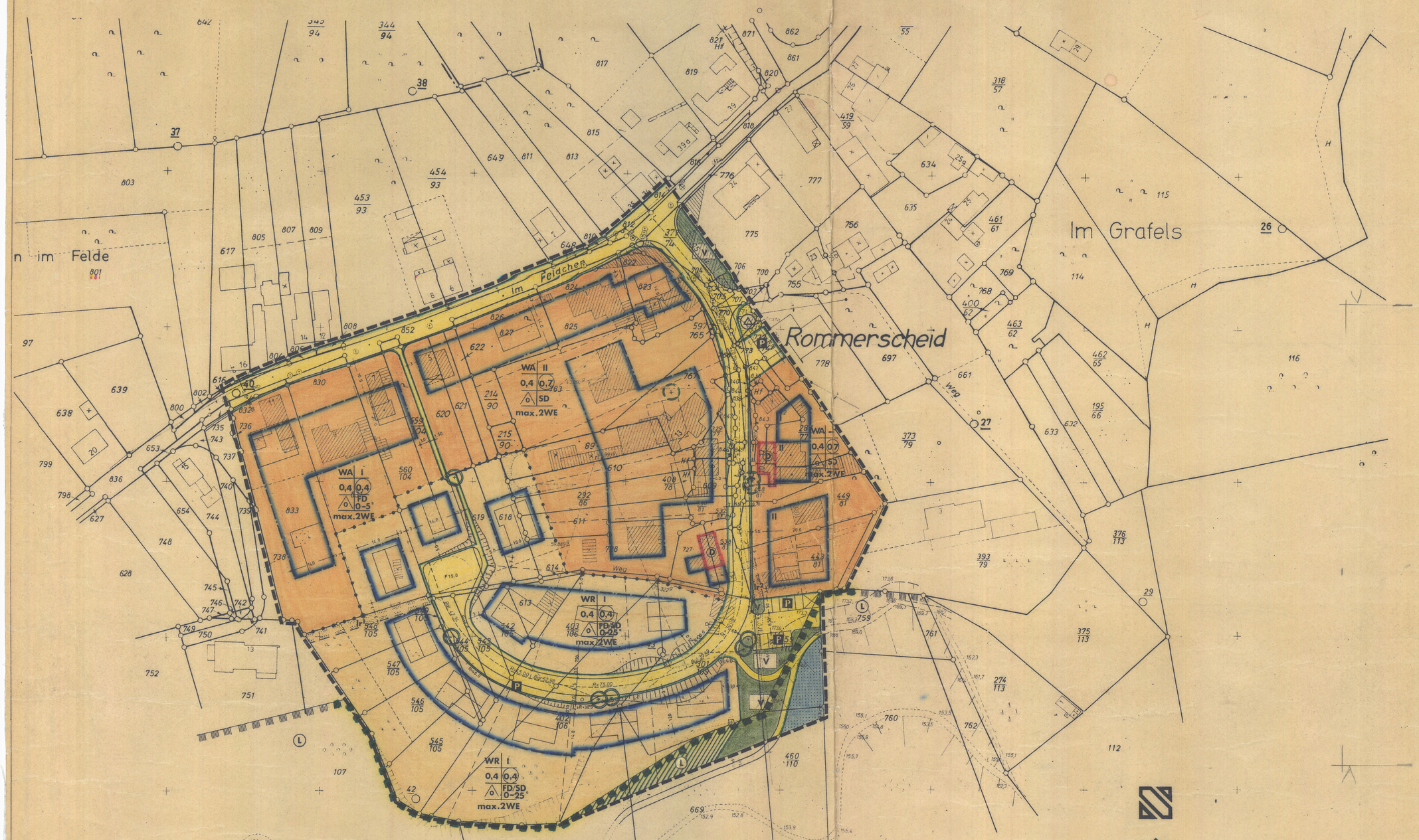
Schrank 2 vorne

Reb. Plan Nr. 72

BEBAUUNGSPLAN NR.72 — ROMMERSCHEID — DER STADT BERGISCH GLADBACH M. 1:500



1. Ausfertigung

Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Im allgemeinen Wohngebiet (WA) sind Ausnahmen gemäß § 4 (3) Ziffer 1,2,3,4 und 5 BauNVO zugelassen.

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 Im Bereich der eingeschossigen Bauweise ist bei ausreichendem natürlichen Geländegefälle teilseitig der Ausbau des Untergeschosses zu Wohn- bzw. Nutzzwecken zulässig, wobei die Fußgeschoßfußbodenhöhe im Einvernehmen mit dem Bauaufsichtsamt festzulegen ist.

