 1/2 der Gebäudelänge nicht überschreiten. Zwischen Außenkante Giebel und Dachaufbau ist ein Abstand von mindestens 1,0 m einzuhalten. Die Höhe der Dachaufbauten darf 1,30 m - gemessen von Oberkante Sparren - nicht überschreiten.
Die Traufe darf durch Dachaufbauten nicht unterbrochen werden: für Treppenräume können Ausnahmen gestattet werden.

6.5 Antennenanlagen sind nur auf dem Dach als Gemeinschaftsanlage zulässig. Dies gilt nicht für Einzel- und Doppelhäuser.

7. Werbeanlagen

7.1 Reklame jeder Art und Warenautomaten dürfen im Reinen Wohngebiet nicht errichtet werden. In besonders begründeten Fällen können Ausnahmen zugelassen werden.

7.2 Im allgemeinen Wohngebiet dürfen in Vorgärten Warenautomaten nicht als selbständige bauliche Anlagen aufgestellt werden.

8. Einfriedigungen

8.1 Im Bereich der geschlossenen Bauweise und bei Hausgruppen sind Vorgarteneinfriedigungen unzulässig. Die Höhe der rückwärtigen Einfriedigungen sind auf 1,0 m begrenzt.

8.2 Im Bereich der offenen Bauweise sind Vorgarteneinfriedigungen aus Maschendraht, Rohrgeländer, Kunststoff oder ähnlichem störendem Material unzulässig.

8.3 Falls auf den Gemeinschaftsgaragen entlang der B 506 Kraftfahrzeug-Einstellplätze eingerichtet werden, sind die Brüstungen so auszubilden, daß der Verkehr auf der B 506 nicht beeinträchtigt wird. Dabei ist eine Brüstungshöhe von mindestens 1,0 m einzuhalten.

8.4 Die Einfriedigungen der Kleinkinderspielplätze sind durch die Satzung über die Beschaffenheit von Spielplätzen für Kleinkinder im Bereich der Stadt Bergisch Gladbach geregelt.

8.5 Die übrigen Spielplätze sind mit 1,0 m hohen Holzzäunen - Spriegelzäune oder waagerechte unbearbeiteten Bohlen - einzufriedigen.

8.6 Bolzplätze sind durch 3,0 m hohe Maschendrahtzäune mit dunkelgrüner Kunststoffbeschichtung einzufriedigen.

8.7 Von den Vorschriften der Ziffer 8.5 und 8.6 können Ausnahmen zugelassen werden.

9. Anbauten

9.1 Spätere Erweiterungen, Anbauten, Terrassenschutzwände u.ä. sind in der geschlossenen Bauweise bzw. innerhalb einer Hausgruppe gleichartig zu gestalten. Ist eine gleichzeitige, gemeinsame Grenzbebauung nicht beabsichtigt, sind die Vorschriften des § 7, Abs. 1, Satz 3 und 4 der BauO NW anzuwenden.

10. Der Durchführungsplan Nr. 2 ist mit Rechtskraft des Bebauungsplanes Nr. 2 - Hebborner Feld - aufgehoben.

Ergänzung:
Von den festgesetzten Geschoßzahlen der Gemeinbedarfsflächen können Ausnahmen für das Kirchengebäude selbst und einen evtl. Glockenturm zugelassen werden.

Die Festsetzung der Flächen für Stellplätze schließt bei Bedarf weitere benötigte Stellplätze nicht aus, soweit sie auf den festgesetzten Flächen nicht untergebracht werden können.

ZEICHEN DER KARTENUNTERLAGE

- Wohngebäude mit Hausnummer
- Wohngebäude ohne Hausnummer
- Öffentliches Gebäude, z. B. Rathaus
- Garagen-, Wirtschafts-, Industriegebäude
- Durchfahrt, Arkade
- Topographisch nachgetragenes Gebäude (Signatur wie oben)
- 1 2 3 Zahl der Vollgeschosse
- Gemeindegrenze
- Gemarkungsgrenze
- Flurgrenze
- Flurstücksgrenze
- Straße mit Ortsdurchfahrtsgrenze
- Kilometerstein mit Kilometrierung, z. B. 14,5
- Fußgängerüberweg
- Omnibushaltestelle
- Gebots-, Warn-, Hinweiszeichen
- Bordstein
- Straßensinkkasten
- Straßenlaterne
- Einsteigeschacht
- Kappe (Schieber)
- Unterflurhydrant
- Oberflurhydrant
- Höhenlage über NN z. B. 58,75 m
- Höhenlinien üb. NN z. B. 100 m

Dachformen: Satteldach, Pultdach, Walmdach, Flachdach, Krüppelwalmdach

Weitere Signaturen siehe DIN 18702 und Katastervorschriften

KENNZEICHNUNGEN UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

Bestand / Planung

- Verkehrsfläche (Bahnanlagen)
- Wasserfläche
- Naturschutzgebiet
- Landschaftsschutzgebiet
- Wasserschutzgebiet
- Überschwemmungsgebiet
- Quellschutzgebiet
- Fläche gem. § 9 Abs. 3 BBauG
- Fläche für den Luftverkehr
- Bauschutzbereich
- Lärmzone
- Sichtdreieck
- Fernwasserleitung (je 5,0 m Schutzstreifen)
- Hauptabwasserleitung
- E - Freileitung (je … Schutzstreifen)
- 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

schwarz/weiß / farbig

- Grenze des Bebauungsplangebietes
- Grenze unterschiedlicher Nutzungen
- Begrenzungslinie der Verkehrsfläche
- Baulinie
- Baugrenze
- Verkehrsfläche (Straßen und Wege)
- Öffentliche Parkfläche
- Fläche für Stellplätze / Garagen
- Fläche für Gemeinschaftsstellplätze / Gemeinschaftsgaragen, T = Tief-
- 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
- Mit Geh- u. gr. oder Fahrrecht = fr. zu belastende Fläche zugunsten der Allgemeinheit
- Mit Leitungsrecht = fr. zu belastende Fläche zugunsten der Stadt Bergisch Gladbach, der Ver- u. Entsorgungsbetriebe

