Plan Nr. 5310

Schrank 4

Die Punkte 1.5 und 1.6 der Textfestsetzungen zum Bebauungsplan Nr. 5310 - Overather Straße - werden aufgehoben und wie folgt neu gefaßt:

1.5 Im Kerngebiet (MK) sind Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Vergnügungsstätten, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen, Wohnungen mit Ausnahme solcher für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter gem. § 7 Abs. 2 Ziff. 2,3,5 und 7 BauNVO nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO).

1.6 Im Kerngebiet (MK) sind Ausnahmen gem. § 7 Abs. 3 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und daher nicht zulässig (§ 1 Abs. 6 Ziff. 1 BauNVO).

Siehe unten

Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzungen

1.1 Im allgemeinen Wohngebiet (WA und WA[1]) sind Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 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 max. 2 Wohnungseinheiten je Gebäude zulässig (§ 4 Abs. 4 BauNVO).

1.3 Im Mischgebiet (MI) sind Tankstellen gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO).

1.4 Im Mischgebiet (MI) sind Ausnahmen gemäß § 6 Abs. 3 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und daher nicht zulässig (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

~~1.5 Im Mischgebiet[1] (MI[1]) sind Wohngebäude, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Gewerbebetriebe, Gartenbaubetriebe und Tankstellen gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 1, 3, 4, 6 und 7 BauNVO nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO).~~

~~1.6 Im Mischgebiet[1] (MI[1]) sind Ausnahmen gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und daher nicht zulässig (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).~~

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 Von der festgesetzten zweigesch. offenen Bauweise (zwingend) im Bereich des Mischgebietes (MI) 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 Die zulässige Geschoßfläche (§ 2o) kann um die Flächen notwendiger Garagen, die unter der Geländeoberfläche hergestellt werden, erhöht werden, jedoch nicht mehr als um 50 % (§ 21 a Abs. 5 BauNVO).

2.4 Die von der Bebauung freizuhaltende Fläche im Bereich des vorhandenen Baches zwischen den straßenseitigen Baugrenzen kann ausnahmsweise bis zu max. 4 Geschossen bebaut werden, wenn für die Verlegung des Baches eine Genehmigung nach § 31 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) erfolgt.

3. Garagen und Tiefgaragen

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

3.2 Tiefgaragen sind allgemein zulässig.

4. Freiflächen

4.1 Innerhalb der Sichtdreiecke dürfen sichtbehindernde Anlagen über o,6o m über der öffentlichen Verkehrsfläche weder errichtet noch unterhalten werden.

5. Private Grünflächen (Bachbett und Ufergrundstücke)

5.1 Im Bereich der privaten Grünflächen (Bachbett und Ufergrundstücke) müssen die Grundstückseigentümer

alle Handlungen unterlassen, die zu einer Einengung des Bachbettes oder zu Behinderungen beim Hochwasserabfluß führen und welche die Durchführung von Unterhaltungsarbeiten erschweren.

6. Pflanzgebot

6.1 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. Äußere Gestaltung

7.1 Im Bereich der zweigeschossigen Bauweise (zwingend) des Mischgebietes und des allgemeinen Wohngebietes[1] (WA[1]) sind Widerlager nur bis zu einer max. Höhe von o,3o m zulässig.

7.2 Sofern nach 2.1 und 2.2 der textlichen Festsetzungen eine Ausnahme erfolgt, können ausnahmsweise Widerlager bis zu einer max. Höhe von o,8o m zugelassen werden, wenn alle Gebäude innerhalb einer festgesetzten Überbaubaren Grundstücksfläche oder mindestens 3 Gebäude (2 Doppelhaushälften = 1 Gebäude) die gleiche Drempelhöhe erhalten.

7.3 Von der festgesetzten Dachneigung können Abweichungen um - 8° ausnahmsweise zugelassen werden, wenn alle Gebäude innerhalb einer festgesetzten Überbaubaren Grundstücksfläche oder mindestens 3 Gebäude (2 Doppelhaushälften = 1 Gebäude) die gleiche Dachneigung erhalten.

7.4 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.

7.5 Dachgauben sind erst ab 35° Dachneigung zulässig.

7.6 Bei Doppelhäusern sind Dachgauben nur dann zulässig, wenn sie mit einheitlicher Gestaltung errichtet werden.

7.7 Bei Hausgruppen sind Dachgauben nur dann zulässig, wenn sie zeilen- bzw. gruppenweise mit einheitlicher Gestaltung errichtet werden.