2.2 Die Flächen der überdachten Kraftfahrzeug-Einstellplätze werden nicht auf die Geschoßflächenzahl angerechnet.

3. Garagen

3.1 Tore von Kleingaragen im Sinne des § 1 GarVO müssen zur öffentlichen Verkehrsfläche einen Abstand von mindestens 5,0 m haben.

4. Verkehrsflächen

4.1 Die Aufteilung des öffentlichen Straßenraumes ist nicht Gegenstand der Festsetzung.

5. Anschluß der Grundstücke an die Verkehrsfläche

5.1 Die Eigentümer der Grundstücke sind verpflichtet, zum Anschluß ihrer Grundstücke an die Verkehrsflächen die Anlage von Böschungen auf ihren Grundstücken zu dulden. Dasselbe gilt für Erbbauberechtigte, Nießbraucher und Inhaber sonstiger dinglicher Rechte.

6. Freiflächen und Werbeanlagen

6.1 Die im Bebauungsplan eingetragenen Sichtfelder sind von baulichen Anlagen, Einfriedigungen und Bepflanzungen über 0,75 m über der öffentlichen Verkehrsfläche freizuhalten.

6.2 Reklame jeder Art und Warenautomaten dürfen im reinen Wohngebiet (WR) nicht errichtet werden.

6.3 Im allgemeinen Wohngebiet (WA) dürfen in Vorgärten Warenautomaten nicht als selbständige bauliche Anlagen aufgestellt werden.

7. Dächer

7.1 Drempel sind nur für eingeschossige Gebäude bis zu einer max. Höhe von 0,60 m, gemessen zwischen Oberkante Geschoßdecke und Oberkante Rußpfette, zulässig.

7.2 Für die zweigeschossige Bauweise (Höchstgrenze) werden folgende Dachneigungen festgesetzt:

a) bei einer eingeschossigen Bebauung
40° - 45°

b) bei einer zweigeschossigen Bebauung
20° - 35°

7.3 Von den festgesetzten Dachneigungen (alte Teilung) können Ausnahmen bis zu ± 3° zugelassen werden.

7.4 Bei Dächern mit einer Neigung bis zu 36° sind Dachaufbauten unzulässig.

7.5 Bei Dächern mit einer Neigung von mehr als 36° sind Dachaufbauten bis zu einer Einzellänge von 2,50 m zugelassen. Die Gesamtlänge darf 1/2 der Gebäudelänge nicht überschreiten. Zwischen Außenkante Giebel und Dachaufbau ist ein Abstand von mindestens 1,0 m einzuhalten. Die Höhe der Dachaufbauten darf 1,30 m - gemessen von Oberkante Sparren - nicht überschreiten.
Die Traufe darf durch Dachaufbauten nicht unterbrochen werden; für Treppenräume können Ausnahmen gestattet werden.

7.6 Walmdächer können ausnahmsweise zugelassen werden.

8. Äußere Gestaltung der denkmalwürdigen baulichen Anlagen

8.1 Die im Bebauungsplan als "denkmalwürdige bauliche Anlagen" kenntlich gemachten Gebäude bleiben von Punkt 7 der textlichen Festsetzungen unberührt. Die äußere Gestaltung dieser Gebäude einschl. aller Anbauten ist mit dem Stadtplanungsamt und den Landeskonservator Bonn abzustimmen.

9. Einfriedigungen

9.1 Vorgarteneinfriedigungen dürfen nicht höher als 0,80 m sein.

9.2 Vorgarteneinfriedigungen aus Maschendraht, Rohrgeländer, Kunststoff oder ähnlichen störenden Material sind unzulässig.

9.3 In der Flucht der Vordergebäude sind Hecken, Mauern o.ä. Bauteile bis zu 2,0 m Höhe zulässig.

9.4 Rückwärtige und seitliche Grundstückseinfriedigungen sind bis zu einer Höhe von 1,0 m begrenzt.

Ergänzung:

1 Stattgegebene Anregungen u. Bedenken gemäß Ratsbeschluß vom 4.4.1974

Sofern Feuerstellen einen Abstand von 25,0 m zum Wald unterschreiten, sind zur Verhütung eines Waldbrandes bautechnische Maßnahmen nach den Auflagen der unteren Forstbehörde vorzusehen.

Die Änderung ist mit der Ziffer 1 bezeichnet.(in violett)

Bebauungsplan 72 - Rommerscheid -

Hinweis :

Zu diesem Bebauungsplan gehört die am 14.10.89 rechtsverbindlich gewordene 1. Änderung; diese besteht aus einem Textteil.

