Textliche Festsetzungen zum

Bebauungsplan Nr. 28 - Innenstadt, Teil 2, Stationsstraße -

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Im Kerngebiet (MK) sind Wohnungen ab 1. Obergeschoß gemäß § 7, Abs. 2 Nr. 7, BauNVO zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung

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

3. Garagen und Stellplätze

3.1 Tore von Garagen müssen zur öffentlichen Verkehrsfläche einen Abstand von mindestens 5,0 m haben.

3.2 Die Festsetzung der Flächen für Stellplätze schließt bei Bedarf weitere benötigte Stellplätze nicht aus, soweit sie auf den festgesetzten Flächen nicht untergebracht werden können.

4. Verkehrsflächen

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

5. Gehrechte zu Gunsten der Allgemeinheit

5.1 Die im Bebauungsplan festgesetzten Gehrechte zu Gunsten der Allgemeinheit, erweitern sich um die Flächen, um welche die anschließenden Gebäude hinter die Baugrenzen zurücktreten.

5.2 Sofern die Baugrenzen, die an die öffentlichen Verkehrsflächen angrenzen, unterschritten werden, sind die Zwischenräume mit dem Gehrecht zu Gunsten der Allgemeinheit belastet.

6. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

6.1 Soweit im Bebauungsplan keine Dachformen bzw. Dachneigungen ausgewiesen sind, werden folgende Dachformen bzw. Dachneigungen festgesetzt:

6.11 Ein- bis zweigeschossige Bauweise, Flachdach 0 - 5°.

6.2 Es kann gefordert werden, daß Satteldächer am Ende einer Bauzeile abgewalmt werden.

Die Traufenhöhe der Häuser an der Johann-Wilhelm-Lindlar-Straße und an der Hauptstraße sollen einander angepaßt werden.

6.3 Flachdächer sind mit einer mindestens 2 cm starken Kiesschüttung oder einem Plattenbelag zu versehen.

6.4 Entlang der Johann-Wilhelm-Lindlar-Straße und der Hauptstraße sind im Erdgeschoß Regenschutzdächermit 1,50 m Ausladung vorzusehen.

Die Höhe der Vordächer über der öffentlichen Verkehrsfläche muß mindestens 3,0 m betragen.

Zur Angleichung an vorhandene Vordächer können Ausnahmen zugelassen werden.

6.5 Werbeanlagen sind auf der gesamten Fläche der Vordächer zugelassen, jedoch sind die Höhen dieser Anlagen auf 1,00 m begrenzt.

7. Versorgungsanlage

7.1 Auf der Parzelle 90 ist im Einvernehmen mit der BELKAW eine Trafostation (im Keller) zu errichten.

Stadt Bergisch Gladbach

61

DER REGIERUNGSPRÄSIDENT KÖLN

1974 DEZ 16 08 : 01

Für alle Dienststellen
Postanschrift: Der Regierungspräsident Köln · 5 Köln 1 · Postfach 101548

An den

Stadtdirektor
507 Bergisch Gladbach

über den Oberkreisdirektor
507 Bergisch Gladbach

Rheinisch-Bergischer Kreis
Der Oberkreisdirektor
- Gladbach
5. DEZ. 1974
Abt. .....

Dienstgebäude:
☒ Zeughausstraße 4-8
☐ Mohrenstraße 18-24
☐ Mohrenstraße 23
☐ Kaiser-Wilhelm-Ring 30-32
☐ Cäcilienstraße 23
☐ Eupener Straße 66-70
☐ Marsilstein 29

Fernsprecher:
20901
oder
2090 und Hausruf
20041 oder
2004 und Hausruf
493673-75
248041-47

Hausruf Zimmer Nr.

Ihr Zeichen und Tag:

Mein Zeichen (bitte bei Antwort angeben):
34.4.1 - 30 - 711.74 -

Köln,
21. November 1974

Betrifft: Bebauungsplan Nr. 28, Teil 2

Bezug: Genehmigung vom 21.11.1974 - Az.: w.o.

Anlg.: 1 Heft

Der Bebauungsplan Nr. 28, Teil 2, wurde von mir genehmigt.
Der Genehmigung lagen zugrunde:

Beschluß vom 14.2.1967, den Bebauungsplan aufzustellen,

Nachweis der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange,

Bekanntmachung vom 9.4.1974 und vom 18.4.1974, über die Auslegung des Entwurfes des Bebauungsplanes,

Beschluß vom 21.6.1974, des Bebauungsplanes als Satzung,

Begründung,

Bebauungsplan Nr. 28 Teil 2
graphische Festsetzungen 1 Blatt
textliche Festsetzungen auf dem Bebauungsplan,

nicht berücksichtigte Bedenken und Anregungen,

Stellungnahme der Stadt zu den nicht berücksichtigten Bedenken und Anregungen.

Hinweise zu diesem Bauleitplanverfahren, über deren Beachtung nach § 2 Abs. 1 BBauG in eigener Verantwortung zu entscheiden ist:

1. Die kommunale Neugliederung verursacht die Vorlage einer Fülle von Bauleitplänen, die gemäß § 11 BBauG zu genehmigen sind.

