5253

Schrank 3

STADT BERGISCH GLADBACH BEBAUUNGSPLAN NR. 5253 – ORTSZENTRUM BENSBERG –

M. 1 : 250

Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Im Kerngebiet (MK) sind sonstige Wohnungen gemäß § 7 (2) Ziffer 7 BauNVO ab 1. Obergeschoß zulässig.

1.2 Im Kerngebiet (MK) sind Ausnahmen gemäß § 7 (3) Ziffer 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und daher nicht zulässig (§ 1 (6) Ziffer 1 BauNVO).

1.3 Im Erdgeschoß des Kerngebietes im Bereich der (südlichen) Schloßstraße sind nur die in § 7 (2) Ziffer 1 und 2 genannten Nutzungen zulässig (§ 1 (7) Ziffer 1 BauNVO).

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 Die im Bebauungsplan festgesetzten Geschoßzahlen beziehen sich – mit Ausnahme der des Gebäudes Schloßstraße 18 – auf die Oberkante Verkehrsfläche der (südlichen) Schloßstraße.

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

2.3 Die im Bebauungsplan festgesetzte östliche 6-geschossige Bauweise (Schnitt B–B) darf eine Höhe von 183,50 m ü.N.N. nicht überschreiten.

2.4 Die im Bebauungsplan festgesetzte westliche 6-geschossige Bauweise (Schnitt A–A) darf eine Höhe von 184,30 m ü.N.N. nicht überschreiten.

3. Baulinien, Baugrenzen und sonstige Begrenzungen

3.1 Ein Zurücktreten von der im Erdgeschoß des Kerngebietes im Bereich der (südlichen) Schloßstraße festgesetzten Baulinie bis zu 2,0 m kann ausnahmsweise zugelassen werden, wenn städtebauliche und gestalterische Gründe nicht entgegenstehen.

Sofern ein Zurücktreten zugelassen wird, ist die Fläche zwischen der Verkehrsfläche und dem Gebäude mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit belastet.

3.2 Sofern die Baugrenze im Erdgeschoß entlang der Verkehrsfläche unterschritten wird, ist die Fläche zwischen dem Gebäude und der Verkehrsfläche mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit belastet.

3.3 Ein Zurücktreten von den ab 1. Obergeschoß des Kerngebietes im Bereich der (südlichen) Schloßstraße festgesetzten Baulinien bis zu 2,0 m kann ausnahmsweise zugelassen werden, wenn städtebauliche und gestalterische Gründe nicht entgegenstehen.

3.4 Ein Überschreiten der überbaubaren Grundstücksflächen durch Balkone bis zu 3,50 m kann ausnahmsweise zugelassen werden, wenn städtebauliche und gestalterische Gründe nicht entgegenstehen.

3.5 Auf der südlichen Begrenzungslinie der Fläche für Gemeinschaftsstellplätze (GSt[1]) im 1. Obergeschoß entlang der (südlichen) Schloßstraße muß gebaut werden, damit eine Überdachung der Ladenzeile sichergestellt ist.

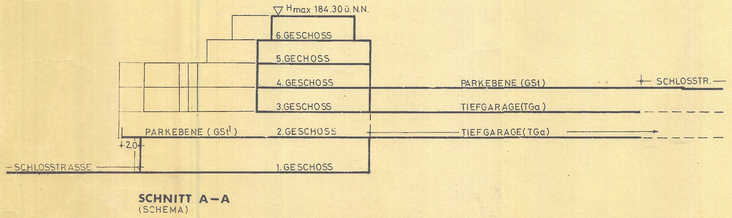
4. Fläche für Versorgungsanlagen (Umformerstation)

4.1 Bei der Durchführung des Bebauungsplanes ist der genaue Standort der Umformerstation im Einvernehmen mit der Belkaw noch festzulegen.

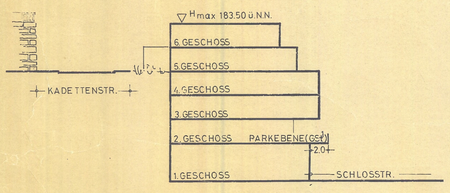
5. Erhaltung baulicher Anlagen

5.1 Das erhaltenswerte Gebäude Schloßstraße 18 mit der dazugehörigen Grundstücksfläche wird dem § 39 h BBauG unterstellt.

Das Äußere des erhaltenswerten Gebäudes ist in einer als Anlage beigefügten Bilddokumentation erfaßt und festgesetzt.



SCHNITT A–A
(SCHEMA)



SCHNITT B–B
(SCHEMA)

...ichen der Kartenunterlage

- Wohngebäude mit Hausnummer (z.B. Nr. 10)
- Wohngebäude ohne Hausnummer
- Öffentliches Gebäude (z.B. Rathaus)
- Gardgen-,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)
- Bordstein
- 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

- MK – Kerngebiete
- IV – Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze (z.B. vier Geschosse)
- (V) – Zahl der Vollgeschosse zwingend (z.B. fünf Geschosse)
- 0,6 – Grundflächenzahl z.B. 0,6
- (12) – Geschoßflächenzahl z.B. (1,2)
- o – Offene Bauweise
- g – Geschlossene Bauweise
- Baulinie
- Baugrenze
- FD – Flachdach
- Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie
- Umformerstation
- Vorhandene, zu erhaltende Bäume
- Flächen für Stellplätze
- GSt – Gemeinschaftsstellplätze auf Tiefgarage (TGa)
- GSt[1] – Gemeinschaftsstellplätze im 2. Geschoß
- TGa – Fläche für Tiefgarage (TGa) in zwei Ebenen
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Umgrenzung der Grundstücksfläche des zu erhaltenden Gebäudes Schloßstr. 18 (§ 39 h BBauG) und zugleich Grenze unterschiedl. Nutzung soweit diese sich mit der Stellenbegrenzungslinie zusammenfällt.

