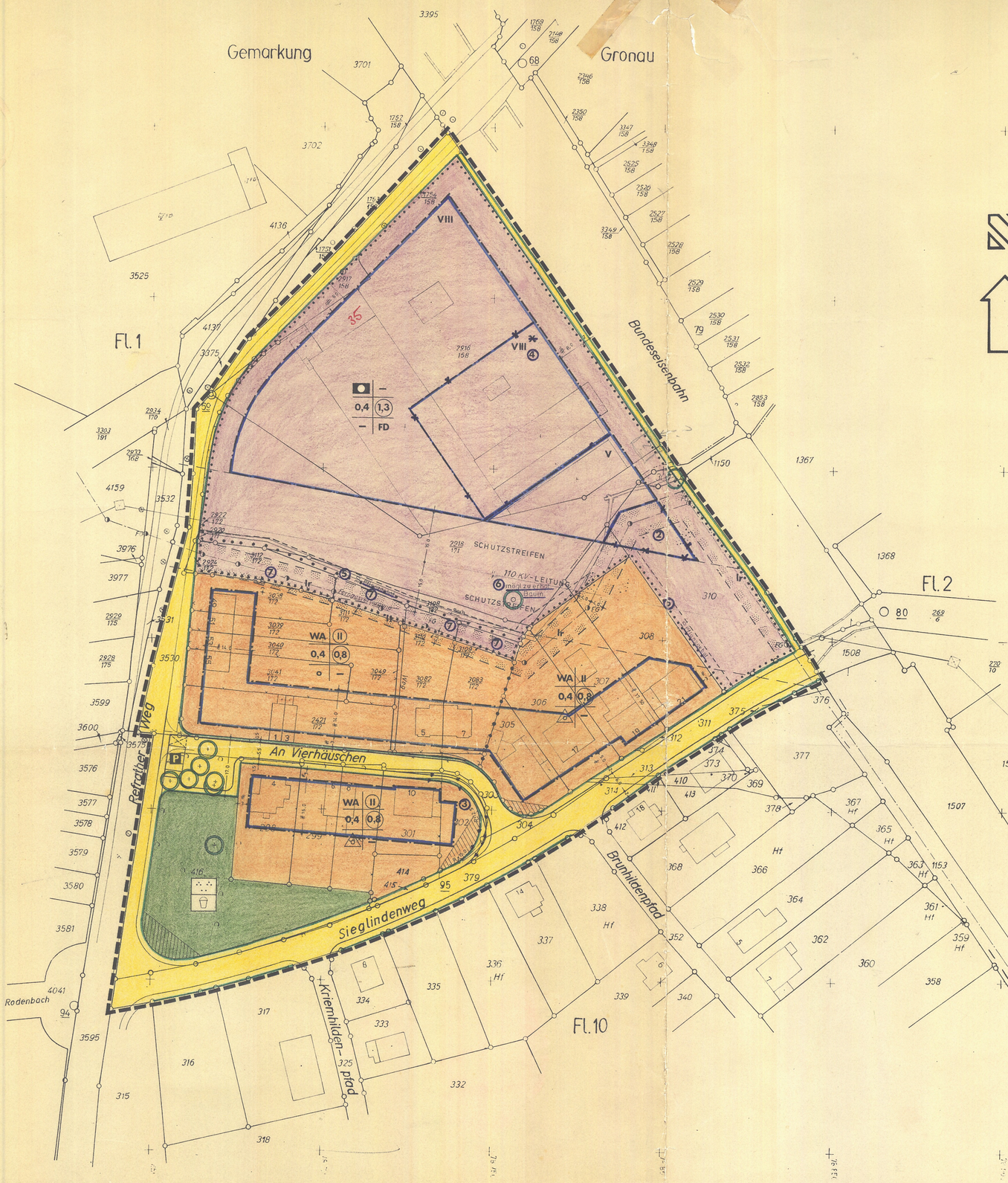
Cohrank. 1 vorne

Beb. Plan Nr. 84

BEBAUUNGSPLAN NR. 84 – AN VIERHÄUSCHEN – DER STADT BERGISCH GLADBACH M. 1:500



ZEICHEN DER KARTENUNTERLAGE

- Wohngebäude mit Hausnummer
- Wohngebäude ohne Hausnummer
- Öffentliches Gebäude
- 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
- Straßensinkkasten
- Straßenlaterne
- Einsteigeschacht
- Kappe (Schieber)
- Unterflurhydrant
- Oberflurhydrant
- Höhenlage über NN
- Höhenlinien üb. NN
- Weitere Signaturen siehe DIN 18702 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
- Naturdenkmal
- Denkmalwürdige bauliche Anlage
- Vorgeschlagene Grenze eines Umlegungsgebietes
- Vorgeschlagener Grundstücksrauschnitt

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 Steilplätze / Garagen
- Fläche für Gemeinschaftsstellplätze / Gemeinschaftsgaragen
- 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
- Leitungsrecht zugunsten der Thyssengas

ART U. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

- WS Kleinsiedlungsgebiet
- WR Reines Wohngebiet
- WA Allgemeines Wohngebiet
- MD Dorfgebiet
- MI Mischgebiet
- MK Kerngebiet
- GE Gewerbegebiet
- GI Industriegebiet
- SW Wochenendhausgebiet
- SO Sondergebiet
- 0,4 Grundflächenzahl / GRZ
- (0,7) Geschoßflächenzahl / GFZ
- 3,0 Baumassenzahl / BMZ
- g geschlossene Bauweise
- o offene Bauweise
- o nur Einzel- u. Doppelhäuser zulässig
- o nur Hausgruppen 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
- Heilenbad
- Bundespost
- Feuerwehr
- Ehrenmal / Denkmal
- Grünfläche
- Parkanlage
- Zeltplatz
- Badeplatz
- Friedhof
- Dauerkleingarten
- Sportplatz
- Spielplatz
- Bolzplatz
