überlagert durch
BP 5482, 2. vereinfachte Änderung
- Welscher Heide -

Gemarkung
Bensberg-Freiheit

Gemarkung
Bensberg - Honschaft

Fl. 5

Fl. 1

Fl. 2

An der Schmitten

Schloßfeldweg

Reiser

Moyreauxstraße

Im Mondschlüchen

Broicher Straße

Welscher Heide

Welscher Forst

Welscher Wiese

Welscher Busch

Theader-Storm-Str.

Weg

WA II 0,4 0,8 SD/-

WA I 0,4 0,5 SD/-

WA I 0,4 0,5 SD/28-35°

WA I 0,4 0,5 SD/42-48

WA II 0,4 0,8 FD/PD

28-35°

42-48°

GGa

GSt

Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Im allgemeinen Wohngebiet (WA) sind Ausnahmen gemäß § 4 (3) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes 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. Von der baulichen Nutzung

3.1 Der Straßenverkehrsfläche in Sinne des § 19 (3) können Flächenteile, die außerhalb des Baugrundstückes Festsetzungen bepflanzungsverpflichtungen im Sinne des § 9 (1) Nr. 25 des Bundesbaugesetzes sind, zugerechnet werden.

4. Freiflächen

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

5. Äußere Gestaltung

5.1 Im Bereich des Pflanzgebotes nordwestlich der öffentlichen Grünfläche (Parkanlage, Spielplatz, Bolzplatz) sind nur Einfriedungen aus landschaftstypischer Holzzäune in einer Höhe von max. 1,00 m zulässig. Zugänge zur öffentlichen Grünfläche sind unzulässig.

5.2 Im Bereich des Pflanzgebotes südöstlich der öffentlichen Grünfläche (Parkanlage) bzw. bis zum geplanten Fußweg (etwa Flurstück 1040) sind Einfriedungen jeglicher Art erst ab der Festsetzten Baugrenze bzw. am Ende des Pflanzgebotes zulässig.

5.3 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sowie Pflege und Erhaltung

5.4 Im Bereich des Pflanzgebotes südlich der öffentlichen Grünfläche (Parkanlage) sind entsprechend der Anpflanzliste - Einzelbäume (ein- und mehrstämmig), Sträucher, Heister, Hecken, der Arten Quercus palustris, Alnus glutinosa, Salix alba, Salix vitellina pendula und Wildobst zu pflanzen.

5.5 Im Bereich des Pflanzgebotes (Pfg.) sind je Grundstück mindestens eine 5er-Gruppe folgender heimischer Arten (2 x versetzt) zu pflanzen: Salix aurita, Salix repens, Salix purpurea, Cornus alba und Amelanchier canadensis.

6. Erhaltung

6.1 Der zu erhaltende Eichen/Buchen-Bestand (ca. 55 m) im Bereich der Broicher Straße ist von entwurzelten und trockenen Astteilen zu säubern und - soweit erforderlich - in den Arten zu ergänzen.

6.4 Im Bereich der privaten Grünfläche (Parkanlage) sind die Pappeln auf Gruppen oder Einzelbäume zu reduzieren, um die unterstehenden Rotbuchen, Hainbuchen, Kirschen und Buchen freizustellen.
Einige Bereiche sind in diesen Arten zu ergänzen, wobei die Waldränder zusätzlich an der Sonnenseite einen Saum von wildrosen, Schlehe, Viburnum, Amelanchier und Cornus mas und an der Schattenseite einen Saum von Amelanchier, Ligustrum, Rhamnus, Corylus und Cornus sanguineum erhalten sollen.
Der vorhandene Baumbestand innerhalb des Gehrechtes zugunsten der Allgemeinheit ist ebenfalls zu erhalten.
Gfls. ist das Gehrecht zu verbreitern oder zu verlegen.

6.5 Im Bereich der öffentlichen Grünfläche (Bolzplatz, Spielplatz) können ausnahmsweise die zu erhaltenden Bäume gefällt werden, sofern entsprechende Ersatzpflanzung erfolgt.

7. Private Grünflächen (Bachbett und Ufergrundstücke)

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

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

2. Die Eigentümer haben die Ufergrundstücke so zu bewirtschaften und zu unterhalten, daß die Erfordernisse des Uferschutzes erfüllt sind.