Sprechzeiten:
dienstags und donnerstags von 8.30-12.00 Uhr
Wiedergutmachungsdezernat und Schulabteilung
nur dienstags von 8.30-16.00 Uhr

Telex:
08881451
rp kl d

Konten der Regierungshauptkasse Köln:
Landeszentralbank in Köln, 370 01520
Bankleitzahl: 370 000 00
Postscheckamt Köln 106 14-504
Westdeutsche Landesbank, Girozentrale,
in Köln, 96 560
Bankleitzahl: 370 500 00

Die Frist nach § 6 Abs. 4 Satz 1 BBauG ist, sofern die Bauleitpläne umfassend geprüft werden, nicht einzuhalten. Für Fristverlängerungen nach § 6 Abs. 4 Satz 2 BBauG sind nach Meinung der Obersten Landesbehörde besondere Gründe zu nennen, die aus dem Umstand der Neugliederung nicht herzuleiten sind. Die Prüfung der Bauleitpläne muß dieser Situation angepaßt werden.

Die geschilderte Situation ist somit ein Zustand, der im BBauG nicht berücksichtigt und damit als "Ausnahmezustand" zu bezeichnen ist.

Hinzu kommt die Unsicherheit über die Fortgeltung der Bauleitpläne und über die Aufnahme der Verfahren nach dem 31.12.1974.

Aufgrund dieses Ausnahmezustandes wurde der vorliegende Bauleitplan genehmigt, soweit keine groben formalen Fehler festgestellt wurden.

Der neuen Gemeinde wird im eigenen Interesse dringend empfohlen, das Verfahren zur Aufstellung des Bauleitplanes zu wiederholen.

2. Die Geltungsbereiche der festgesetzten Zahl der Vollgeschosse sind nicht festgesetzt.

3. Die Überschreitung der GFZ (3.6) sollte in den Verfahrensunterlagen nach § 17 Abs. 9 BauNVO begründet werden.

4. Bei der mit "g" festgesetzten Bauweise handelt es sich nicht immer um eine geschlossene Bauweise gemäß § 22 Abs. 3 BauNVO, weil nach den Festsetzungen auch mit seitlichem Grenzabstand gebaut werden muß.

5. Umformstationen dürfen nur auf Versorgungsflächen festgesetzt werden.

Zu den textlichen Festsetzungen:

6. Nr. 1.1 ist m.E. nicht eindeutig.

7. Nr. 2.1 dürfte nicht zutreffen und daher nicht wirksam sein, wenn § 21 a Abs. 3 BauNVO die Ermächtigung ist.

8. Nr. 3.1 ist so nicht durchsetzbar.

9. Nr. 3.2 und 4.1 sind keine Festsetzungen.

10. Für die Nr. 5 fehlt die Ermächtigung.

11. Nr. 6.1 ist nicht bestimmt.

12. Nr. 6.2 setzt nicht fest.

13. Für die Nr. 6.3 dürfte die Ermächtigung fehlen.

14. Die Nr. 6.4 ist so nicht durchsetzbar. Die Planungsabsicht müßte in die Materie des § 4 der 3. DVO vom 21.4. 1970 einbezogen werden.

15. Ob Nr. 6.5 so zulässig ist, kann bestritten werden. Zu prüfen wäre, ob nicht nach §§ 14 und 23 BauNVO verfahren werden sollte.

16. Nr. 7.1 ist keine Festsetzung.

17. In der Begründung fehlen evtl. die Kosten, die gemäß § 42 BBauG entstehen (Kosten gemäß § 44 BBauG dürften in der Sanierung enthalten sein).

18. Nicht alle verwendeten Planzeichen sind in der Zeichenerklärung bestimmt erklärt (Dachneigungen).

19. Die Bestimmungen der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung) vom 19. Januar 1965 (BGBl. I Seite 21) sind einzuhalten.

Nach der Bekanntmachung gemäß § 12 BBauG bitte ich aus dem Verfahren zur Aufstellung des unter "Betrifft" genannten Bauleitplanes um Vorlage je einer Kopie:

der Bekanntmachung vom 9.4.1974 und vom 18.4.1974 gemäß § 2 Abs. 6 BBauG (Auslegung), mit der Bescheinigung, wann diese Bekanntmachung vollzogen wurde,

der Bekanntmachung gemäß § 12 BBauG, mit der Bescheinigung, wann diese Bekanntmachung vollzogen wurde,

Als Anlage gebe ich hiermit die vorgelegten

1 Heft Verfahrensunterlagen

wieder zurück.

Der Bebauungsplan wird mit gesonderter Post zurückgegeben.

Im Auftrag
gez. Müller

Der Regierungspräsident - Kanzlei - 114 - Köln

Beglaubigt
Frank
Reg.-Angestellte

Gesehen:
Bergisch Gladbach, den 11. Dez. 1974
Der Oberkreisdirektor
als untere staatl. Verwaltungsbehörde
Im Auftrage:
Dr Schmitzer