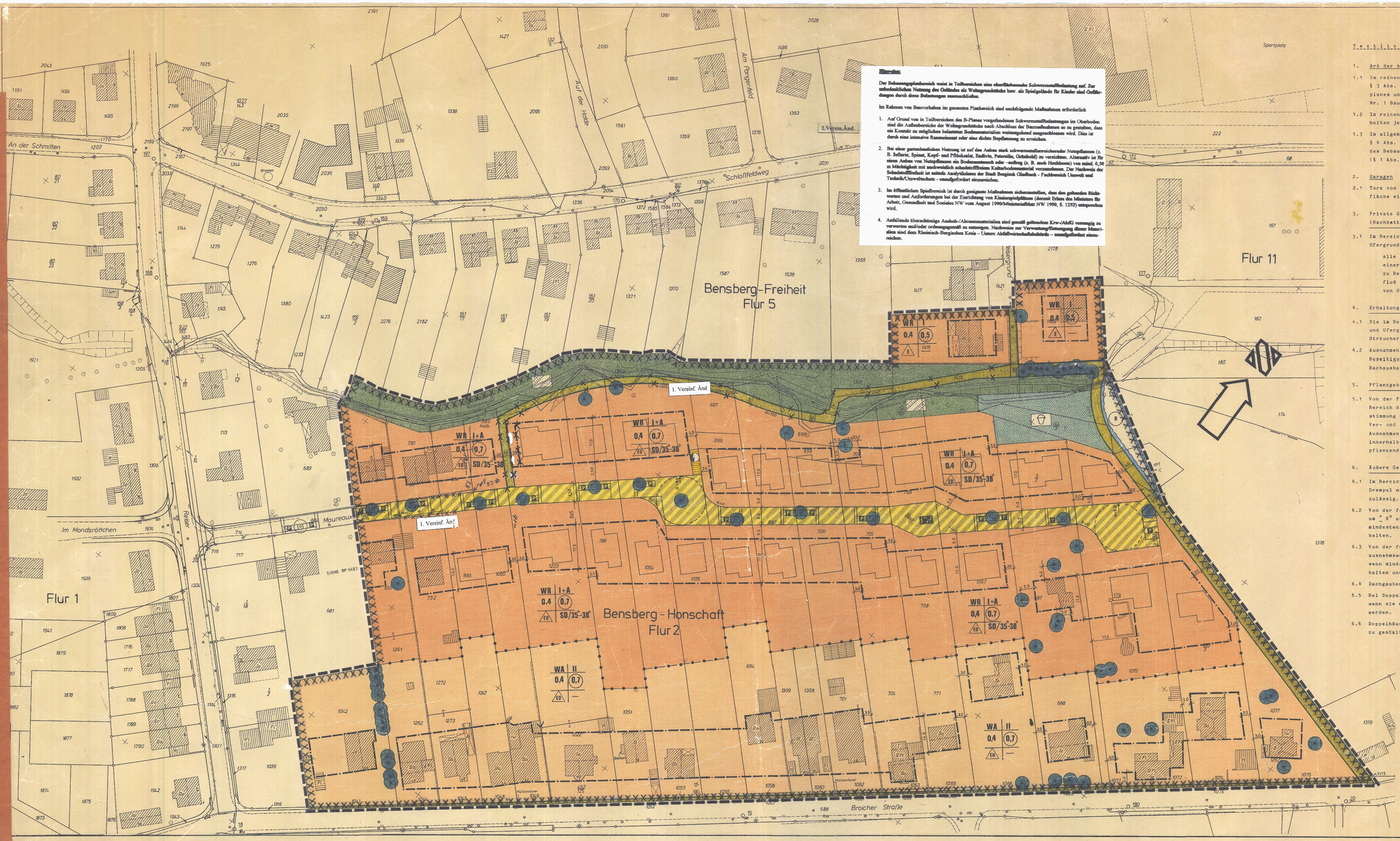
Bebauungsplan Nr. 5462

Schrank 3



STADT BERGISCH GLADBACH · BEBAUUNGSPLAN NR. 5462 — MOUREAUXSTRASSE —

M. 1 : 500

Hinweise:

Der Bebauungsplanbereich weist in Teilbereichen eine oberflächennahe Schwermetallbelastung auf. Zur unbedenklichen Nutzung des Geländes als Wohngrundstücke bzw. als Spielgelände für Kinder sind Gefährdungen durch diese Belastungen auszuschließen.