Kennzeichnung gemäß § 9 (5) BBauG

Im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 5482 - Welscher Heide - wird der Planungsrichtpegel gemäß DIN 18005 E durch den Verkehrslärm auf der Bundesautobahn A 4 - Köln-Olpe - voraussichtlich überschritten werden.

Bei der Errichtung von Gebäuden sind - sofern der Planungsrichtpegel gemäß DIN 18005 E oder der dann geltenden Bestimmungen überschritten wird - bauliche Schallschutzmaßnahmen (z.B. Isolierglas in Rahmen mit Lippendichtung, Grundrißgestaltung) erforderlich.

(1) Ergänzung gemäß Ratsbeschluß vom 27.9.1978
"Waldmäcker können am Ende einer Bauzeile oder in Gruppen (§ 3) ausnahmsweise zugelassen werden."

Übersichtsplan Nr. 5482 – Welscher Heide – M. 1:5000



STADT BERGISCH GLADBACH BEBAUUNGSPLAN NR. 5482
- WELSCHER HEIDE -
M. 1:500

Zeichen der Kartenunterlage

- Wohngebäude mit Hausnummer
- Wohngebäude ohne Hausnummer
- Öffentliches Gebäude
- Garagen-, Wirtschafts-, Industriegebäude
- Durchfahrt, Arkade
- Topographischnachgetragenes Gebäude
- Zahl der Vollgeschosse
- Satteldach
- Walmdach
- Krüppelwalmdach
- Pultdach
- Flachdach
- Gemeindegrenze
- Gemarkungsgrenze
- Flurgrenze
- Flurstücksgrenze
- Straße mit Ortsdurchfahrtsgrenze
- Kilometersteinmit Kilometrierung
- Bordstein
- Straßensinkkasten
- Straßenlaterne
- Stahlgittermast
- Beton- oder Holzmast
- Telefonleitung.
- Kanalschacht
- Gas Kappe (Schieber)
- Wasser
- Hydrant
- Höhenlage über NN
- Höhenlinien über NN
- Baum
- Postschacht
- Postkasten oberirdisch
- Böschung

Weitere Signaturen siehe DIN 18702 und Katastervorschriften

Planzeichen und Festsetzungen

- WA Allgemeines Wohngebiet
- II Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze z.B. zwei Geschosse
- 0,4 Grundflächenzahl z.B. 0,4
- 0,8 Geschoßflächenzahl z.B. 0,8
- o offene Bauweise
- a nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- a nur Hausgruppen zulässig
- Baugrenze
- SD/28–35° Satteldach / Dachneigung z.B. 28 bis 35 Grad
- FD/PD Flachdach / Pultdach
- Straßenverkehrsflächen u. Wege
- öffentliche Parkflächen
- Straßenbegrenzungslinie, Begrenzung sonstiger Verkehrsflächen
- Sichtdreieck
- Flächen für Versorgungsanlagen (Umformerstation)
- öffentliche Grünfläche
- Parkanlage
- Spielplatz
- Bolzplatz
- private Grünfläche
- mit Gehrecht zu belastende Fläche zugunsten der Allgemeinheit
- zu erhaltender Baumbestand
- Bäume zu erhalten
- Bäume zu pflanzen
- Pflanzgebot (Gehölze / Heister)
- Flächen für Stellplätze oder Garagen
- GSt Gemeinschaftsstellplätze
- GGa Gemeinschaftsgaragen
- Einfahrten
- Grenze unterschiedlicher Nutzung
- Grenze des Bebauungsplangebietes

Sonstige Kennzeichnungen

- Vorgeschlagener Grundstücks zuschnitt
- geplante Garagen

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, 6, 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. 2256) und § 103 (1) Nr. 1, 2 und 4 BauONW 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 Vorgefunden Katasterübersichts. Die Flurkarte~~ ist entstanden im Jahre 1977 im Maßstab 1:500 durch ~~Urvollnahme~~ vereinfachte - Teil - Neu - Vermessung. Die Plangrundlage enthält außerdem die Ergebnisse von Ergänzungsvermessungen. (z. B. Gebäude).
Die vorliegende Plangrundlage wurde ~~zum Teil~~ neu kartiert, ~~nach erfolgt freien Fortführungs-Vermessungen~~ (Nr. 55 FA II), nach einer Teilneuvermessung und unter Verwendung von Fortführungs-Vermessungen (vereinfachte Neuver messung) ~~nach einer Neuvermessung gemäß Ergänzungsbestimmung und Ver messungspunkt Anweisung~~.
Die Darstellung entspricht dem gegenwartigen Zustand und stimmt mit dem amtlichen Katasternachweis überein.
Bergisch Gladbach, den 17.4.1978
Öffentl. best. Verm.-Ing.

