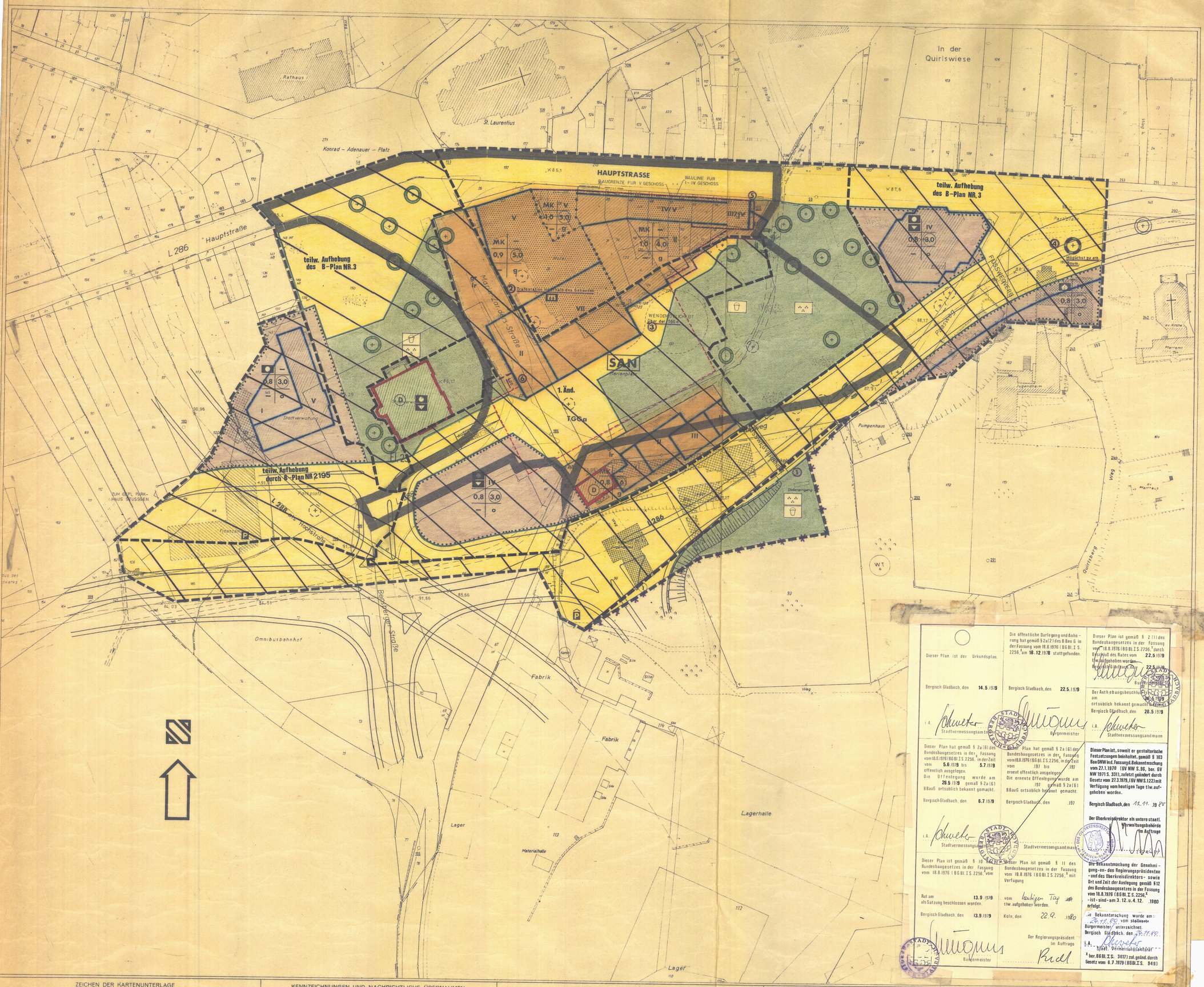
Schrank 2
vorne

Beb. Plan Nr. 3

BEBAUUNGSPLAN NR.3 – INNENSTADT, TEIL 1 – DER STADT BERGISCH GLADBACH M.:1:500

1. Ausfertigung



Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan Nr. 3, Teil 1

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 In Kerngebiet (MK) sind Wohnungen ab 1. Obergeschoß gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO zulässig.

1.2 In Kerngebiet (MK) sind Ausnahmen nach § 7 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und daher nicht zulässig (§ 1 Abs. 4 BauNVO).

2. Maß der baulichen Nutzung

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

2.2 Auf dem Grundstück Hauptstraße 222 wird außerhalb der Baugrenzen das Aufstellen von Vitrinen zugelassen. Die Verlegung des Strunder Baches darf jedoch nicht behindert werden.

3. Verkehrsflächen

3.1 Die Aufteilung des öffentlichen Verkehrsraumes ist nicht Gegenstand der Festlegungen des Bebauungsplanes.

3.2 Die Eigentümer der Grundstücke sind verpflichtet, zum Anschluß ihrer Grundstücke an die Verkehrsflächen, die Anlage von Böschungen auf ihren Grundstücken zu dulden. Dasselbe gilt für Erbbauberechtigte, Nießbraucher und Inhaber sonstiger dinglicher Rechte.

4. Gehrechte

4.1 Die im Plan eingetragenen Gehrechte für die Öffentlichkeit erweitern sich um die Flächen, um welche die anschließenden Gebäude im Erdgeschoß hinter die Baugrenzen zurücktreten.

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

5. Einfriedigungen

Einfriedigungen in Form von baulichen Anlagen sind außerhalb der überbaubaren Fläche unzulässig.

6. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

6.1 Eine äußere Veränderung der im Plan gekennzeichneten schutzwürdigen Bauten – Stadthaus Villa Zanders und Gasthaus Baos – sowie die Außengestaltung des Anbaues an das Gasthaus Baos darf nur im Einvernehmen mit dem städtischen Planungsamt vorgenommen werden. Der Landeskonservator Rheinland ist zu beteiligen.

6.2 Im Bereich der Grundstücke Hauptstraße 204 – 220 ist das 4. Obergeschoß um 1,40 m hinter die Baulinie zurückzusetzen (Staffelgeschoß).

6.3 Im Bereich der Baulinie an der Hauptstraße – Grundstücke Nr. 208 – 222 – sind Regenschutzdächer mit 1,50 m Ausladung und mindestens 3,00 m lichte über der öffentlichen Verkehrsfläche anzubringen. Zur Anglichung an vorhandene Vordächer können Ausnahmen gestattet werden.

6.4 Im Plangebiet sind mit Ausnahme der als Denkmäler bezeichneten Gebäude, der östlich des Hauses Maria-Zanders Straße 25 (Gasthaus Baos) ausgewiesenen Gebäude und der Gebäude auf der Kerngebietsfläche (MK) für die kommunale Gemeinschaftseinrichtung – Bürgerhaus – nur Flachdächer mit einer Neigung von maximal 9° (Alte Zeitung) zulässig, sowie für das Haus 204–206.

6.41 Die östlich des Hauses Maria-Zanders Straße 25 (Gasthaus Baos) ausgewiesenen zwei- und dreigeschossigen Gebäudeteile sind in Flachform und Deckung den vorhandenen Baudenkmal anzupassen. Der an das Baudenkmal anschließende eingeschossige Bauteil ist mit einem Flachdach zu versehen.

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

6.5 Werbeanlagen sind auf der gesamten Fläche der Vordächer zugelassen, jedoch sind die Höhen dieser Anlagen auf 1,0 m begrenzt.

Ergänzung:

Stattgegebene Anregungen u. Bedenken gemäß Ratsbeschluß vom 29.10.1974

7 Die Inbetriebnahme der Grundstücksentwässerungseinrichtungen der neu zu errichtenden Gebäude darf erst erfolgen, wenn die Überleitung zur Kanalisation der Stadt Köln betriebsfertig ist.

8 Für den Bereich der zwei- und dreigeschossigen Bauweise östlich des Gasthauses Baos kann ausnahmsweise ein zusätzliches Vollgeschoss zugelassen werden, sofern
a) bei einer dreigeschossigen Bauweise eine Traufhöhe von 9,75 m und bei einer viergeschossigen Bauweise eine Traufhöhe von 13,0 m nicht überschritten,
b) in dem zusätzlichen Vollgeschoss keine Wohnungen errichtet und
c) bei Räumen die zum dauernden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, bauliche Schallschutzmaßnahmen entsprechend der Vornorm DIN 18005 oder der dann geltenden Vorschriften ausgeführt werden.
Die Kosten der Schallschutzmaßnahmen gehen zu Lasten der Hauseigentümer.

Die stattgegebenen Anregungen u. Bedenken sind mit den Ziffern 7 und 8 bezeichnet.
Fortfallende Festsetzungen sind gestrichen. (in violett)

Dieser Plan ist der Urkundsplan.

Bergisch Gladbach, den 14.5.1979

i.A. Schweter
Stadtvermessungsamtmann

Die öffentliche Darlegung und Anhörung hat gemäß § 2a(2) des BBau G in der Fassung vom 18.8.1976 (BGBl.I.S. 2256,) am 18.12.1978 stattgefunden.

Bergisch Gladbach, den 22.5.1979

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 22.5.1979 ~~in aufgehoben worden~~.
Bergisch Gladbach, den 22.5.1979

Bürgermeister

Der Aufhebungsbeschluß ist am ortsüblich bekannt gemacht worden.
Bergisch Gladbach, den 28.5.1979

i.A. 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 5.6.1979 bis 6.7.1979 öffentlich ausgelegen.
Die Auflegung wurde am 28.5.1979 gemäß § 2a (6) BBauG ortsüblich bekannt gemacht.

Bergisch Gladbach, den 6.7.1979

i.A. 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 .197 bis .197 erneut öffentlich ausgelegen.
Die erneute Offenlegung wurde am .197 gemäß § 2a (6) BBauG ortsüblich bekannt gemacht.

Bergisch Gladbach, den .197

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, ber. GV NW 1971 S. 331), zuletzt geändert durch Gesetz vom 27.3.1979, (GV NW S.122) mit Verfügung vom heutigen Tage ~~t.w.~~ aufgehoben worden.

Bergisch Gladbach, den 12.11.1980

Der Oberkreisdirektor als untere staatl. Verwaltungsbehörde im Auftrage

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 Tage ~~t.w.~~ aufgehoben worden.

Köln, den 22.9.1980

Der Regierungspräsident im Auftrage

Bürgermeister

Die Bekanntmachung der Genehmigung des Regierungspräsidenten und des Oberkreisdirektors sowie Ort und Zeit der Auflegung gemäß § 12 des Bundesbaugesetzes in der Fassung vom 18.8.1976 (BGBl.I.S. 2256,) ~~ist~~ sind am 3.12.u.4.12. .1980 erfolgt.

Die Bekanntmachung wurde am: 26.11.80 vom Stellvertr.
Bürgermeister/ unterzeichnet.
Bergisch Gladbach, den 26.11.80
i.A. Schweter
Stadt. Vermessungsamtmann

~~x~~ ber. BGBl. I.S. 3617) zul. geänd. durch Gesetz vom 6.7.1979 (BGBl.I.S. 949)