Im Auftrage
Schweter

ZEICHEN DER KARTENUNTERLAGE

Wohngebäude mit Hausnummer
Wohngebäude ohne Hausnummer
Öffentliches Gebäude, z. B. Schule
Garagen, Wirtschafts-, Industriegebäude
Durchfahrt, Arkade
Topographisch nachgetragenes Gebäude
Zahl der Vollgeschosse
Dachformen: Satteldach, Pultdach, Walmdach, Flachdach, Krüppelwalmdach
Gemeindegrenze
Gemarkungsgrenze
Flurgrenze
Flurstücksgrenze
Straße mit Ortsdurchfahrtsgrenze
Kilometerstein mit Kilometrierung
Fußgängerüberweg
Omnibushaltestelle
Gebots-, Warn-, Hinweiszeichen
Bordstein
Straßeneinkasten
Straßenlaterne
Einsteigeschacht
Kappe (Schieber)
Unterflurhydrant
Oberflurhydrant
Höhenlage über NN
Höhenzahlen üb. NN
Weitere Signaturen siehe DIN 18709 und Katastervorschriften

KENNZEICHNUNGEN UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

Verkehrsfläche (Bahnanlagen)
Wasserfläche
Naturschutzgebiet
Landschaftsschutzgebiet
Wasserschutzgebiet
Überschwemmungsgebiet
Quellschutzgebiet
Fläche gem. § 9 Abs. 3 BBauG
Fläche für den Luftverkehr
Bauschutzbereich
Lärmzone
Sichtdreieck
Fernwasserleitung
Hauptabwasserleitung
E. Freileitung
E. Kabel
Hauptpostkabel
Ferngasleitung
Ölleitung
ND Naturdenkmal
Denkmalwürdige bauliche Anlage
Vorgeschlagene Grenze eines Umlegungsgebietes
Vorgeschlagener Grundstückszuschnitt

FESTSETZUNG VON GRENZEN UND FLÄCHEN

Grenze des Bebauungsplangebietes
Grenze unterschiedlicher Nutzungen
Begrenzungslinie der Verkehrsfläche
Baulinie
Baugrenze
Mit Geh-, Fahr- oder Leitungsrechten zu belastende Fläche
Verkehrsfläche (Straßen und Wege)
Öffentliche Parkfläche
Fläche für Stellplätze / Garagen
Fläche für Gemeinschaftsstellplätze / Gemeinschaftsgaragen
Bauschutzbereich
Baugrundstück für besondere privatwirtschaftliche Anlagen
Fläche für die Landwirtschaft
Fläche für die Forstwirtschaft
Fläche für Land- oder Forstwirtschaft
Fläche für Aufschüttungen
Fläche für Abgrabungen
Von der Bebauung freizuhaltende Schutzfläche
Von der Bebauung freizuhaltendes Grundstück
Nicht überbaubare Grundstücksfläche
Umgrenzung der denkmalwürdigen baulichen Anlagen u. zugleich Baulinie
Leitungsrecht zugunsten d. Stadt Berg Gladb.
d. Belkow

ART U. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

Kleinsiedlungsgebiet
Reines Wohngebiet
Allgemeines Wohngebiet
Dorfgebiet
Mischgebiet
Kerngebiet
Gewerbegebiet
Industriegebiet
Wochenendhausgebiet
Sondergebiet
0.4 Grundflächenzahl / GRZ
0.7 Geschoßflächenzahl / GFZ
3.0 Baumassenzahl / BMZ
g geschlossene Bauweise
o offene Bauweise
ED nur Einzel- u. Doppelhäuser zulässig
E nur Einzelhäuser zulässig
III Zahl der Vollgeschosse - als Höchstgrenze
(III) Zahl der Vollgeschosse - zwingend

FLÄCHENNUTZUNG U. WIDMUNGEN

Fläche oder Baugrundstück für den Gemeinbedarf
Verwaltungsgebäude
Schule
Kirche, Kapelle
Kindertagesstätte / Kindergarten
Jugendheim / Jugendherberge
Altersheim
Krankenhaus
Hallenbad
Bundespost
Feuerwehr
Ehrenmal / Denkmal
Grünfläche
Verkehrsgrün
Parkanlage
Zeltplatz
Badeplatz
Friedhof
Dauerkleingarten
Sportplatz
Spielplatz
Bolzplatz
Fläche oder Baugrundstück für Ver- oder Entsorgungsanlagen
Umspannwerk
Umformerstation
Brunnen
Wasserwerk
Wasserbehälter
Pumpwerk
Kläranlage
Kläranlage
Müllbeseitigungsanlage / Müllabladeplatz

SONSTIGE FESTSETZUNGEN

Stellung eines geplanten Gebäudes mit Firstrichtung
+(-) 58.75 Höhe der gepl. Anlage über NN
FD Flachdach
SD Satteldach
30/-45° Dachneigung - untere - obere Grenze
anzupflanzende Bäume
zu erhaltender Baumbestand

