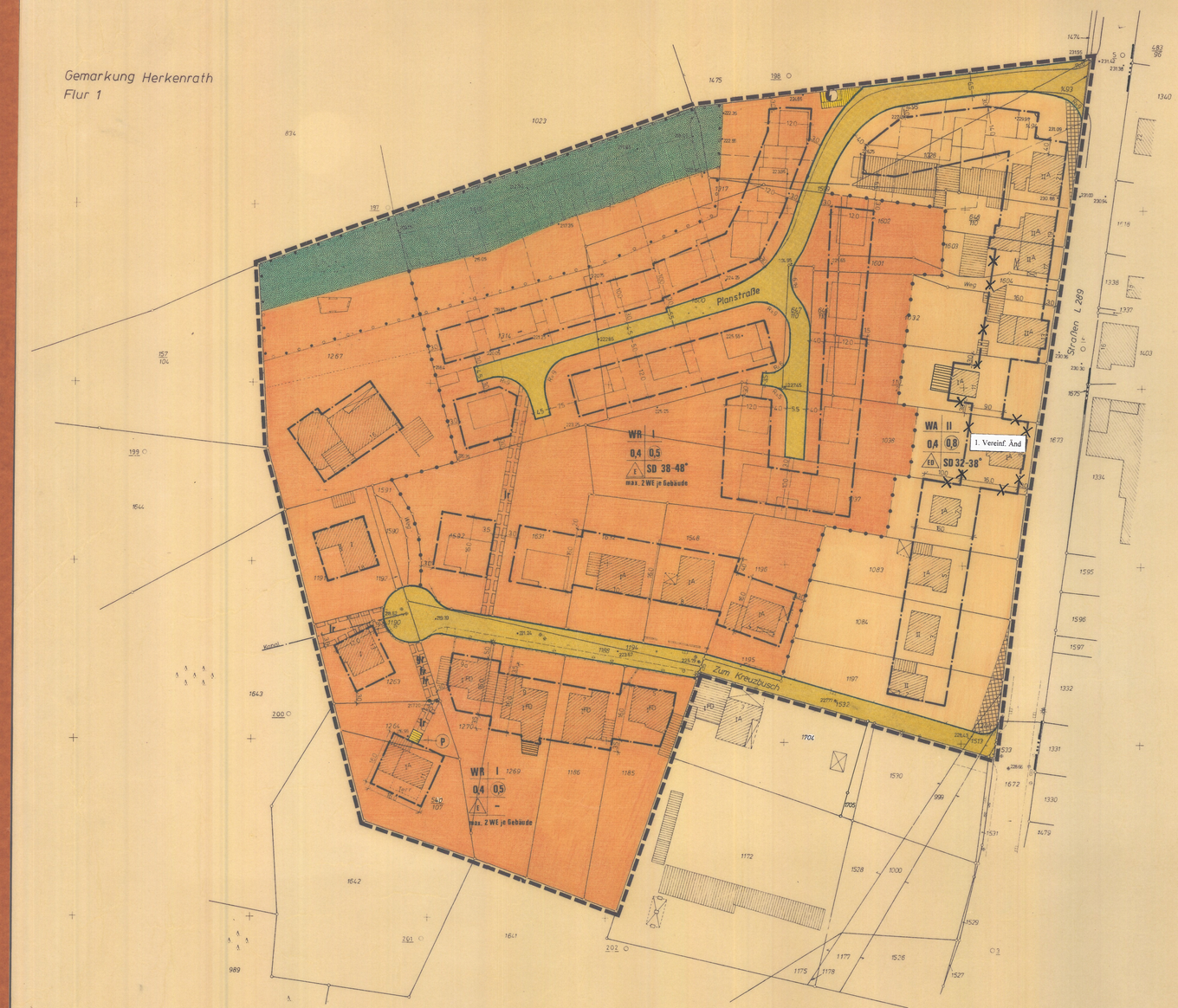
Bebauungsplan Nr. 4183

Schrank 4

Gemarkung Herkenrath
Flur 1



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Im reinen Wohngebiet (WR) sind Ausnahmen gem§§ 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 Ausnahmen gem§§ 4 Abs. 3 Nr. 5 und 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und daher nicht zulässig (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

2. Freiflächen

2.1 Innerhalb der Sichtdreiecke dürfen sichtbehindernde Anlagen über 0,80 m über der öffentlichen Verkehrsfläche weder errichtet noch unterhalten werden.