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	Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
(III)	Zahl der Vollgeschosse zwingend

So = Sockelgeschoss, St = Staffelgeschoss

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
- +(+58,75) Höhe der gepl. Anlage über NN
- ▽+0,30 Höhenlage des Gebäudes Höhe Erdgeschoßfußboden (OKF) über Straßenachse
- Tr. 3,50 Traufhöhe über Straßenachse
- Kn 0,80 max Maximale Höhe des Kniestockes
- Dn 30 / 45° Dachneigung untere / obere Grenze
- L.H. Lichte Höhe

ERGÄNZUNGEN

- Altenzentrum

BEBAUUNGSPLAN NR. 2

Maßstab 1 : 1000

Inhalt nach §9 (1) Nr. 1a b b d e f g h 2 3 4 5 b 7 8 9 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 Bau O NW vom 25.6.1962 (GV NW 1962 S. 373) in der Fassung vom 27.1.1970 sowie der Bau NVO vom 26.6.1962 (BGBl. I 1962 S. 429) in der Fassung v. 26.11.1968

~~Die vorliegende Plangrundlage ist z. T. eine Abzeichnung~~ Vergrößerung der Katasterflurkarte. Die Flurkarte ist entstanden im Jahre … im Maßstab 1 : … durch Uraufnahme · vereinfachte · Teil · Neuvermessung. Die Plangrundlage ~~enthält~~ außerdem die Ergebnisse von Ergänzungs-~~vermessungen~~.

Die vorliegende Plangrundlage wurde z. T. neu kartiert, nach einwandfreien Fortf. Vermessungen (Nr. 55 EA II), ~~nach einer Teilneuvermessung~~ und unter Verwendung von Fortf. 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.
KÖLN, den 14 DEZ. 1972
(Siegel) gez. G. Elbert. – öffentl. best. Verm. - Ing. –

Ausgefertigt: Bergisch Gladbach den … 19..
Im Auftrage
(Siegel)

Es wird bescheinigt, daß die Festlegung der städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig ist.
Bergisch Gladbach den 14. 12. 1972

Entwurf und Anfertigung
Planungsabteilung
Bergisch Gladbach den 8. 12. 1972
(Siegel) gez. Herfurth
Techn. Beigeordneter

Dieser Plan ist gemäß § 2 (1) des Bundesbaugesetzes vom 23.6.1960 (BGBl. I S. 341) durch Beschluß des Rates vom 15. 2. 1973 aufgestellt worden.
Bergisch Gladbach den 15. 2. 1973
(Siegel) gez. Froling Bürgermeister

Dieser Plan hat gemäß § 2 (6) des Bundesbaugesetzes vom 23.6.1960 (BGBl. I S. 341) in der Zeit vom 11. 4. 1973 bis 14. 5. 1973 öffentlich ausgelegen. Die Offenlegung wurde am 2. 4. 1973 gemäß § 2 (6) BBauG ortsüblich bekannt gemacht.
Bergisch Gladbach den 14. 5. 1973
(Siegel) gez. Holler Stadtoberamtsrat

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 16. 5. 1974 als Satzung beschlossen worden.
Bergisch Gladbach den 16. 5. 1974
(Siegel) gez. Froling Bürgermeister

Dieser Plan ist gemäß § 11 des Bundesbaugesetzes vom 23.6.1960 (BGBl. I S. 341) mit Verfügung vom 11. 10. 1974 genehmigt worden.
Köln, den 11. 10. 1974
Der Regierungspräsident Im Auftrage
(Siegel) gez. Müller

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 23. 12. 1974 erfolgt.
Bergisch Gladbach den 24. 12. 1974
(Siegel) gez. Fröling Bürgermeister

(1)–(4) Stattgegebene Anregungen und Bedenken gemäß Beschlußfassung(en) des Rates vom 16. 5. 1974
Bergisch Gladbach den 16. 5. 1974
(Siegel) gez. Fröling Bürgermeister

Dieser Plan stimmt mit dem Urkundsplan und den darauf verzeichneten Vermerken überein ~~Dieser Plan ist der Urkundsplan~~
Bergisch Gladbach den 25. 7. 1974
(Siegel)

Dieser Plan hat gemäß § 2 (6) des Bundesbaugesetzes vom 23. Juni 1960 (BGBl. I S. 341) erneut in der Zeit vom 18.2.1974 bis 18.3.1974 öffentlich ausgelegen. Die Offenlegung wurde am 7.2.1974 gemäß § 2 (6) Bundesbaugesetz ortsüblich bekanntgemacht.

Bergisch Gladbach
den 21.3.1974
gez.
(Höller)
Stadtoberamtsrat

Die stattgegebenen Anregungen und Bedenken gemäß der Beschlußfassung des Rates vom 20.12.1973 sind in diesem Plan berücksichtigt.

Bergisch Gladbach, den 13.2.1974

Die stattgegebenen Anregungen u. Bedenken gemäß Beschlußfassung des Rates vom 16.5.1974 sind mit Ziffern … bezeichnet. Fortfallende Festsetzungen sind gestrichen. Im …