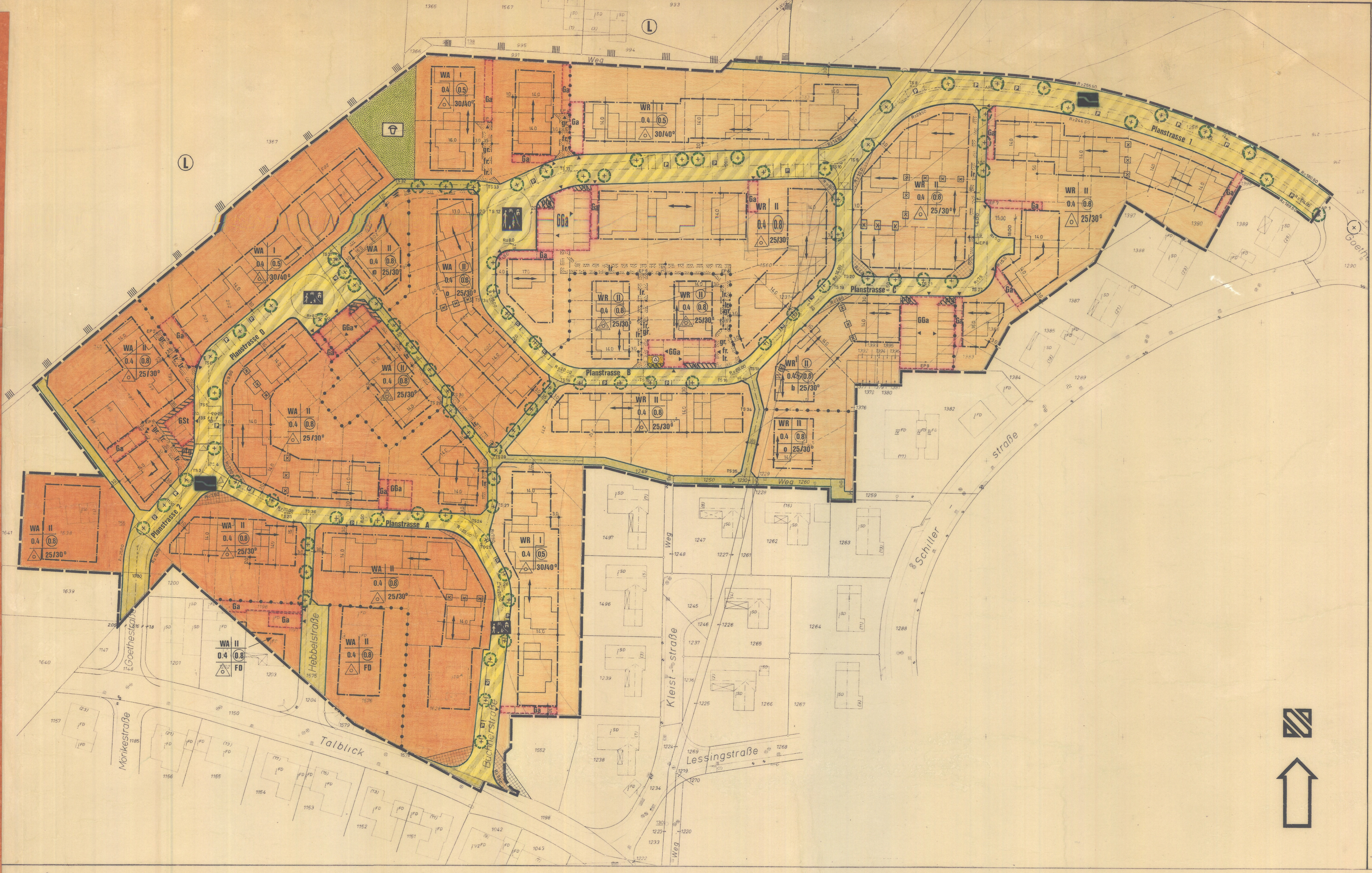


TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Im reinen Wohngebiet (WR) sind Ausnahmen gemäß § 3 Abs. 3 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und daher nicht zulässig (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

1.2 Im allgemeinen Wohngebiet (WA) sind die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO).

1.3 Im allgemeinen Wohngebiet (WA) sind alle Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und daher nicht zulässig (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

2. Garagen

2.1 Garagen (Ga) und Gemeinschaftsgaragen (GGa) sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und der dafür festgesetzten Flächen zulässig.

3. Maß der baulichen Nutzung

3.1 Im Bereich der zweigeschossigen Bauweise des reinen Wohngebietes[1] (WR[1]) ist bei einem natürlichen Geländegefälle von mindestens 1,30 m auf eine Gebäudetiefe von 10,00 m talseitig der Ausbau eines weiteren Vollgeschosses zulässig.

3.2 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 sichtbehinderte Anlagen über 0,60 m über der öffentlichen Verkehrsfläche weder errichtet noch unterhalten werden.

5. Höhenlage der baulichen Anlagen

5.1 Bei Doppelhäusern und Hausgruppen darf die Oberkante des Erdgeschoßfußbodens i. M. nicht höher als 0,50 m über Oberkante Bürgersteig bzw. Erschließungsweg liegen.

