Abschrift der Textliche Festsetzungen

– BP Nr. 16 Teil 1, Nußbaum –

1. T e x t

Zu diesem Text gehört ein zeichnerischer Teil.

Soweit im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes nicht anders bestimmt und unbeschadet der Vorschriften der Landesbauordnung NW wird hierdurch gem. § 9 BbauG und § 4 der 1. Durchführungsverordnung (DVO) zum BbauG festgesetzt.

Zu diesem Text gehört eine zeichnerische Darstellung. Die Umgrenzung des Planbereichs geht aus dem zeichnerischen Teil hervor.

1.1 Gesamtgestaltung

1.1.1 Soweit im zeichnerischen Teil eingetragen, ist die dargestellte Form der Bebauung, die Anordnung der Gebäude, ihre Stellung auf den Grundstücken, Dachneigung usw. einzuhalten.

1.1.2 Es sind gruppenweise Flachdächer zulässig.

1.1.3 Flachdächer, die von Wohngebäuden aus eingesehen werden können sind ästhetisch einwandfrei zu gestalten. Es sind dem Bauantrag hierfür besondere Ansichtszeichnungen beizufügen.

1.1.4 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind die Flächen innerhalb der Baugrenzen. Garagen und Nebengebäude sind nur innerhalb dieser Flächen zulässig.

1.2 Art der baulichen Nutzung

1.2.1 In den im Bebauungsplan gekennzeichneten Baugebieten sind die in der Baunutzungsverordnung in den entsprechenden Baugebieten als zulässig bezeichneten Bauvorhaben erlaubt. Nicht erlaubt sind Vorhaben nach § 3 Abs. 3 und § 4 Abs. 5 Baunutzungsverordnung.

1.2.2 Es sind im zeichnerischen Teil einzelne Bauflächen kenntlich gemacht, in denen gem. § 3 Abs. 4 Baunutzungsverordnung nur Wohnhäuser mit nicht mehr als 2 Wohnungen zulässig sind.

1.3 Maß der baulichen Nutzung

1.3.1 Die im zeichnerischen Teil eingetragenen Werte GRZ und GFZ sind als Höchstwerte im Sinne der Baunutzungsverordnung anzusehen.

1.3.2 Sollte sich aus den Grundstücksschnitt und der dargestellten überbaubaren Grundstücksfläche im zeichnerischen Teil leine geringere Ausnutzung ergeben, so gilt diese anstelle der Höchstwerte.

1.3.3 Falls das Geländegefälle es zulässt, kann bei den eingeschossigen Häusern das Sockelgeschoss für Wohnzwecke ausgebaut werden. In diesem Falle ist das Sockelgeschoss in deinem dunklen Material zu verblenden.

1.3.4 Die Gebäudetiefe darf im Reinen Wohngebiet im Bereich der Baugrenzen 15 m nicht überschreiten.

1.4 Bauliche Gestaltung

1.4.1 Sämtliche Gebäude einer Hausgruppe sind außen in folgenden Punkten aneinander anzugleichen:
a) Maßstab b) Material
c) Farbe d) Dachneigung
e) Firstrichtung
Eine hausgruppe sind in Zweifelsfällen diejenigen Häuser, die auf der kleinsten von öffentlichen Verkehrswegen eingeschlossenen Fläche stehen.

1.4.2 Die Oberkante des Erdgeschossfußbodens aller Wohnhäuser über dem höchsten Geländeschnitt des Baukörpers ist = 30 cm auszuführen. Wo ein hoher Grundwasserstand eine höhere Lage erfordert, ist das Gelände entsprechend anzuhöhen.

1.4.3 Drempel bis max. 50 cm Höhe sind nur bei 1-geschossigen Wohnhäusern mit mehr als 45° Dachneigung zulässig.

1.5 Garagen und Einstellplätze

1.5.1 Garagen und Einstellplätze sind nur an den im zeichnerischen Teil dargestellten Stellen zulässig.
Garagen zweier benachbarter Grundstücke im Bauwich sollen in gleichwertiger Dachform, gleicher Traufhöhe und gleicher Flucht aneinandergebaut werden.
Der Mindestabstand zwischen Garagentor und Straßenraum beträgt, wenn nicht durch Baulinien anders bestimmt, 5 m.

1.5.2 Bei Einfamilienreihen- und Gruppenhäusern ist das nachträgliche Anbringen von Hausvordächern, Balkon- und Terrassenschutzwänden möglich, wenn für die jeweilige Hausgruppe ein gemeinsamer Typ entwickelt wird, der vom Bauamt genehmigt werden muss.

1.6 Einfriedungen, gärtnerische Anlagen

1.6.1 Als Vorgarteneinfriedung der freistehenden Einfamilienhäuser untereinander und gegen den öffentlichen Verkehrsraum sind dunkelbraun gebeizte Holzlattenzäune und Hecken bis zu 1 m Höhe zulässig. In Ausnahmefällen, z.B. Bodenanschüttungen wegen hohen Grundwasserstandes, können für die Vorgarteneinfriedungen Böschungsmauern bis zu 60 cm Höhe zugelassen werden. Diese Vorgarteneinfriedungen sind gruppenweise in gleicher Art und gleichem Material zu gestalten. Bei den Reihenhäusern sind Vorgarteneinfriedungen unzulässig. Einfriedungen des übrigen Gartens sind nur aus Maschendrahtzaun bis zu 1,00 m Höhe, oder aus dunkel getöntem Holz bis zu 1,00 m Höhe zulässig.

1.6.2 Vorgärten müssen gärtnerisch gestaltet werden. Sie dürfen nicht als Nutzgärten verwandt werden; ausgenommen ist die Anpflanzung einzelner Obstbäume.

1.7 Sonstiges

1.7.1 Die auf dem Plan als Fußwege gekennzeichneten Wege sind für alle Fahrzeuge gesperrt.

1.7.2 Warenautomaten und Reklameeinrichtungen jeder Art sind im Reinen Wohngebiet und in dem für Sammelgaragen ausgewiesenen Allgemeinen Wohngebiet unzulässig.

1.7.3 Für Reihen- und Gruppenhäuser sind nahe der Straße Sammelmüllboxen in unauffälliger Gestaltung aufzustellen. Es wird empfohlen, bei der Auswahl der Boxengröße eine evtl. spätere Umstellung auf die 110 l – Tonne zu berücksichtigen.

1.7.4 Die Flurstücke 1045/445, 446/2, 446/3, 1046/445, 447, 448, 449/17, 771/450, 770/451 tragen die Gewannenbezeichnung „Auf'm Römerfeld". