Schrank 3

4152

Teilweise Aufhebung durch B-Plan Nr. 4181 - Ball -

Planstraße A

Kierdorf

Hecken

L 329

Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Im allgemeinen Wohngebiet (WA) sind Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 4, 5 und 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und daher nicht zulässig (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

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

1.4 Im allgemeinen Wohngebiet^{1} (WA^{1}) sind max. 2 Wohnungseinheiten je Gebäude zulässig.

1.5 ENTFÄLLT

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 Von der festgesetzten zweigeschossigen Bauweise (zwingend) im Bereich der Hausgruppen des allgemeinen Wohngebietes^{1} (WA^{1}) kann ausnahmsweise eine eingeschossige Bebauung zugelassen werden, wenn alle Gebäude innerhalb einer festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche die gleiche Geschoßzahl erhalten.

2.2 Von der festgesetzten zweigeschossigen Bauweise (zwingend) im Bereich der Einzel- und Doppelhäuser des allgemeinen Wohngebietes^{1} (WA^{1}) kann ausnahmsweise eine eingeschossige Bebauung zugelassen werden, wenn alle Gebäude innerhalb einer festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche oder mindestens 3 Gebäude (2 Doppelhaushälften = 1 Gebäude) die gleiche Geschoßzahl erhalten..

2.3 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).

3. Garagen

3.1 Tore von Garagen müssen zur öffentlichen Verkehrsfläche einen Abstand von mindestens 5,00 m haben.

4. Freiflächen

4.1 Innerhalb der Sichtdreiecke dürfen sichtbehindernde Anlagen über 0,60 m über der öffentlichen Verkehrsfläche weder errichtet noch unterhalten werden.

5. ENTFÄLLT

5.1 ENTFÄLLT

6. ENTFÄLLT

6.1 ENTFÄLLT

6.2 ENTFÄLLT

7. Pflanzgebot

7.1 Von der Festsetzung "neu anzupflanzende Bäume" im Bereich der Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung können in begründeten Fällen (Zufahrten, Ver- und Entsorgungsleitungen usw.) im Einzelfall Ausnahmen zugelassen werden, wenn die Anzahl der innerhalb eines Straßenzuges festgesetzten anzupflanzenden Bäume eingehalten wird.

7.2 ENTFÄLLT

8. Äußere Gestaltung

(1) 8.1 Im Bereich des allgemeinen Wohngebietes^{1} (WA^{1}) sind bei einer zweigeschossigen Bauweise (zwingend) Drempel nur bis zu einer max. Höhe von 0,30 m zulässig.

8.2 Sofern nach 2.1 und 2.2 der textlichen Festsetzungen eine Ausnahme erfolgt, kann ausnahmsweise eine Drempelhöhe bis max. 0,80 m zugelassen werden, wenn alle Gebäude innerhalb einer festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche oder mindestens 3 Gebäude (2 Doppelhaushälften = 1 Gebäude) die gleiche Drempelhöhe erhalten.

8.3 Von der festgesetzten Dachneigung können Abweichungen um $\pm 8^{0}$ ausnahmsweise zugelassen werden, wenn alle Gebäude innerhalb einer festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche oder mindestens 3 Gebäude (2 Doppelhaushälften = 1 Gebäude) die gleiche Dachneigung erhalten.

8.4 Von der festgesetzten Dachform - Satteldach - können ausnahmsweise andere Dachformen zugelassen werden, wenn alle Gebäude innerhalb einer festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche oder mindestens 3 Gebäude (2 Doppelhaushälften = 1 Gebäude) die gleiche Dachform erhalten.

(1) 8.5 ENTFÄLLT

(1) 8.6 ENTFÄLLT

(1) 8.7 ENTFÄLLT

8.8 Doppelhäuser sind äußerlich in gleichem Material zu gestalten.

8.9 Hausgruppen sind zeilen-bzw. gruppenweise äußerlich in gleichem Material zu gestalten.

9. Einfriedigungen

9.1 Vorgarteneinfriedigungen (Eingangsbereich) sind bei Hausgruppen nur in Form von Hecken bis zu einer Höhe von 60 cm zulässig.

Kennzeichnung gemäß § 9 (5) BBauG

Im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 4152 - Kierdorf - wird der Planungsrichtpegel gemäß DIN 18005 E durch den Verkehrslärm auf der L 329 und L 289 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. 4152 – KIERDORF –

M. 1 : 500

Zeichen der Kartenunterlage

- Wohngebäude mit Hausnummer z.B. Nr 10
- Wohngebäude ohne Hausnummer
- Rathaus — Öffentliches Gebäude z.B. Rathaus
- Garagen-, Wirtschafts-, Industriegebäude
- Durchfahrt, Arkade
- Topographisch nachgetragenes Gebäude (Signatur siehe oben)
- 1 2 3 — Zahl der Vollgeschosse
- Satteldach
- Walmdach
- Krüppelwalmdach
- Pultdach
- Flachdach
- Gemeindegrenze
- Gemarkungsgrenze
- Flurgrenze
- Flurstücksgrenze
- 00 km — Straße mit Ortsdurchfahrtsgrenze
- 7 5 — Kilometersteine mit Kilometrierung z.B 75
- Straßeninspektion
- Straßenlaterne
- KVJ 90 — Stahlgittermast
- Beton- oder Holzmast
- Telefonleitung
- Kanalschacht
- Gas Kappe (Schieber)
- Wasser – –
- Hydrant
- • 97.75 — Höhenlage über NN z.B. 97.75 m
- 100 — Höhenlinien über NN z.B. 100 m
- Baum
- Postschacht
- Postkasten oberirdisch
- Böschung

Weitere Signaturen siehe DIN 18702 und Katastervorschriften

Planzeichen und Festsetzungen

- WA — Allgemeine Wohngebiete
- 0,8 — Geschoßflächenzahl z.B. 0,8
- 0,4 — Grundflächenzahl z.B. 0,4
- II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze z.B. zwei Geschosse
- (II) — Zahl der Vollgeschosse zwingend z.B. zwei Geschosse
- o — Offene Bauweise
- ED — Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- H — Nur Hausgruppen zulässig
- Baugrenze
- SD — Sichtdreieck
- Satteldach
- 30^{0} — Dachneigung z.B. 30^{0}
- Straßenverkehrsflächen
- P — Öffentliche Parkflächen
- Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- P — Öffentliche Parkfläche
- Verkehrsberuhigte Bereiche
- Einfahrten
- Flächen für Versorgungsanlagen
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
- Neu anzupflanzende Bäume
- Zu erhaltende Bäume
- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen
- GSt — Gemeinschaftsstellplätze
- GGa — Gemeinschaftsgaragen
- 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
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, sowie sowie einer mit einem GFL- und Leitungsrecht zu belastende Fläche

Sonstige Kennzeichnungen

- Gepl. Gebäude
- Gepl. Stellplätze
- Gepl. Garagen
- 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	Dachform/ Dachneigung z.B. SD / z.B. 30^{0}

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 30 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) sowie die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.9.1977 (BGBl. I S. 1763) und die Planzeichenverordnung vom 30.7.1981 (BGBl. I S.833)

Die vorliegende Plangrundlage ist - zum Teil - eine Abzeichnung - Vergrößerung der Katasterflurkarte. Die Flurkarte ist entstanden im Jahre 1965 im Maßstab 1:500 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 (Fortf.Erl.Nr.6.15.) nach einer Teilneuvermessung- und unter Verwendung von Fortführungs-Vermessungen (vereinfachte Neuvermessung) - nach einer Neuvermessung gemäß Ergänzungsbestimmung und Vermessungspunkt Anweisung.
Die Darstellung entspricht dem gegenwärtigen Zustand und stimmt mit dem amtlichen Katasternachweis überein.
Bergisch Gladbach, den 14.6.1983
gez. Titz
Stadtvermessungsdirektor

Es wird bescheinigt, daß die Festlegung der städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig ist.
Bergisch Gladbach, den 14.6.1983
gez. Titz
Stadtvermessungsdirektor