- Fläche oder Baugrundstück für Ver- oder Entsorgungsanlagen
- Umspannwerk
- Umformerstation
- Brunnen
- Wasserwerk
- Wasserbehälter
- Pumpwerk
- Kläranlage
- Müllbeseitigungsanlage / Müllsammelplatz

SONSTIGE FESTSETZUNGEN

- Stellung eines geplanten Gebäudes mit Firstrichtung
- Höhe der gepl. Anlage über NN
- Höhenlage des Gebäudes Höhe Eingeschoßfußboden (OKF) über Straßenachse
- Traufhöhe über Straßenachse
- Maximale Höhe des Kniestockes
- Dachneigung unterer / oberer Grenze
- FD Flachdach

ERGÄNZUNGEN

- zu erhaltende Bäume

Füllschema der Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	Geschoßzahl
Grundflächenzahl	Geschoßflächenzahl
Bauweise	Dachform

BEBAUUNGSPLAN NR. 84

Maßstab 1 : 500

Inhalt nach §§ 9 (1) Nr. 1a, 2, 3, 4, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 15, 16 und § 9 (2) BBauG vom 23.6.1960 (BGBl. I 1960 S. 341) in Verbg. mit § 4 (1) DVO zum BBauG vom 29.11.1960 (GV NW 1960 S. 433) und § 103 der Bau ONW vom 25.6.1962 (GV NW 1962 S. 373) in der Fassung vom 27.1.1970, sowie der Bau NVO vom 26.6.1962 (BGBl. I 1962 S. 429) in der Fassung v. 26.11.1968

Die vorliegende Plangrundlage ist z.T. eine Abzeichnung Vergrößerung der Katasterflurkarte. Die Flurkarte ist entstanden im Jahre 1971 im Maßstab 1 : 1000 durch ~~Urpflichtung~~ vereinfachte / ~~ins~~ Neuvermessung. Die Plangrundlage enthält außerdem die Ergebnisse von Ergänzungsvermessungen. Die vorliegende Plangrundlage wurde z.T. neu kartiert, nach einwandfreier Funktionsvermessungen (Nr. 5 § 6 II), ~~nach einer Teilneuvermessung~~ und unter Verwendung von Fortführungsvermessungen (vereinfachte Neuverm.) / ~~nach einer Neuvermessung gem. Kreis-, Block- und Verm. Nachweisung~~.