7.8 Doppelhäuser und Hausgruppen sind äußerlich in gleichem Material zu gestalten.

8. Flächen für Versorgungsanlagen (Umformerstation)

8.1 Die Umformerstation im Bereich des denkmalwerten Gebäudes Overather Straße 8 ist nur im Kellergeschoß (Untergeschoß) zulässig.

8.2 Bei der Durchführung des Bebauungsplanes ist der genaue Standort der festgesetzten Umformerstation im Bereich der Overather Straße und der Friedrich-Offermann-Straße im Einvernehmen mit der Belkaw noch festzulegen.

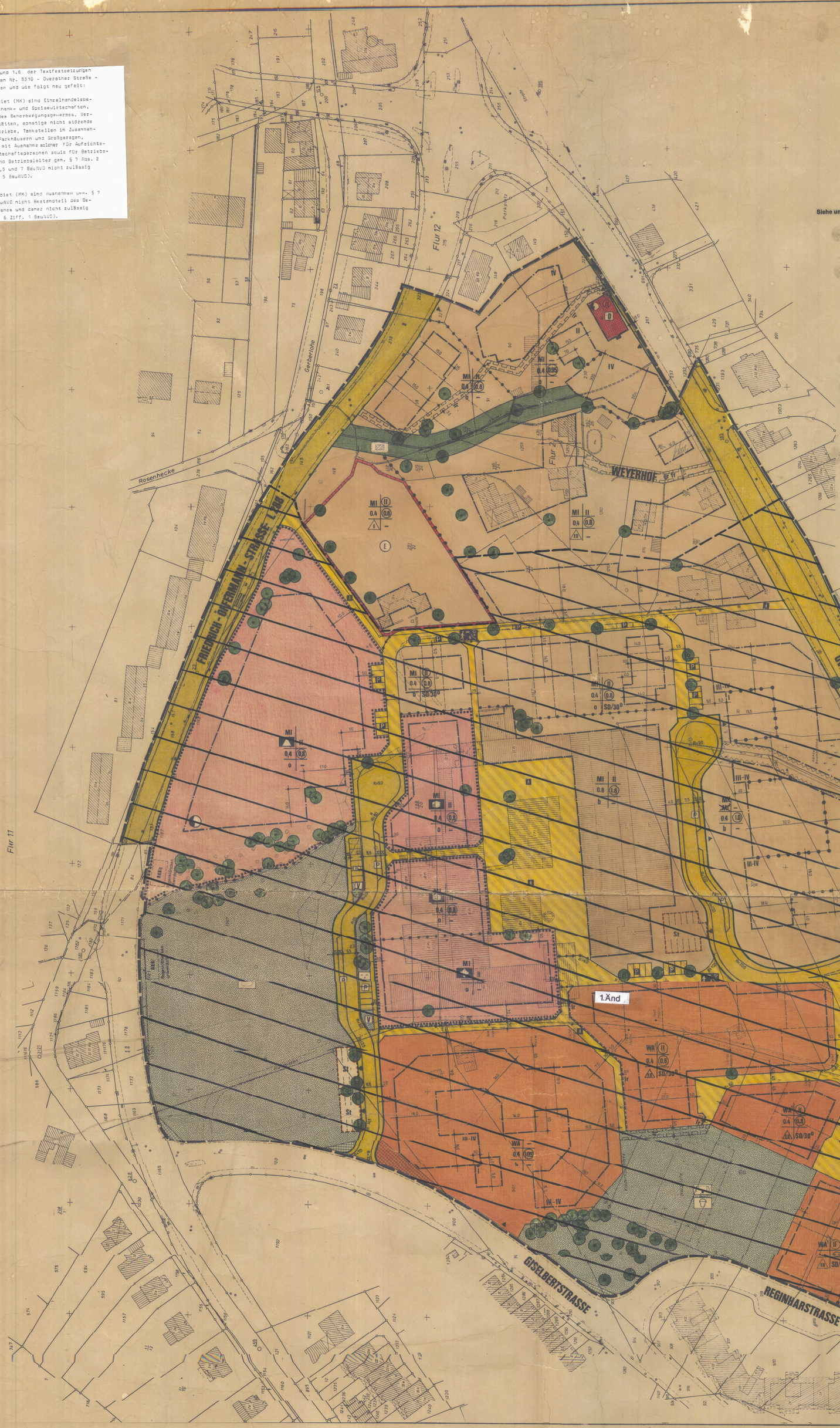
9. Erhaltung baulicher Anlagen

9.1 Das erhaltenswerte Gebäude Hundsiefen Nr. 5 wird dem § 39 h BBauG unterstellt.
Das Äußere des erhaltenswerten Gebäudes ist in einer als Anlage beigefügten Bildsdokumentation erfaßt und festgesetzt.

Kennzeichnung gemäß § 9 (5) BBauG

Im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 5310 - Overather Straße - wird der Planungsrichtpegel gemäß DIN 18005 E durch den Verkehrslärm auf der Overather Straße (B 55) und Friedrich-Offermann-Straße (L 288) 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.



Der Rat der Stadt hat am 21.03.1985 seinen Satzungsbeschluß vom 23.02.1984 aufgehoben, soweit er die nicht genehmigten Festsetzungen betraf.

Bergisch Gladbach, den 5.11.1985
Bürgermeister

Dieser Plan hat mit den violett gekennzeichneten Änderungen vom 17.05.1985 bis 18.06.1985 gemäß § 2 a (6) Bundesbaugesetz öffentlich ausgelegen.
Die Offenlegung wurde am 08./09.05.1985 ortsüblich bekanntgemacht.

Bergisch Gladbach, den 09.07.1985
i.A.
Stadtvermessungsamtsrat

Die violett gekennzeichneten Festsetzungen dieses Planes sind gem§§ 10 Bundesbaugesetz vom Rat am 22.08.85 als Satzung beschlossen worden.

Bergisch Gladbach, den 5.11.1985
Bürgermeister

STADT BERGISCH GLADBACH · BEBAUUNGSPLAN NR. 5310 – OVERATHER STRASSE –

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
- Bordstein
- Straßeneinkäufen
- Straßenlaterne