Im Rahmen von Bauvorhaben im gesamten Planbereich sind nachfolgende Maßnahmen erforderlich

1. Auf Grund von in Teilbereichen des B-Planes vorgefundenen Schwermetallbelastungen im Oberboden sind die Außenbereiche der Wohngrundstücke nach Abschluss der Baumaßnahmen so zu gestalten, dass ein Kontakt zu möglichen belasteten Bodenmaterialien weitestgehend ausgeschlossen wird. Dies ist durch eine intensive Rasennutzung oder eine dichte Bepflanzung zu erreichen.
2. Bei einer gartenbaulichen Nutzung ist auf den Anbau stark schwermetallanreichernder Nutzpflanzen (z. B. Sellerie, Spinat, Kopf- und Pflücksalat, Endivie, Petersilie, Grünkohl) zu verzichten. Alternativ ist für einen Anbau von Nutzpflanzen ein Bodenaustausch oder -auftrag (z. B. nach Hochbeete) von mind. 0,50 m Mächtigkeit mit nachweislich schadstofffreiem Kulturbodenmaterial vorzunehmen. Der Nachweis der Schadstofffreiheit ist mittels Analysiatesten der Stadt Bergisch Gladbach - Fachbereich Umwelt und Technik/Umweltschutz - umaufgefordert einzureichen.
3. Im öffentlichen Spielbereich ist durch geeignete Maßnahmen sicherzustellen, dass den geltenden Richtwerten und Anforderungen bei der Einrichtung von Kinderspielplätzen (dazu: Erlass des Ministers für Arbeit, Gesundheit und Soziales NW vom August 1990/Ministerialblatt NW 1990, S. 1252) entsprochen wird.
4. Anfallende überschüssige Aushub-/Abrummaterialien sind gemäß geltendem Krw-/AbfG vorrangig zu verwerten und/oder ordnungsgemäß zu entsorgen. Nachweise zur Verwertung/Entsorgung dieser Materialien sind dem Rheinisch-Bergischen Kreis - Untere Abfallwirtschaftsbehörde - umaufgefordert einzureichen.

Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

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

1.2 Im reinen Wohngebiet (WR) sind max. 2 Wohnungseinheiten je Gebäude zulässig.

1.3 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).

2. Garagen

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

3. Private Grünflächen (Bachbett und Ufergrundstücke)

3.1 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.

4. Erhaltung von Bäumen und Sträuchern

4.1 Die im Bereich der privaten Grünfläche (Bachbett und Ufergrundstücke) vorhandenen Bäume und Sträucher sind zu erhalten.

4.2 Ausnahmen können zugelassen werden, soweit die Beseitigung der Bäume und Sträucher zum evtl. Bachausbau erforderlich ist.

5. Pflanzgebot

5.1 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.

6. Äußere Gestaltung

6.1 Im Bereich des reinen Wohngebietes (WR) sind Drempel nur bis zu einer max. Höhe von o,8o m zulässig.

6.2 Von der festgesetzten Dachneigung können Abweichungen um ± 8° ausnahmsweise zugelassen werden, wenn mindestens 3 Gebäude die gleiche Dachneigung erhalten.

6.3 Von der festgesetzten Dachform - Satteldach - können ausnahmsweise andere Dachformen zugelassen werden, wenn mindestens 3 Gebäude die gleiche Dachform erhalten und gestalterische Gründe nicht entgegenstehen.

6.4 Dachgauben sind erst ab 35° Dachneigung zulässig.

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

6.6 Doppelhäuser sind äußerlich in gleichem Material zu gestalten.

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 (Signatur kann variieren)
- 1 2 3 Zahl der Vollgeschosse
- Satteldach
- Walmdach
- Krüppelwalmdach
- Pultdach
- Flachdach
- Gemeindegrenze
- Gemarkungsgrenze
- Flurgrenze
- Flurstücksgrenze
- 00 x.n Straße mit Ortsdurchfahrtsgrenze
- 7 5 Kilometerstein mit Kilometrierung z. B 75
- Bordstein
- Straßeneinkasten
- Straßenlaterne
- KV 110 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 Reine Wohngebiete
- WA Allgemeine Wohngebiete
- 0,7 Geschoßflächenzahl z.B. 0,7
- 0,4 Grundflächenzahl z.B. 0,4
- II Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze z.B. II Geschosse
- A ausgebautes Dachgeschoss (nicht zwingend)
- E Nur Einzelhäuser zulässig
- ED Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- SD Satteldach
- 38° Dachneigung z.B. 38°
- Baugrenze
- Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Verkehrsflächen besonderer Zweck-bestimmung
- P Öffentliche Parkfläche
- Verkehrsberuhigte Bereiche
- Flächen für Versorgungsanlagen (Umformerstation)
- Öffentliche Grünflächen (Spielplatz)
- Private Grünflächen (Bachbett und Ufergrundstücke)
- R Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (Hochwasserrückhaltebecken)
- Neu anzupflanzende Bäume
- Zu erhaltende Bäume
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets
- Umgrenzung der Flächen, deren Böden Erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind
- 2. Verein. And.