Die Darstellung entspricht dem gegenwärtigen Zustand und stimmt mit dem amtlichen Katasternachweis überein.

Bergisch Gladbach, den 18. 10. 1973

gez. Titz
städt. Verm. Assessor

Ausgefertigt: Bergisch Gladbach, den 19

Im Auftrag

Es wird bescheinigt, daß die Festlegung der städtebaulichen Planung grundsätzlich übereinstimmt.

Bergisch Gladbach, den 19. 10. 1973

gez. Titz
städt. Verm. Assessor

Entwurf und Anfertigung

Planungsabteilung
Bergisch Gladbach
den 17.10.1973
I. A.
gez. Klatt
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 8.11.1973
aufgestellt worden.
Bergisch Gladbach
den 8.11.1973
gez. Fröling
Bürgermeister

Dieser Plan hat gemäß § 2 (6) des Bundesbaugesetzes vom 23.6.1960 (BGBl. I S. 341) in der Zeit
vom 27.12.1974
bis 29.1.1974
öffentlich ausgelegen. Die Offenlegung wurde am 18.12.1973 gemäß § 2 (6) BBauG ortsüblich bekannt gemacht.
Bergisch Gladbach
den 31.1.1974
gez. Schumacher
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
gez. Fröling
Bürgermeister

Dieser Plan ist gemäß § 11 des Bundesbaugesetzes vom 23.6.1960 (BGBl. I S. 341) mit Verfügung
vom 19
genehmigt worden.
Köln den 19
Der Regierungspräsident
Im Auftrage

Die Bekanntmachung der Genehmigung der Regierungspräsidentin sowie Ort und Zeit der Auslegung gemäß § 12 des Bundesbaugesetzes vom 23.6.1960 (BGBl. I S. 341) ist am
19
ortsüblich erfolgt.
Bergisch Gladbach
den 19
Bürgermeister

Stattgegebene Anregungen und Bedenken gemäß Beschlußvorlage(n) des Rates vom 4.4.1974.
Bergisch Gladbach
den 4.4.1974
gez. Fröling
Bürgermeister

Dieser Plan stimmt mit dem Urkundplan und den darauf verzeichneten Vermerken überein.
Bergisch Gladbach
den 9.7.1974
Bau

Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan Nr. 84 - An Vierhäuschen -

1. Art der baulichen Nutzung
In allgemeinen Wohngebiet (WA) sind Ausnahmen gemäß § 4 (3) Ziffer 1,2,3 und 4 BauNVO zugelassen.

2. Maß der baulichen Nutzung
2.1 Die Flächen der überdachten Kraftfahrzeug-Einstellplätze werden nicht auf die Geschoßflächenzahl angerechnet.
2.2 Die zulässige Geschoßfläche kann um die Flächen notwendiger Garagen, die unter der Geländeoberfläche hergestellt werden, erhöht werden, jedoch nicht mehr als 50 %.

3. Garagen
Sowie von Kleingaragen im Sinne des § 1 GarVO müssen zur öffentlichen Verkehrsfläche einen Abstand von 5,0 m haben.

4. Verkehrsflächen
Die Aufteilung des öffentlichen Straßenraumes ist nicht Gegenstand der Festsetzung.

5. Freiflächen
Die im Bebauungsplan eingetragenen Sichtfelder sind von baulichen Anlagen, Einfriedigungen und Bepflanzungen mit einer Höhe von mehr als 0,75 m über der öffentlichen Verkehrsfläche freizuhalten.

6. Dächer
Flachdächer sind mit einer mindestens 2 cm starken Kiesschüttung zu versehen.

7. Einfriedigungen
7.1 Vorgarteneinfriedigungen dürfen nicht höher als 0,80 m sein.
7.2 Vorgarteneinfriedigungen aus Maschendraht, Rohrgeländer, Kunststoff oder ähnlichem störendem Material sind unzulässig.
7.3 In der Flucht der Vordergebäude sind Hecken, Mauern o.ä. Bauteile bis zu 2,0 m Höhe zulässig.
7.4 Rückwärtige und seitliche Grundstückseinfriedigungen sind auf eine Höhe von 1,0 m begrenzt.

8. Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
Für das "Baugrundstück für den Gemeinbedarf (Verwaltungsgebäude)" wird folgendes Pflanzgebot festgesetzt:
a) Entlang des allgemeinen Wohngebietes (WA) soll die Anpflanzung aus folgenden Gehölzarten bestehen:

Bäume:
(Hochstämme 3 oder 4 x verpflanzt, Stammumfang 14 - 16 cm in Abständen von 8,0 - 8,0 m)
Ahorn (Acer platanoides)
Eichen (Quercus rubra)

Unter Berücksichtigung der Beschränkungen im Bereich der Versorgungsleitungen können anstatt der Bäume die Hälfte der nachfolgenden Arten angepflanzt werden.

Heister:
(2 x verpflanzt, Sortierungen über 1,50 m)
Ahorn (Acer campetre)
Hainbuche (Carpinus betulus)
Zitterpappel (Populus tremula)
Eberesche (Sorbus aucuparia)

Sträucher:
(gut 3/4te Sortierung)
Felsenbirne (Amelanchier canadensis)
Hartriegel (Cornus sanguinea)
Sonndorn (Hippophae rhamnoides)
Liguster (Ligustrum vulgare "Atrovirens")
Schneebeeren (Symphoricarpos orbiculatus)
Wildrosen (Rosa canina)

b) Entlang des Refrather Weges soll zwischen Hängersteig und Pkw-Einstellplätzen ein ca. 1,50 m breiter Grünstreifen mit folgender Bepflanzung vorgesehen werden:
Bäume:
(Abstand ca. 10,0 - 12,0 m, Sortierung wie unter a))
Platanen (Platanus acerifolia)

Unterpflanzung mit niedrigen Gehölzen (wahlweise)
Felsenmispel (Cotoneaster)
Berberitzen (Berberis thunbergii)
Wildrose (Rosa nitida)

c) Gestaltung der übrigen Freifläche
In den Freiflächen einschl. Parkplatz sind Einzelbäume und Baumgruppen in den v.g. Arten zu pflanzen.

Im Bereich des Schutzstreifens der 110 KV-Leitung darf die Bepflanzung eine max. Höhe von 9,0 m nicht überschreiten.

Im Bereich der Ferngasleitung sind die Vorschriften der Thyssengas einzuhalten.

Von den Festsetzungen über das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern können Ausnahmen zugelassen werden.

Die Planung des aufgeführten Pflanzgebotes ist mit dem städt. Garten- und Friedhofsamt abzustimmen.

9. Aufzuhebende Festsetzungen
Soweit sie den Bereich des Bebauungsplanes betreffen, werden mit seiner Rechtskraft aufgehoben
1. der "Fluchtlinienplan für das Gelände zwischen Refrather Weg und Podemich", förmlich festgesetzt am 25.3.1911 (Archiv Nr. 8),
2. der "Fluchtlinienplan von Vierhäuschen und Klingelsmühle", förmlich festgesetzt am 28.10.1910 (Archiv Nr. 39),
3. der "Fluchtlinienplan für das Gelände zwischen Refrather Weg, Vierhäuschen und der Reichsbahn Bergisch Gladbach/Bensberg", förmlich festgesetzt am 24.12.1936 (Archiv Nr. 52).

Die teilweise aufzuhebenden Fluchtlinien wurde aufgrund des § 8 des Fluchtliniengesetzes vom 2.7.1875 förmlich festgesetzt.

Ergänzung
Stattgegebene Anregungen u. Bedenken gemäß Ratsbeschluß vom 4.4.1974

(1) Beiderseitig der künftigen Buchtrasse ist ein Geländestreifen in einer Breite von 5,0m von jeglicher Bebauung freizuhalten.

In der >30m breite Pflanzfläche entlang des allgemeinen Wohngebietes (Nordseite) ist der teilweise zu verlegende Bach einzubetten, sofern ein Ausbau des Bachlaufes (Vertiefung) entsprechend § 31 Landeswassergesetz (LWG) nicht erfolgt.

Die Änderungen sind mit Ziffern 1-7 bezeichnet. Fortfallende Festsetzungen sind gekreuzt (in violett).