3. Äußere Gestaltung

3.1 Bei einer eingeschossigen Bauweise sind Drempel nur bis zu einer max. Höhe von 0,80 m zulässig.

3.2 Bei einer zweigeschossigen Bauweise sind Drempel nur bis zu einer max. Höhe von 0,30 m zulässig.

3.3 Dachgauben sind erst ab 35° Dachneigung zulässig.

3.4 Dachgauben sind nur in der 1. Dachgeschoßebene zulässig.

3.5 Die Länge der Dachgaube darf insgesamt max. 1/3 der Breite des jeweiligen Hauses betragen.

3.6 Doppelhäuser sind mit der gleichen Dachneigung zu errichten.

3.7 Sofern im Bereich des allgemeinen Wohngebietes (WA) entlang der L 269 westlich der zweigeschossigen Bauweise (Höchstgrenze) die eingeschossige Bauweise errichtet wird, so kann die Drempelhöhe 0,50 m und die Dachneigung 38° - 48° betragen.

3.8 Als Dacheindeckung sind nur Dachziegel mit dunkel gehaltenen Farbtönen zulässig.

4. Einfriedungen

4.1 Vorgartenfriedungen entlang der Planstraße sind nur bis zu einer Höhe von 0,80 m und nur als hecken- oder offene Holzzäune zulässig.

4.2 Als seitliche und rückwärtige Einfriedungen in Bereich der Planstraße sind nur Knotendrahtzäune, Hecken u. offene Holzzäune bis einer Höhe von 1,20 m zulässig.

4.3 Als Vorgärten gelten die Bauvorbereitungsflächen zwischen der Straßenbegrenzungslinie der vorderen Gebäudeflucht von Gebäude.

5. Pflanzgebot

5.1 Die nach § 9 Abs. 1 (25) BauGB festgesetzten Flächen sind als standortgerechten Baum- und Strauchreihen zu bepflanzen und zu unterhalten.

10 % der Gehölze sollen dabei z.B. auf die Baumarten Quercus robur (Stieleiche), Betula pendula (Birke), Corylus autocupria (Haselnuss) und Cornus sanguinea (Hartriegel) entfallen. Die sind in der Qualität Heister 2 x verpflanzt ohne Ballen 150 - 200 zu verwenden.

Z. B. den Strauchanteil sollen z.B. Salix caprea (Salweide), Corylus avellana (Hasel), Prunus spinosa (Schlehe), Crataegus oxyacantha (Weißdorn) und Rosa canina (Heckenrose) gehören. Sie sind in gruppenweise in 2 x 2 m Abstand zu pflanzen. Die Pflanzgröße darf 4 x verpflanzt ohne Ballen 100 - 150 nicht unterschreiten.

Der Rat der Stadt hat den Satzungsbeschluß vom 19.12.89 am 25.10.90 aufgehoben.

Dieser Plan ist gemäß § 10 BauGB vom Rat der Stadt am 25.10.90 als Satzung beschlossen worden.

Bergisch Gladbach, 10.12.90

Bürgermeister

Die örtlichen Bauvorschriften wurden gem. § 81 Abs.4 BauONW in diesen Plan als Festsetzungen aufgenommen.
Sie wurden gem. § 81 Abs. 1 BauONW am 25.10.90 vom Rat als Satzung beschlossen.

