Beb. Plan Nr. 43 1. Änderung und Ergänzung

Schrank 1 vorne

Gemarkung Gladbach
Flur 29

Flur 30

Flur 33

Schützenstraße

Fauthstraße

Planstraße

Am Lehmsiefen

Sander Aue

Rheinhöhenweg

STADT BERGISCH GLADBACH 1. ÄNDERUNG U. 1. ERGÄNZUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 43
– SCHÜTZENSTRASSE –
M. 1 : 500

Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Im allgemeinen Wohngebiet (WA) sind Ausnahmen gemäß § 4 (3) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungeplanes und daher nicht zulässig (§ 1 (6) Ziffer 1 BauNVO).

2. Garagen

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

3. Nebenanlagen

3.1 Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

4. Maß der baulichen Nutzung

4.1 Die Geschoßzahl (II) des allgemeinen Wohngebietes (WA) nordwestlich der Planstraße bezieht sich auf Oberkante Bürgersteig der Planstraße.

4.2 Die Geschoßzahl (III) des reinen Wohngebietes östlich der Fauthstraße bezieht sich auf Oberkante Bürgersteig der Fauthstraße.

4.3 Die Geschoßzahl (V) des reinen Wohngebietes (WR) zwischen der Fauthstraße und Planstraße bezieht sich auf Oberkante Bürgersteig der Fauthstraße.

4.4 Die Geschoßzahl (VI) des reinen Wohngebietes (WR) östlich der Fauthstraße bezieht sich auf Oberkante Bürgersteig der Fauthstraße.

4.5 Der Grundstücksfläche im Sinne des § 19 (3) können Flächenanteile an außerhalb des Baugrundstücke festgesetzten Gemeinschaftsanlagen im Sinne des § 9 (1) Nr. 22 des Bundesbaugesetzes hinzugerechnet werden.

4.6 Die zulässige Geschoßfläche (§ 20) kann um die Flächen notwendiger Garagen, die unter der Geländeoberfläche hergestellt werden, erhöht werden, jedoch nicht mehr als um 50 % (§ 21 a (5) BauNVO).

5. Überbaubare Grundstücksfläche

5.1 Im Bereich der Hausgruppen kann eine Überschreitung der rückwärtigen Baugrenze bis zu 3,00 m ausnahmsweise zugelassen werden, sofern sich die Überschreitung aus der Staffelung der Gebäude ergibt; die Gebäudetiefe darf jedoch nicht mehr als 14,00 m betragen.

5.2 Innerhalb des Sichtdreiecks dürfen sichtbehinderndе Anlagen über 0,60 m über der öffentlichen Verkehrsfläche weder errichtet noch unterhalten werden.

6. Gehrecht zugunsten der Anlieger

6.1 Im Bereich der privaten Fußwege (Gehrecht zugunsten der Anlieger) wird das Gehrecht auf 2,50 m beschränkt.

7. Äußere Gestaltung

7.1 Im Bereich der fünfgeschossigen offenen Bauweise ist das Gebäude zur Fauthstraße hin um mindestens 2,50 m je Geschoß zu staffeln.
Im Bereich des öffentlichen Fußweges muß ferner das fünfte Geschoß um mindestens 6,00 m gegenüber dem vierten Geschoß zurückspringen.

7.2 Im Bereich der sechsgeschossigen offenen Bauweise ist das Gebäude zur Fauthstraße und zur seitlichen südwestlichen Grundstücksgrenze hin um mindestens 2,50 m je Geschoß sowie zur seitlichen nordöstlichen Grundstücksgrenze hin um mindestens 1,00 m je Geschoß zu staffeln.

7.3 Die Gebäude sind gruppenweise in gleichem Material zu gestalten.

7.4 Im Bereich der drei-, fünf- und sechsgeschossigen offenen Bauweise und der Reihenhausbebauung (Hausgruppen) sind als Vorgarteneinfriedigungen nur Hecken bis 0,60 m zulässig.

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 (Kataster siehe oben)
- 2 3 Zahl der Vollgeschosse
- Satteldach
- Walmdach
- Krüppelwalmdach
- Pultdach
- Flachdach
- Gemeindegrenze
- Gemarkungsgrenze
- Flurgrenze
- Flurstücksgrenze
- Straße mit Ortsdurchfahrtsgrenze
- Kilometerstein mit Kilometrierung z.B 7.5
- Bordstein
- Straßeneinkasten
- Straßenlaterne
- KV 190 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

- WR WA Reines Wohngebiet | Allgemeines Wohngebiet
- II Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze z.B. zwei Geschosse
- (II) Zahl der Vollgeschosse zwingend z. B. zwei Geschosse
- 0,4 Grundflächenzahl z. B. 0,4
- 0,8 Geschossflächenzahl z. B. 0,8
- o Offene Bauweise
- b besondere Bauweise – Hausgruppen bis 90 m –
- Nur Hausgruppen zulässig
- Baugrenze
- FD Flachdach
- SD Satteldach
- > 20° Dachneigung z.B. >20° = steiler als (alte Teilung)
- Strassenverkehrsflächen
- P Öffentliche Parkflächen
- Strassenbegrenzungslinie, Begrenzung sonstiger Verkehrsflächen
- Fläche für Versorgungsanlagen
- Umformerstation
- Öffentliche Grünflächen
- Spielplatz
- Bolzplatz
- Bäume zu erhalten
- Bäume zu pflanzen
- Flächen für Stellplätze oder Garagen
- G Ga Gemeinschaftsgaragen
- T Ga Tiefgaragen
- 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 unterschiedlicher Nutzung
- Grenze des Bebauungsplangebietes
- Garageneinfahrt
- Sichtdreieck