6. Pflanzgebot

6.1 Von der Festsetzung "Bäume zu pflanzen" können in begründeten Fällen (Zufahrten, Ver- und Entsorgungsleitungen, zu geringe Abstände zu Gebäuden etc.) im Einzelfall Ausnahmen zugelassen werden, wenn eine entsprechende Ersatzpflanzung erfolgt.
Die Anzahl der innerhalb eines Straßenzuges festgesetzten anzupflanzenden Bäume muß eingehalten werden.

7. Äußere Gestaltung

7.1 Bei einer eingeschossigen Bauweise sind Drempel bis zu einer max. Höhe von 0,80 m und bei einer zweigeschossigen Bauweise nur Widerlager bis zu einer max. Höhe von 0,30 m zulässig.

7.2 Als Dachform sind - soweit nicht in Ergänzung zu der vorhandenen Bebauung in der Hebbelstraße eine andere Dachform festgesetzt ist - nur Satteldächer, gedeckt mit dunklen Materialien, zulässig; die Gebäude sind jedoch innerhalb einer Gruppe (zusammenhängend festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche) mit gleicher Dachneigung zu errichten.

7.3 Dachgauben sind zulässig, wenn die Summe der Gaubenlängen nicht größer als die Hälfte der gesamten Dachlänge und wenn die einzelne Gaube nicht länger als 2,00 m ist.

7.4 Farbige Kunststoffe sind nicht zulässig.

8. Einfriedigungen

8.1 Bei Einzel- und Doppelhäusern sind Vorgarteneinfriedigungen (Eingangsbereich) nur als Heckenpflanzung oder als Holzzäune bis zu 1,00 m Höhe oder als Mauern bis zu einer Höhe von 0,80 m Höhe zulässig.

8.2 Vorgarteneinfriedigungen (Eingangsbereich) sind bei Hausgruppen nur in Form von Hecken bis zu einer Höhe von 0,60 m zulässig.

Kennzeichnung gemäß § 9 (5) BBauG

Im Bereich des allgemeinen Wohngebietes (WA) wird der Planungsrichtpegel gemäß DIN 18005 E durch den Verkehrslärm auf der geplanten L 286 n voraussichtlich überschritten werden.

Bei der Errichtung von Gebäuden sind - sofern der Planungsrichtpegel gemäß DIN 18005 E oder der dann geltenden Bestimmungen überschritten wird - bauliche Schallschutzvorkehrungen (z. B. Grundrißgestaltung, Isolierglas im Rahmen mit Lippendichtung, bei Schlafräumen schallgedämmte Lüftungs- (Überström-) Öffnungen) erforderlich.

STADT BERGISCH GLADBACH · BEBAUUNGSPLAN NR. 4112 –GOETHESTRASSE–

M. 1 : 500

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

Weitere Signaturen siehe DIN 18702 und Katastervorschriften

Planzeichen und Festsetzungen

- WR Reine Wohngebiete
- WA Allgemeine Wohngebiete
- (II) Zahl der Vollgeschosse zwingend z.B. 2 Geschosse
- II Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze z.B. 2 Geschosse
- 0.4 Grundflächenzahl, z.B. 0,4
- (0.8) Geschossflächenzahl, z.B. (0,8)
- o Offene Bauweise
- Nur Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig
- Nur Hausgruppen zulässig
- b Besondere Bauweise; die Gebäude sind innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche ohne seitlichen Grenzabstand zu errichten.
- Baugrenze
- Sichtdreieck
- Strassenverkehrsflächen
- Strassenbegrenzungslinie
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- P Öffentliche Parkplätze
- Verkehrsberuhigte Strasse
- Verkehrsberuhigter Bereich (Umformstation)
- Öffentliche Grünflächen
- Spielplatz
- Bäume zu pflanzen (Hochstämme 3x verpflanzt; Stammumfang 16-18cm in folgenden Arten: Spitzahorn, Kugelahorn, Götterbaum, Rubinie (Robinia, pseudoacacia "Monophylla"))
- Anpflanzen von Bodendeckern und Solitärgehölzen
- Flächen für Stellplätze oder Garagen
- GSt Gemeinschaftsstellplätze
- Ga Garagen
- GGa Gemeinschaftsgaragen
- ▲ Einfahrten
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
- gr. Gehrecht zugunsten der Anlieger
- fr. Fahrrecht zugunsten der Anlieger
- lr. Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsbetriebe
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung innerhalb einer mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche
- Grenze des Bebauungsplangebietes
- Grenze unterschiedlicher Nutzung § 16 (5) BauNVO
- FD Flachdach
- 25/30° Firstrichtung z.B. 25/30°
- Abgrenzung unterschiedlicher Firstrichtungen

Nachrichtliche Übernahme

- (L) Umgrenzung der Flächen, die dem Landschaftsschutz unterliegen

Sonstige Kennzeichnungen

- Vorgeschlagene Grundstücksgrenzen
- Geplante Gebäude
- Geplante Garagen

Füllschema der Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung z.B. WR	Zahl der Vollgeschosse z.B. II
Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
z.B. 0.4	z.B. (0.8)
Bauweise	Dachneigung
z.B. b	z.B. 25/30°

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 26 b~~ Bundesbaugesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.8.1976 (BGBl. I S. 2256, ber. BGBl. I S. 3617) zul. geänd. durch Gesetz vom 6.7.1979 (BGBl. I S. 949) 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), zul. geänd. d. Gesetz v. 27.3.1979 (GV NW S. 122). 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.~~
Bergisch Gladbach, den 27.08.1981 Ö.b.V.I.

Die Darstellung entspricht dem gegenwärtigen Zustand und stimmt mit dem amtlichen Katasternachweis überein.
Bergisch Gladbach, den 27.08.1981 Ö.b.V.I.

Es wird bescheinigt, daß die Festlegung der städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig ist.
Bergisch Gladbach, den 27.08.1981 Ö.b.V.I.

Entwurf und Anfertigung
STADTPLANUNG ZIMMERMANN
Linzer Str. 31 Telefon 0221/411011
PROF. DIPL.-ING. STADTPLANER SRL ARCHITEKT BDA
den 27.8.1981

~~Dieser Plan stimmt mit dem Urkundsplan und den darauf verzeichneten Vermerken überein.~~
Dieser Plan ist der Urkundsplan.
Bergisch Gladbach, den 15.9.1981
i.A. Stadtvermessungsamtsrat

Die öffentliche Darlegung und Anhörung hat gemäß § 2a (2) des BBauG in der Fassung vom 18.8.1976 (BGBl. I S. 2256)[x] am 22.4.1980 stattgefunden.
Der Rat hat gemäß Beschluß vom .. 19.. von der Darlegung und Anhörung gemäß § 2a (4) des BBauG in der Fassung vom 18.8.1976 (BGBl. I S. 2256) abgesehen.
Bergisch Gladbach, den 8.10.1981
Bürgermeister

Dieser Plan ist gemäß § 2 (1) des Bundesbaugesetzes in der Fassung vom 18.8.1976 (BGBl. I S. 2256)[x] durch Beschluß des Rates vom 8.10.1981 aufgestellt worden.
Bergisch Gladbach, den 8.10.1981
Bürgermeister

Der Aufstellungsbeschluß ist am 23.10.1981 ortsüblich bekannt gemacht worden.
Bergisch Gladbach, den 28.10.1981
i.A. Stadtvermessungsamtsrat

Dieser Plan hat gemäß § 2a (6) des Bundesbaugesetzes in der Fassung vom 18.8.1976 (BGBl. I S. 2256)[x] in der Zeit vom 2.11.1981 bis 2.12.1981 öffentlich ausgelegen.
Die Offenlegung wurde am 23.10.1981 gemäß § 2a (6) BBauG ortsüblich bekannt gemacht.
Bergisch Gladbach, den 13.12.1981
i.A. Stadtvermessungsamtsrat

Dieser Plan hat gemäß § 2a (6) des Bundesbaugesetzes in der Fassung vom 18.8.1976 (BGBl. I S. 2256)[x] in der Zeit vom .. 19.. bis .. 19.. erneut öffentlich ausgelegen.
Die erneute Offenlegung wurde am .. 19.. gemäß § 2a (6) BBauG ortsüblich bekannt gemacht.
Bergisch Gladbach, den .. 19..
i.A. Stadtvermessungsamtsrat

Stattgegebene Anregungen und Bedenken bis gemäß Beschluß des Rates vom .. 19..
Bergisch Gladbach, den .. 19..
Bürgermeister

Dieser Plan ist gemäß § 10 des Bundesbaugesetzes in der Fassung vom 18.8.1976 (BGBl. I S. 2256)[x] vom Rat am 17.12.1981 als Satzung beschlossen worden.
Bergisch Gladbach, den 17.12.1981
Bürgermeister

Dieser Plan ist gemäß § 11 des Bundesbaugesetzes in der Fassung vom 18.8.1976 (BGBl. I S. 2256)[x] mit Verfügung vom 08.04. 1982 genehmigt worden.
Köln, den 28.04 1982
Der Regierungspräsident

Dieser Plan ist, soweit er gestalterische Festsetzungen beinhaltet, gemäß § 103 BauO NW 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 genehmigt ~~...~~ worden.
Bergisch Gladbach, den 12.05.1982
Der Oberkreisdirektor als untere staatl. Verwaltungsbehörde

Die Bekanntmachung der Genehmigung ~~en~~ des Regierungspräsidenten - und des Oberkreisdirektors - sowie Ort und Zeit der Auslegung gemäß § 12 des Bundesbaugesetzes in der Fassung vom 18.8.1976 (BGBl. I S. 2256)[x] ist am 17.u.19.6.1982 erfolgt.
Die Bekanntmachung wurde am 7.6.1982 vom ~~stellvertr.~~ Bürgermeister unterzeichnet.
Bergisch Gladbach, den 22.6.1982
Stadtvermessungsamtsrat

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

Übersichtsplan M. 1 : 5000



1. Ausfertigung

Beb. Plan Nr. 4112 Goethestr.

Schrank 4