Entwurf und Anfertigung
Stadtplanungsamt
Bergisch Gladbach
den 14.6.1983 gez. Franzke
Stadtbaurat

Dieser Plan stimmt mit dem Urkundenplan und den darauf verzeichneten Vermerken überein.
~~Dieser Plan ist der Urkundenplan~~
Bergisch Gladbach, den 22.8.1984
i.A. gez. Schweter
Stadtvermessungsamtsrat

Die öffentliche Darlegung und Anhörung hat gemäß § 2a(2) des BBau G in der Fassung vom 18.8.1976 (BGBl. I S. 2256,) am 22.10.1980 stattgefunden.
Der Rat hat gemäß Beschluß vom ...197 von der Darlegung und Anhörung gemäß § 2a(4) des BBau G in der Fassung vom 18.8.1976 (BGBl. I S. 2256,) abgesehen.
Bergisch Gladbach, den 5.7.1983
gez. Burgmer
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 5.7.1983 aufgestellt worden.
Bergisch Gladbach, den 5.7.1983
gez. Burgmer
Bürgermeister

Der Aufstellungsbeschluß ist am 22.8.1983 ortsüblich bekannt gemacht worden.
Bergisch Gladbach, den 23.8.1983
i.A. gez. Schweter
Stadtvermessungsamtsrat

Die Bekanntmachung der Genehmigung - m - 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,) ist am 2. 8.9.1984 erfolgt.
Die Bekanntmachung wurde am 3.9.1984 vom ~~Stellvertr.~~ Bürgermeister unterzeichnet.
Bergisch Gladbach, den 11.9.1984
i.A. gez. Schweter
Stadtvermessungsamtsrat

Dieser Plan ist gemäß § 2a(6) des Bundesbaugesetzes in der Fassung vom 18.8.1976 (BGBl. I S. 2256,) in der Zeit vom 30.8.1963 bis 30.9.1983 öffentlich ausgelegen.
Die Offenlegung wurde am 22.8.1983 gemäß § 2a(6) BBauG ortsüblich bekannt gemacht.
Bergisch Gladbach, den 3.10.1983
i.A. gez. Schweter
Stadtvermessungsamtsrat

Dieser Plan hat gemäß § 2a(6) des Bundesbaugesetzes in der Fassung vom 18.8.1976 (BGBl. I S. 2256,) 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

(1) bis (2) Stattgegebene Anregungen und Bedenken gemäß Beschluß des Rates vom 24.5.1983
Bergisch Gladbach, den 24.5.1983
gez. Burgmer
Bürgermeister

Dieser Plan ist gemäß § 10 des Bundesbaugesetzes in der Fassung vom 18.8.1976 (BGBl. I S. 2256,) vom Rat am 24.5.1984 als Satzung beschlossen worden.
Bergisch Gladbach, den 24.5.1984
gez. Burgmer
Bürgermeister

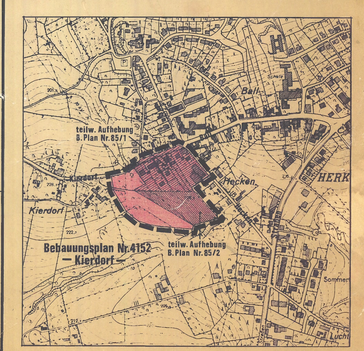
Dieser Plan hat gemäß § 11 des Bundesbaugesetzes in der Fassung vom 18.8.1976 (BGBl. I S. 2256,) mit Verfügung vom 17.7.1984 genehmigt worden.
Köln, den 17.7.1984
Der Regierungspräsident
Im Auftrage
gez. Liese

Dieser Plan ist, soweit er gestalterische Festsetzungen beinhaltet, gemäß § 103 Bau ONW in 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 ~~Ist ohne Auflagen erteilt worden.~~
Bergisch Gladbach, den 28.8.1984
Der Oberkreisdirektor als untere staatl. Verwaltungsbehörde
Im Auftrage
gez. Krämer

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

Übersichtsplan

M. 1 : 5000



4. Ausfertigung