Sonstige Kennzeichnungen

- Geplante Gebäude und Garagen
- Vorgeschlagene Grundstücksgrenze

Füllschema der Nutzungsschablone

Art der baul. Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
Bauweise	Dachform / Dachneigung

Inhalt und Vermerke

Inhalt nach: § 9 (1) 1, 2, 3, 4, 5, 8, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26 des Bundesbaugesetzes in der Fassung vom 18.8.1976 (BGBl. I S. 2257)[1] und § 103 (1) Nr. 1, 2 und 4 BauONW in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.1.1970 (GV. NWS. 96), geändert durch Gesetz vom 15.7.1976 (GV. NW S. 264).
Es gilt die BauNVO in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.9.1977 und die Planzeichenverordnung vom 19.1.1965.

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.~~
Die Darstellung entspricht dem gegenwärtigen Zustand und stimmt mit dem amtlichen Katasternachweis überein.
Köln, den 10.1.1978
gez. Scharlemann
Öff. best. Vermess: Ing

Es wird bescheinigt, daß die Festlegung der städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig ist.
Bergisch Gladbach, den 10.1.1978
gez. Scharlemann
Öff. best Vermess: Ing

Entwurf und Anfertigung
Stadtplanungsamt
Bergisch Gladbach
den 10.1.1978 gez. Franzen
Stadtbaurat

Dieser Plan stimmt mit dem Urkundsplan und den darauf verzeichneten Vermerken überein.
Dieser Plan ist der Urkundsplan.
Bergisch Gladbach, den 19.10.1978
i.A. Kluwe
Städt. Vermessungsamtmann

Die öffentliche Darlegung und Anhörung hat gemäß § 2a(2) des BBau G in der Fassung vom 18.8.1976 (BGBl. I S. 2257) am 4.5.1977 stattgefunden.
Der Rat hat gemäß Beschluß vom 19.7 von der Darlegung und Anhörung gemäß § 2a(4) des BBau G in der Fassung vom 18.8.1976 (BGBl. I S. 2257)[1] abgesehen.
Bergisch Gladbach, den 2.3.1978
gez. Burgmer
Bürgermeister

Dieser Plan ist gemäß § 2 (1) des Bundesbaugesetzes in der Fassung vom 18.8.1976 (BGBl. I S. 2257)[1] durch Beschluß des Rates vom 7.3.1978 aufgestellt worden.
Bergisch Gladbach, den 7.3.1978
gez. Burgmer
Bürgermeister
Der Aufstellungsbeschluß ist am 9.3.1978 ortsüblich bekannt gemacht worden.
Bergisch Gladbach, den 9.3.1978
i.A. gez. Schweter
Städt. Vermessungsamtmann

Dieser Plan hat gemäß § 2a (6) des Bundesbaugesetzes in der Fassung vom 18.8.1976 (BGBl. I S. 2257)[1] in der Zeit vom 20.3.1978 bis 24.4.1978 öffentlich ausgelegen.
Die Offenlegung wurde am 9.3.1978 gemäß § 2a (6) BBauG ortsüblich bekannt gemacht.
Bergisch Gladbach, den 25.4.1978
i.A. gez. Schweter
Städt. Vermessungsamtmann

Dieser Plan hat gemäß § 2a (6) des Bundesbaugesetzes in der Fassung vom 18.8.1976 (BGBl. I S. 2257)[1] 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
i.A.
Städt. Vermessungsamtmann

○ bis ○ Stattgegebene Anregungen und Bedenken gemäß Beschluß des Rates vom .197
Bergisch Gladbach, den .197
Bürgermeister

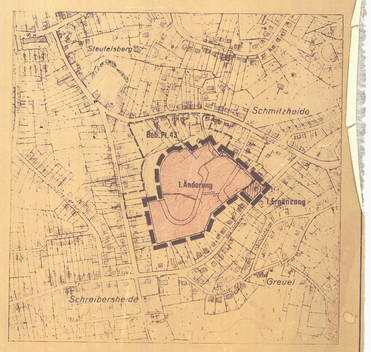
Dieser Plan ist gemäß § 10 des Bundesbaugesetzes in der Fassung vom 18.8.1976 (BGBl. I S. 2257)[1] vom .197
Rat am 27.6.1978 als Satzung beschlossen worden.
Bergisch Gladbach, den 27.6.1978
gez. Borgmer
Bürgermeister

Dieser Plan ist gemäß § 11 des Bundesbaugesetzes in der Fassung vom 18.8.1976 (BGBl. I S. 2257)[1] mit Verfügung
vom heutigen Tag .197 genehmigt worden.
Köln, den 9.1. .1979
Der Regierungspräsident
Im Auftrage
gez. Precht

Die Bekanntmachung der Genehmigung des Regierungspräsidenten sowie Ort und Zeit der Auslegung gemäß § 12 des Bundesbaugesetzes in der Fassung vom 18.8.1976 (BGBl. I S. 2257)[1]
ist am 15. u. 16.3. .1979 erfolgt.
Bergisch Gladbach, den 21.3.1979
gez. Burgmer
Bürgermeister

[1] geändert durch Art 8 Nr 1 Vereinfachungsnovelle vom 3.12.1976 (BGBl. I S. 3281)

Übersichtsplan zur 1. Änd. u. 1. Ergänzung Beb. Pl. Nr. 43 M. 1 : 5000



4. Ausfertigung