Es wird bescheinigt daß die Festsetzung der stadtebaulichen Planung geometrisch eindeutig ist.
Bergisch Gladbach, den 17.4.1978
Öffentl. best. Verm.-Ing.

Dieser Plan stimmt mit dem Urkundsplan und den darauf verzeichneten Vermerken überein.
Dieser Plan ist der Urkundsplan.
Bergisch Gladbach, den 17.4.1978

Die öffentliche Darlegung und Anhörung hat gemäß § 2a(2) des BBauG in der Fassung vom 18.8.1976 (BGBl. I S. 2256) am 1.9.1977 stattgefunden.
Der Rat hat gemäß Beschluß vom 197 von der Darlegung und Anhörung gemäß § 2a(4) des BBauG in der Fassung vom 18.8.1976 (BGBl. I S. 2256) abgesehen.
Bergisch Gladbach, den 11.5.1978
Bürgermeister

Entwurf und Anfertigung
Stadtplanungsamt
Bergisch Gladbach
den 12.4.1978
Stadtbaurat

Dieser Plan ist gemäß § 2 (1) des Bundesbaugesetzes in der Fassung vom 18.8.1976 (BGBl. I S. 2256) durch Beschluß des Rates vom 11.5.1978 aufgestellt worden.
Bergisch Gladbach, den 11.5.1978
Bürgermeister
Der Aufstellungsbeschluß ist am 16. und 17.5.1978 ortsublich bekannt gemacht worden.
Bergisch Gladbach, den 19.5.1978
i.A. Stadt. Vermessungsamtmann

Dieser Plan hat gemäß § 2a(6) des Bundesbaugesetzes in der Fassung vom 18.8.1976 (BGBl. I S. 2256) in der Zeit vom 24.5.1978 bis 26.6.1978 öffentlich ausgelegen.
Öffenlegung wurde am 16. und 17.5.1978 gemäß § 2a(6) BBauG ortsublich bekannt gemacht.
Bergisch Gladbach, den 27.6.1978
i.A. Stadt. Vermessungsamtmann

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), des Zweiten Gesetzes z. Änd. der Bau ONW v. 15.7.1976 (GV.NW.S.264) u. des Ersten Funktionalreformgesetzes v. 11.7.78 (GV. NW. S. 290) mit Verfügung vom heutigen Tage genehmigt, ~~Genehmigungsverfügung~~ erlassen.
Bergisch Gladbach, den 25.9.1979
Der Oberkreisdirektor als untere staatl. Verwaltungsbehörde
Im Auftrage
Wolf

(1) bis (7) Stattgegebene Anregungen und Bedenken gemäß Beschluß des Rates
vom 27.9.1978
Bergisch Gladbach, den 27.9.1978
Bürgermeister

Dieser Plan ist gemäß § 10 des Bundesbaugesetzes in der Fassung vom 18.8.1976 (BGBl. I S. 2256) vom
Rat am 27.9.1978 als Satzung beschlossen worden.
Bergisch Gladbach, den 27.9.1978
Bürgermeister

Dieser Plan ist gemäß § 11 des Bundesbaugesetzes in der Fassung vom 18.8.1976 (BGBl. I S. 2256) mit Verfügung
vom heutigen Tag vor genehmigt worden.
Köln, den 16.1.1979
Der Regierungspräsident
Im Auftrage
Brell

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)
sind am 10.5. u. 29.5. 1980 erfolgt.
Die Bekanntmachung wurde am: 7.5.80 vom stellvertr. Bürgermeister unterzeichnet
Bergisch Gladbach, den 7.5.80
i.A. Stadt. Vermessungsamtsrat
und des Oberkreisdirektors