ERGÄNZUNGEN

möglichst zu erhaltende Bäume

Füllschema der Nutzungsschablone

Art der bauL. Nutz.	Geschoßzahl
Grundflächenzahl	Geschoßflächenzahl
Bauweise	Dachform Dachneigung

Höchstzahl d. Wohngebäude

Böschungsflächen

BEBAUUNGSPLAN NR 72

Maßstab 1:500

Unterlage nach §9(1) der Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 26.6.1962 (BGBl. I S. 429) und § 1 (2) Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 19.1.1965 (BGBl. I S. 21) in der Fassung vom 26.6.1962 (GV NW 1962 S. 379) in der Fassung vom 27.1.1972 sowie der BauNVO vom 26.6.1962 (BGBl. I 1962 S. 429) in der Fassung v. 26.11.1968

Die vorliegende Plangrundlage ist - z.T. ~~ohne Abzeichnung~~ Vergrößerung - der Katasterflurkarte. Die Flurkarte ist entstanden im Jahre 1967 im Maßstab 1:1000 durch ~~Urpflanzung~~ vereinfachte, ~~Teil~~ Neuvermessung. Die Plangrundlage enthält außerdem die Ergebnisse von Ergänzungsvermessungen - ~~Koordinatenbuch~~ -. Die vorliegende Plangrundlage wurde - z.T. - neu kartiert, nach einwandfreien Forst Vermessungen (Nr. 55 EA II), ~~nach alten Nachmessung gem. Erg. Best.~~ und ~~vom Pol. Anordnung~~ durch Tachymeterpolygonzug und unter Verwendung von Forst Vermessungen (vereinfachte Neuverm.) - ~~nach alten Nachmessung gem. Erg. Best.~~ und ~~vom Pol. Anordnung~~ -

Die Darstellung entspricht dem gegenwärtigen Zustand und stimmt mit dem amtlichen Katasternachweis überein.
Bergisch Gladbach, den 20.8.1973
Bergisch Gladbach, den 20.8.1973
(Siegel)
Stadt. Verm. Assessor

Ausgefertigt Bergisch Gladbach den ... 19..
Im Auftrage
(Siegel)
Es wird bescheinigt, daß die Festsetzungen der städtebaulichen Planung mit der Planzeichenerklärung übereinstimmen.
Bergisch Gladbach, den 17.10.1973
Stadt. Verm. Assessor

Entwurf und Anfertigung
Planungsabteilung
Bergisch Gladbach
den 16.10.1973
I. A.
Dipl.-Ing.
Techn. Beigeordneter

Dieser Plan ist gemäß § 2 (1) des Bundesbaugesetzes vom 23.6.1960 (BGBl. I S. 341) durch Beschluß des Rates
vom 16.12. 1971
aufgestellt worden.
Bergisch Gladbach
den 16.12. 1971
Bürgermeister

Dieser Plan hat gemäß § 2 (6) des Bundesbaugesetzes vom 23.6.1960 (BGBl. I S. 341) in der Zeit
vom 27. 12. 1973
bis 29. 1. 1974
öffentlich ausgelegen. Die Auslegung wurde am 18. 12. 1973 gemäß § 2 (6) BBauG ortsüblich bekannt gemacht.
Bergisch Gladbach
den 7. 2. 1974
Oberamtmann

Dieser Plan ist gemäß § 10 des Bundesbaugesetzes vom 23.6.1960 (BGBl. I S. 341) in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung vom 28.10.1952 (GV NW S. 269) vom Rat am 4. 4. 1974
als Satzung beschlossen worden.
Bergisch Gladbach
den 4. 4. 1974
Bürgermeister

Dieser Plan ist gemäß § 11 des Bundesbaugesetzes vom 23.6.1960 (BGBl. I S. 341) mit Verfügung
vom 11. 10. 1974
genehmigt worden.
Köln, den 11.10.1974
Der Regierungspräsident
Im Auftrage

Die Bekanntmachung der Genehmigung des Regierungspräsidenten sowie Ort und Zeit der Auslegung gemäß § 12 des Bundesbaugesetzes vom 23.6.1960 (BGBl. I S. 341) ist am 7. 11. 1974 erfolgt.
Bergisch Gladbach
den 7. 11. 1974
Bürgermeister

Dieser Plan stimmt mit dem Urkundsplan und den darauf verzeichneten Vermerken überein.
Dieser Plan ist der Urkundsplan.
Bergisch Gladbach
den 27. 6. 1974
den 27. 6. 1974
(Siegel)

1 Stattgegebene Anregungen und Bedenken gemäß Beschlußfassung(en) des Rates vom 4. 4. 1974
Bergisch Gladbach
den 4. 4. 1974
Bürgermeister

94