Bergisch Gladbach, 10.12.90

Bürgermeister

STADT BERGISCH GLADBACH · BEBAUUNGSPLAN NR. 4183 — ZUM KREUZBUSCH —

M. 1 : 500

Zeichen der Kartenunterlage

- Wohngebäude mit Hausnummer
- Wohngebäude ohne Hausnummer
- Öffentliches Gebäude (z.B. Rathaus)
- Garagen-, Wirtschafts-, Industriegebäude
- Durchfahrt, Arkade
- Topographisch nachgetragenes Gebäude (Digitale Katasterkarte)
- 1 2 3 Zahl der Vollgeschosse
- Satteldach
- Walmdach
- Krüppelwalmdach
- Pultdach
- Flachdach
- Gemeindegrenze
- Gemarkungsgrenze
- Flurgrenze
- Flurstücksgrenze
- Straße mit Ortsdurchfahrtsgrenze
- Kilometerstein mit Kilometrierung
- Bordstein
- Straßeninnkasten
- Straßenlaterne
- Stahlgittermast
- Beton- oder Holzmast
- Telefonleitung
- Kanalschacht
- Gas Kappe (Schieber)
- Wasser " "
- Hydrant
- Hohenlage über NN
- Höhenlinien über NN
- Baum
- Postschacht
- Postkasten oberirdisch
- Böschung

Weitere Signaturen siehe DIN 18702 und Katastervorschriften

Planzeichen und Festsetzungen

- WR Reine Wohngebiete
- WA Allgemeine Wohngebiete
- 0,5 Geschoßflächenzahl z.B. (0,5)
- 0,4 Grundflächenzahl z.B. 0,4
- II Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze z.B. II Geschosse
- E Nur Einzelhäuser zulässig
- ED Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- SD Dachform z.B. Satteldach
- 38-48° Dachneigung z.B. 38 - 48°
- Baugrenze
- Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie
- Sichtdreieck
- Flächen für Versorgungsanlagen, für die Verwendung oder Behandlung von Abwasser und festen Abfallstoffen
- P Abwasserpumpstation (unterirdisch)
- Elektrizität
- Private Grünflächen
- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und Gewässern, sowie zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (s. textl. Festsetzungen)
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
  - gr Gehrecht zugunsten der Anlieger
  - fr Fahrrecht zugunsten der Anlieger
  - lr Leitungsrecht (unterirdisch) zugunsten der Ver- und Entsorgung
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes

Sonstige Kennzeichnungen

- vorgeschlagene Grundstücksgrenzen
- geplante Gebäude

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. ED	Dachform/Dachneigung z.B. SD /z.B. 38 - 48°

Inhalt und Vermerke

Gesetzliche Grundlage:
BauGB = Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 8.12.1986 (BGBl. I S. 2253)
BauNVO = Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.9.1977 (BGBl. I S. 1763), geändert durch Änderungsverordnung vom 19.12.1986 (BGBl. I S. 2665)
PlanzV 81 = Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1981) vom 30.7.1981 (BGBl. I S. 833)
BauONW = Bauordnung für das Land Nordrhein - Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 31.7.1984 (GVNW S. 419)

Inhalt nach:
1. BauGB § 9 Abs. 1 Ziff. 1, 2, 10, 11, 12, 15, 16, 21, 25, Abs. 2, 3, 6 u. 7, Abs. 1.
2. BauONW § 81 Abs. 1 Ziff. 1, 3, 4, 6 u. Abs. 2 Ziff. 1 u. 2 als Satzung über örtliche Bauvorschriften.

BBauG = Bundesbaugesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.8.1976 (BGBl. I S. 2256, ber. BGBl. I S. 3617) zul. geänd. durch Gesetz vom 24.6.1985 (B GBl. I S. 1144)

Die vorliegende Plangrundlage ist - zum Teil - ~~eine~~ Abzeichnung ~~Vergrößerung~~ der Katasterflurkarte. Die Flurkarte ist entstanden im Jahre 19?4 im Maßstab 1:500 durch ~~Graviereinheme~~ 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 (fortlfd.Nr.N.S.) ~~nach einer Teilneuvermessung~~ und unter Verwendung von Fortführungs-Vermessungen (vereinfachte Neuvermessung) ~~nach einer Neuvermessung gemäß Ergänzungsbestimmung und Vermessungserlaß Anweisung~~.
Die Darstellung entspricht dem gegenwärtigen Zustand und stimmt mit dem amtlichen Katasternachweis überein.
Bergisch Gladbach, den 5.4.1989
Stadtvermessungsdirektor