- KV 380 — Stahlgittermast
- Beton- oder Holzmast
- Telefonleitung
- Kennziffer Gas Kappe (Schieber)
- Wasser – –
- Hydrant
- 91.75 — 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
- MI — Mischgebiete
- 0,8 — Geschoßflächenzahl z.B. 0,8
- 0,4 — Grundflächenzahl z.B. 0,4
- III — Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze z.B. III Geschosse
- III–IV — Zahl der Vollgeschosse als Mindest- u. Höchstgrenze z.B. III–IV Geschosse
- II — Zahl der Vollgeschosse (zwingend)
- o — Offene Bauweise
- E — Nur Einzelhäuser zulässig
- ED — Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- h — Besondere Bauweise (Die Gebäude sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche ohne seitl. Grenzabstand zu errichten)
- Baulinie
- Baugrenze
- SD 30° — Satteldach Dachneigung
- Sichtdreieck
- Flächen für den Gemeinbedarf
- Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
- Kommunikationszentrum
- Straßenverkehrsflächen
- P — Öffentliche Parkflächen
- Öffentliche Grünflächen (Verkehrsgrün)
- Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Verkehrsflächen besonderer Zweck – bestimmung
- Öffentliche Parkfläche
- Fußgängerbereich
- Verkehrsberuhigte Bereiche Einfahrten
- Elektrizität (Umformerstation)
- Öffentliche Grünflächen
- Parkanlage
- Sportplatz
- Spielplatz
- Bolzplatz
- Zu erhaltende Bäume
- Private Grünflächen (Bachbett und Ufergrundstücke)
- E — Umgrenzung von Erhaltungsbereichen (§ 39h Abs. 1 BBauG)
- D — Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen (§ 9 Abs. 6 BBauG)
- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen
- St — Stellplätze
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
- Mit Leitungsrecht zu belastende Flächen
- gr — Gebrecht zugunsten der Anlieger
- fr — Fahrrecht zugunsten der Anlieger
- lr — Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsbetriebe
- Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets

Sonstige Kennzeichnungen

- Vorgeschlagene Grundstücksgrenzen

Füllschema der Nutzungsschablone

Nutzung z.B. WA	z.B. I
Grundflächenzahl z.B. 0,4	Geschoßflächenzahl z.B. 0,8
Bauweise z.B. o	Dachform/Dachneigung z.B. – / z.B. 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 , 24 , 25 , 26 und 29 h 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 30.7.1981 (BGBl. I S. 833)

Die vorliegende Plangrundlage ist - zum Teil -eine-Abzeichnung-Vergrößerung- der Katasterflurkarte. Die Flurkarte ist entstanden im Jahre 1972 im Maßstab 1: durch: -Neuaufnahme-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. 635 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 19.9.1983
gez. Titz
Stadtvermessungsdirektor

Es wird bescheinigt, daß die Festlegung der städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig ist.
Bergisch Gladbach, den 19.9.1983
gez. Titz
Stadtvermessungsdirektor

Entwurf und Anfertigung Stadtplanungsamt Bergisch Gladbach
den 19.9.1983 gez. Franzen
Stadtbaurat

Dieser Plan stimmt mit dem Urkundsplan und den darauf verzeichneten Vermerken überein.
Dieser Plan ist der Urkundsplan.
Bergisch Gladbach, den 11.4.1984
i.A. 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 23.6.1982 stattgefunden.

Der Rat hat gemäß Beschluß vom 15.7 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 22.8.1983
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 22.9.1983 aufgestellt worden.
Bergisch Gladbach, den 27.9.1983
gez. Burgmer
Bürgermeister

Der Aufstellungsbeschluß ist am 11.11.1983 ortsüblich bekannt gemacht worden.
Bergisch Gladbach, den 14.11.1983
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 4.4.1986 erfolgt.
Die Bekanntmachung wurde am 25.3.1986 vom stellvertr. Bürgermeister unterzeichnet.
Bergisch Gladbach, den 7.5.1986
i.A.
Stadtvermessungsamtsrat

(, ber. BGBl. I S. 3617) zul. geänd. durch Gesetz vom 6.7.1979 (BGBl. I S. 949)

Dieser Plan hat gemäß § 2a (6) des Bundesbaugesetzes in der Fassung vom 18.8.1976 (BGBl. I S. 2256,) in der Zeit vom 21.11.1983 bis 21.12.1983 öffentlich ausgelegen.
Die Offenlegung wurde am 11.11.1983 gemäß § 2a (6) BBauG ortsüblich bekannt gemacht.
Bergisch Gladbach, den 22.12.1983
i.A. gez. Schweter
Stadtvermessungsamtsrat

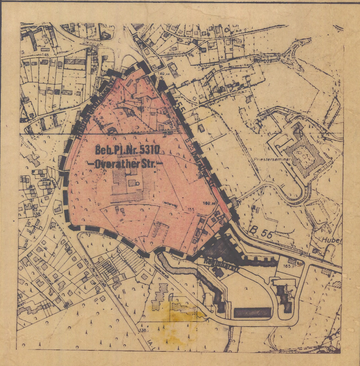
Dieser Plan hat gemäß § 2a (6) des Bundesbaugesetzes in der Fassung vom 18.8.1976 (BGBl. I S. 2256,) in der Zeit vom .19 bis .19 erneut öffentlich ausgelegen.
Die erneute Offenlegung wurde am .19 gemäß § 2a (6) BBauG ortsüblich bekannt gemacht.
Bergisch Gladbach, den .19
i.A.
Stadtvermessungsamtsrat

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

Dieser Plan ist gemäß § 10 des Bundesbaugesetzes in der Fassung vom 18.8.1976 (BGBl. I S. 2256, vom
Rat am 23.2.1984 als Satzung beschlossen worden.
Bergisch Gladbach, den 23.2.1984
gez. Burgmer
Bürgermeister

Dieser Plan hat gemäß § 11 des Bundesbaugesetzes in der Fassung vom 18.8.1976 (BGBl. I S. 2256,) mit Verfügung
vom 14.04.1986
genehmigt worden.
Köln, den 14.04.1986
Der Regierungspräsident
Im Auftrage

Dieser Plan ist, soweit er gestalterische Festsetzungen beinhaltet, gemäß § 103 Bau ONW ind. 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 - tlw. aufgehoben worden.
Bergisch Gladbach, den .19
Der Oberkreisdirektor als untere staatl. Verwaltungsbehörde
Im Auftrage



4. Ausfertigung