Sonstige Kennzeichnungen

- Geplante Gebäude

Füllschema der Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung z. B. WR	Zahl der Vollgeschosse z. B. II
Grundflächenzahl z. B. 0,4	Geschossflächenzahl z. B. 0,7
Bauweise z. B. ED	Dachform/Dachneigung z. B. SD / z. B. 35-38°

Inhalt und Vermerke

Inhalt nach: § 9 (1) Nr. 1, 2, ~~3~~, ~~4~~, ~~5~~, ~~6~~, ~~7~~, ~~8~~, 11, 12, ~~13~~, ~~14~~, 15, 16, ~~17~~, ~~18~~, ~~19~~, ~~20~~, ~~21~~, ~~22~~, ~~23~~, ~~24~~, ~~25~~, 25 und ~~26~~ 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 1983 im Maßstab 1:500 ~~durch Druckverfahren 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. 53.54.61), 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 / 19. 3. 1984
gez. Titz
Stadtvermessungsdirektor

Entwurf und Anfertigung
Stadtplanungsamt
Bergisch Gladbach
den 14. 6. 1983 gez. Franzen
geändert 19.3.84 Stadtbaurat

Dieser Plan stimmt mit dem Urkundsplan und den darauf verzeichneten Vermerken überein.
~~Dieser Plan ist der Urkundsplan.~~
Bergisch Gladbach, den 3.10.1984
i.A. gez. Schweter
Stadtvermessungsamtsrat

Die öffentliche Darlegung und Anhörung hat gemäß § 2a (4) des BBau G in der Fassung vom 18.8.1976 (BGBl. I S. 2256,) am 21. 1. 1988 stattgefunden.

Der Rat hat gemäß Beschluß vom .19. 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

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. öffentlich ausgelegen.
Die Offenlegung wurde am .19. gemäß § 2a (6) BBauG ortsüblich bekannt gemacht.
Bergisch Gladbach, den .19.
i.A. Stadtvermessungsamtsrat

Dieser Plan hat gemäß § 2a (6) des Bundesbaugesetzes in der Fassung vom 18.8.1976 (BGBl. I S. 2256,) in der Zeit vom 5.6.1984 bis 5.7.1984 erneut öffentlich ausgelegen.
Die erneute Offenlegung wurde am 28.5.1984 gemäß § 2a (6) BBauG ortsüblich bekannt gemacht.
Bergisch Gladbach, den 6.7.1984
i.A. gez. Schweter
Stadtvermessungsamtsrat

○ bis ○ Stattgegebene Anregungen und Bedenken gemäß Beschluß des Rates
vom .198
Bergisch Gladbach, den .198
Bürgermeister

Dieser Plan ist gemäß § 10 des Bundesbaugesetzes in der Fassung vom 18.8.1976 (BGBl. I S. 2256,) vom
Rat am 30.8.1984
als Satzung beschlossen worden.
Bergisch Gladbach, den 30.8.1984
gez. Burgmr
Bürgermeister

Dieser Plan ist gemäß § 11 des Bundesbaugesetzes in der Fassung vom 18.8.1976 (BGBl. I S. 2256,) mit Verfügung
vom 10.12.1984
genehmigt worden.
Köln, den 19.12.1984
Der Regierungspräsident
im Auftrage
gez. Liese

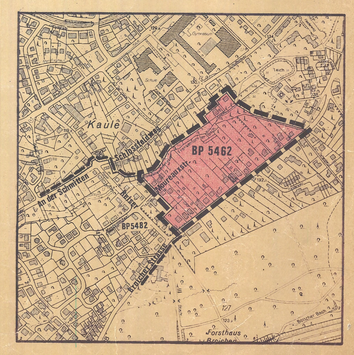
Dieser Plan ist, soweit er gestalterische Festsetzungen beinhaltet, gemäß § 103 Bau ONW in d. Fassung d. Bekanntmachung vom 27.1.1970 (GV NW S. 96, ber. GV NW 1971 S. 331), zuletzt geändert durch Gesetz vom 27.3.1979, (GV NW S. 122) mit Verfügung vom heutigen Tage genehmigt - tlw. aufgehoben worden.-
Bergisch Gladbach, den .19.
Der Oberkreisdirektor als untere staatl. Verwaltungsbehörde
im Auftrage

Die Bekanntmachung der Genehmigung - en - 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 21. 2. 1985 erfolgt.
Die Bekanntmachung wurde am 14.2.1985 vom ~~ortsüblich~~ Bürgermeister unterzeichnet.
Bergisch Gladbach, den 4.3.1985
i.A. gez. Schweter
Stadtvermessungsamtsrat

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

Übersichtsplan

M. 1 : 5000



4. Ausfertigung