Es wird bescheinigt, daß die Festlegung der städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig ist.
Bergisch Gladbach, den 5.4.1989
Stadtvermessungsdirektor

Entwurf und Anfertigung
Stadtplanungsamt
Bergisch Gladbach
den 5.4.1989
Stadtbaurat

Dieser Plan hat gemäß § 2 (1) des BauGB durch Beschluß des Rates
vom 13.7.1989
aufgestellt worden.
Bergisch Gladbach, den 14.7.1989
Bürgermeister

Der Aufstellungsbeschluß ist am 23.8.1989 ortsüblich bekannt gemacht worden.
Bergisch Gladbach, den 24.8.1989
i.A.
Stadtvermessungsamtsrat

Dieser Plan hat gemäß § 3 (2) des BauGB in der Zeit
vom 4.9.1989 bis 4.10.1989
öffentlich ausgelegen.
Die Offenlegung wurde am 23.8.1989 ortsüblich bekannt gemacht.
Bergisch Gladbach, den 6.10.1989
i.A.
Stadtvermessungsamtsrat

Dieser Plan hat gemäß § 3 (3) BauGB in der Zeit
vom .19 bis .19
erneut öffentlich ausgelegen.
Die erneute Offenlegung wurde am .19 ortsüblich bekannt gemacht.
Bergisch Gladbach, den .19
i.A.
Stadtvermessungsamtsrat

bis Stattgegeben Anregungen und Bedenken gemäß Beschluß des Rates
vom .19
Dieser Plan ist gemäß § 10 des BauGB vom Rat am 19.12.1989 als Satzung beschlossen worden.
Bergisch Gladbach, den 20.12.1989
Bürgermeister
i.V. Vermerk oben

Die örtlichen Bauvorschriften wurden gem. § 81 Abs.4 BauONW in diesen Plan als Festsetzungen aufgenommen.
Sie wurden gem. § 81 Abs. 1 BauONW am 19.12.1989 vom Rat als Satzung beschlossen.
Bergisch Gladbach, den 20.12.1989
Bürgermeister
i.V. Vermerk oben

Dieser Plan stimmt mit dem Urkundsplan und den darauf verzeichneten Vermerken überein.
Dieser Plan ist der Urkundsplan.
Bergisch Gladbach, den 12.7.1989
i.A.
Stadtvermessungsamtsrat

Dieser Plan wurde gemäß § 11 BauGB
am 10.12.19 to
angezeigt.
Zu diesem Plan gehört die Verfügung
vom 21.12.1990
Az.: 35.2.6 - 4183 - Bo 74
Köln, den
Der Regierungspräsident
Im Auftrag
Nöse

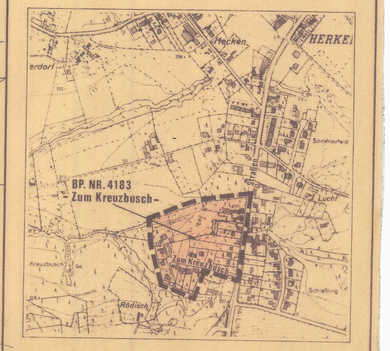
Die Öffentliche Unterrichtung und Erörterung hat gemäß 67a(2) BBauG am 9.3.1987/ stattgefunden.
i.A.
Stadtvermessungsamtsrat

Der Rat hat gemäß Beschluß vom 19 von der Unterrichtung und Erörterung abgesehen.
Bergisch Gladbach, den 19
Bürgermeister

Der Abschluß des Anzeigeverfahrens gem. § 11 (1) BauGB wurde am 31.1.u.1.2.1991 ortsüblich gem. § 12 BauGB bekanntgemacht.
Die Bekanntmachung wurde am 23.1.1991 vom ~~stellvertr.~~ Bürgermeister unterzeichnet.
Bergisch Gladbach, den 5.2.1991
i.A.
Stadtvermessungsamtsrat

Übersichtsplan

M. 1 : 5000



1. Ausfertigung