ZEICHEN DER KARTENUNTERLAGE

Wohngebäude mit Hausnummer, gew.
Wohngebäude ohne Hausnummer
Öffentliches Gebäude, z. B. Kirche
Garagen, Wirtschafts-, Industriegebäude
Durchfahrt, Arkade
Topographisch nachgetragenes Gebäude
Zahl der Vollgeschosse
Dachformen: Satteldach, Pultdach, Walmdach, Flachdach, Krüppelwalmdach
Gemeindegrenze
Gemarkungsgrenze
Flurgrenze
Unterflurgrundmarke
Flurstücksgrenze
Straße mit Ortsdurchfahrtsgrenze
Kilometerstein mit Kilometerangabe
Fußgängerüberweg
Omnibushaltestelle
Gebots-, Warn-, Hinweiszeichen
Bordstein
Straßenverkehrskasten
Straßenlaterne
Einsteigeschacht
Kappe (Schieber)
Unterflurhydrant
Oberflurhydrant
Höhenlage über NN z. B. 75,5
Höhenlinien üb. NN
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 (Flugh. Köln-Bonn)
Lärmzone (Flugh. Köln-Bonn)
Sichtdreieck
Fernwasserleitung (ø in cm Schutzstreifen)
Hauptabwasserleitung
E - Freileitung (ø in cm Schutzstreifen)
E - Kabel
Hauptpostkabel
Fernsprechleitung (ø in cm Schutzstreifen)
Ölleitung (ø in cm Schutzstreifen)
Naturdenkmal
Denkmalwürdige bauliche Anlage u. Zugehörige Bauliniе
Gepl. Verrohrung bzw. Umlegung des Strunderbaches
Vorgeschlagener Grundstückszuschnitt

FESTSETZUNG VON GRENZEN UND FLÄCHEN

Grenze des Bebauungsplangebietes
Grenze unterschiedlicher Nutzungen
Begrenzungslinie der Verkehrsfläche
Baulinie
Baugrenze
Mit Geh-, zu belastende Fläche, Fahr- und Leitungsrechten
Verkehrsfläche (Straßen und Wege)
Öffentliche Parkfläche
Parkhaus
Fläche für Tief- u. Gemeinschaftsgaragen
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
lr Leitungsrecht zugunsten der Stadt Berg. Gladb. u. 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
O.4 Grundflächenzahl / GRZ, z. B.
O.7 Geschoßflächenzahl / GFZ, z. B.
3,0 Baumassenzahl / BMZ, z. B.
o geschlossene Bauweise
o offene Bauweise
o nur Einzel- u. Doppelhäuser zulässig
o 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
kommunale/ Gemeinschaftseinrichtung – Bürgerhaus
kulturelle Einrichtung
Grünfläche (öffentlich)
Marktplatz / Dorfplatz
Parkanlage
Zeltplatz
Badeplatz
Freibad
Dauerkleingarten
Sportplatz
Spielplatz
Bolzplatz
Fläche der Baugrundstück für Versorgungsanlagen
Umspannwerk
Unterstation
Brunnen
Wasserwerk
Kläranlage
Pumpwerk
Rückhaltebecken
Müllbeseitigungsanlage
Müllumschlagstation

SONSTIGE FESTSETZUNGEN

Stellung eines geplanten Gebäudes mit Firstrichtung
Höhe der geplanten Anlage über NN, z. B. 75,5
Höhenlage des Gebäudes (Mittel Eingangsfußboden (OKF) über Straßenachse, z. B. 0,80 m)
Traufhöhe über Straßenachse, z. B. 6,50 m
Maximale Höhe des Kniestockes, z. B. 0,80 m
Dachneigung: untere / obere Grenze, z. B. 30 bis 45°
Höhenlage der Verkehrsflächen ü. NN, z.B. 86,80

ERGÄNZUNGEN

SANI Umgrenzung des Sanierungsgebietes (§ 1 § 5 BBauG)
ganz o. teilweise abzubrechende Gebäude u. sonstige baul. Anlagen (§ 15 BBauG)
werh. den Festsetzungen des Bebauungsplanes entsprechende Gebäude
werh. den Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht entsprechende Gebäude, äußerhalb des Sanierungsgebietes

Böschungsflächen
Stützmauern
zu erhaltende Bäume
möglichst zu erhaltende Bäume
entfallende Bäume

Vollschema der Nutzungsschablone

Baugebiet	maximale Zahl d. Vollgeschosse
Grund- / Überschreitung	Geschoß- / Höchstzahl
Baumassenzahl	Bauweise

BEBAUUNGSPLAN NR.