Kenntlichmachung gemäß §10 StBauFG

- SAN – Sanierungsgebiet (§ 10 Abs. 1 StBauFG)
- E – Gebäude u. sonstige baul. Anlagen, die wegen ihrer geschichtlichen, künstlerischen oder städtebaul. Bedeutung erhalten werden sollen (§ 10 Abs. 1 StBauFG)
- Gebäude u. sonstige baul. Anlagen, die beseitigt werden müssen (§ 10 Abs. 1 u. 2 StBauFG)

Füllschema der Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Geschoßflächenzahl
Bauweise	Dachform

Inhalt und Vermerke

Inhalt nach: § 9 (1) 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 15, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 39 des Bundesbaugesetzes in der Fassung vom 18.8.1976 (BGBl. I S. 2256) und § 103 (1) Nr. 1, 2 und 4 BauGNW in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.1.1970 (GV. NW S. 96), geändert durch Gesetz vom 15.7.1976 (GV. NW S. 264).
Es gilt die Bau NVO 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 1977 im Maßstab 1:250 ~~durch Übernahme vereinfachte Teil-Neu-Vermessung~~. Die Plangrundlage enthält außerdem die Ergebnisse von Ergänzungsvermessungen. (z.B. Gebäude).
Die ~~vorliegende~~ Plangrundlage wurde ~~zum Teil~~ neu kartiert, ~~noch einwandfrei Fortführungs-Vermessungen (Nr. 55-FA II) nach einer Teilnivellierung~~ und unter Verwendung von Fortführungs-Vermessungen (vereinfachte Neuvermessung) ~~noch einer Neuvermessung gemäß Ergänzungsbestimmung und Vermessungspunkt Anweisung~~.

Die Darstellung entspricht dem gegenwärtigen Zustand und stimmt mit dem amtlichen Katasternachweis überein.
Bergisch Gladbach, den 24.10.1977

gez. Titz
Städt. Obervermessungsrat

Es wird bescheinigt, daß die Festlegung der städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig ist.
Bergisch Gladbach, den 24.10.1977

gez. Titz
Städt. Obervermessungsrat

Entwurf und Anfertigung
Stadtplanungsamt
Bergisch Gladbach
den 12.10.1977 gez. Franzen
Stadtbaurat

Dieser Plan stimmt mit dem Urkundsplan und den darauf verzeichneten Vermerken überein.
~~Dieser Plan ist der Urkundsplan.~~
Bergisch Gladbach, den 17.3.1978
i.A. Stadt. Vermessungsamtmann

Die öffentliche Darlegung und Anhörung hat gemäß § 2a(2) des BBau G in der Fassung vom 18.8.1976 (BGBl. I S. 2256) am 24.2.1977 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. 2256) abgesehen.
Bergisch Gladbach, den 17.11.1977
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 17.11.1977 aufgestellt worden.
Bergisch Gladbach, den 17.11.1977
gez. Burgmer
Bürgermeister

Der Aufstellungsbeschluß ist am 12.12.1977 und 14.12.1977 ortsüblich bekannt gemacht worden.
Bergisch Gladbach, den 15.12.1977
i.A. gez. Schweter
Städt. Vermessungsamtmann

Dieser Plan hat gemäß § 2a(6) des Bundesbaugesetzes in der Fassung vom 18.8.1976 (BGBl. I S. 2256) in der Zeit vom 20.12.1977 bis 30.1.1978 öffentlich ausgelegen.
Die Offenlegung wurde am 12. und 14.12.1977 gemäß § 2a(6) BBauG ortsüblich bekannt gemacht.
Bergisch Gladbach, den 31.1.1978
i.A. gez. Schweter
Städt. Vermessungsamtmann

Dieser Plan hat gemäß § 2a(6) des Bundesbaugesetzes in der Fassung vom 18.8.1976 (BGBl. I S. 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
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. 2256) vom .197
Rat am 23.3.1978 als Satzung beschlossen worden.
Bergisch Gladbach, den 23.3.1978
gez. Burgmer
Bürgermeister

Dieser Plan ist gemäß § 11 des Bundesbaugesetzes in der Fassung vom 18.8.1976 (BGBl. I S. 2256) mit Verfügung
vom heutigen Tag .197 genehmigt worden.
Köln, den 22.5. 1978
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. 2256)
ist am 23. u. 24.6. 1978 erfolgt.
Bergisch Gladbach, den .197
gez. Burgmer
Bürgermeister

Übersichtsplan zum Bebauungsplan Nr. 5253 M. 1 : 5000



3. Ausfertigung