Maßstab 1:500

Nach § 9(8) NW i.d.F. der Bek. v. 26.10.1965 (GV NW S. 267) und § 9 (2) BBauG vom 23.6.1960 (BGBl. I S. 341) in Verbg. mit § 4, 1 (1) VO zum BBauG vom 29.11.1960 (GV NW 1960 S. 413) und §10 der Bau ONW vom 25.8.1962 (GV NW 1962 S. 373) in der Fassung vom 27.1.1970, sowie nach der Bau NW vom 26.6.1962 (GV NW 1962 S. 424) in der Fassung 26.11.1968 u. 6. Gesetz z. Änderung der Bau- u. Entwick. lungsgesetze (6. Änderungsgesetz) v. 22.11.1973 (GV NW S. 1373).

Die vorliegende Plangrundlage ist z. T. eine Abzeichnung / Vergrößerung der Katasterkarte. Die Flurkarte ist einschließlich im Jahre 1965 im Maßstab 1:500 durch Straßenbau veränderte Teil Neuvermessung. Die Plangrundlage enthält außerdem die Ergebnisse der Grenzvermessungen vom bis

Die vorliegende Planungsgrundlage wurde z. T. neu kartiert, nach einwandfreiem Forst. Vermessungen (Nr. 55 EA III) nach einer Teilneuvermessung und unter Verwendung von Forst Vermessungsunterlagen. Die Übereinstimmung der Planungsgrundlage mit der Natur bei Neuvermessung am: Erg. Best. und Verm. Pkt. Anwendung.

Die Darstellung entspricht dem gegenwärtigen Zustand und stimmt mit den amtlichen Katasternachweis überein am 06.06.74

stadt. Vermessungsassessor

Ausgefertigt: Bergisch Gladbach den 19

Im Auftrage

Bürgermeister

Es wird bescheinigt, daß die Festlegung der städtebaulichen Pla- nung geometrisch einwandfrei ist. Bergisch Gladbach, den 06.06.1974

stadt. Vermessungsass.

Entwurf und Anfertigung

Planungsabteilung
Bergisch Gladbach
06.06.74

stadt. Oberbaurat
Technischer Beigeordneter

Bergisch Gladbach den 19

Dieser Plan ist gemäß § 2 (1) des Bundesbaugesetzes vom 23.6.1960 (BGBl. I.S.341) durch Beschluß des Rates vom 23.6.1974 bis 5.9.1974 öffentlich ausgelegen. Die Auflegung wurde am 9.7.1974 gemäß § 2 (6) BBauG ortsüblich bekannt gemacht.

Bergisch Gladbach, den 9.7.1974

Bürgermeister

Dieser Plan ist gemäß § 10 des Bundesbaugesetzes vom 23.6.1960 (BGBl. I.S.341) in der Fassung vom 18. 7. 1974 als Satzung beschlossen worden.

Bergisch Gladbach, den 19 74

Bürgermeister

Dieser Plan ist gemäß § 11 des Bundesbaugesetzes vom 23.6.1960 (BGBl. I.S.341) mit Verfügung vom 4.7.1975 genehmigt worden.

Köln, den 27.Jan.75

Der Regierungspräsident Im Auftrage

Die Bekanntmachung der Genehmigung des Regierungspräsidenten sowie Ort und Zeit der Auflegung gemäß § 12 des Bundesbaugesetzes vom 23.6.1960 (BGBl. I.S.341) ist am 15.5.1975 erfolgt.

Bergisch Gladbach den 21.5.1975

Beauftr. f. d. Wahrnehmung der Aufg. des Rates u. d. Bürgermeisters

Stattgegebene Anregungen und Bedenken gemäß Beschlußvorlage(n) des Rates vom 29.10.1974
Bergisch Gladbach
den 29.10.1974
Bürgermeister

Dieser Plan ist gemäß § 10 des Bundesbaugesetzes vom 23.6.1960 (BGBl. I.S.341) in der Fassung vom 18. 7. 1974 als Satzung beschlossen worden.

Bergisch Gladbach den 29.10.1974

Bürgermeister

Bebauungsplan 3/1 – Bergischer Löwe –

Hinweis:

Zu diesem Bebauungsplan gehört die am 04.12.80 rechtsverbindlich gewordene 1. Änderung.

Im Auftrage
Schweter

1. Ausfertigung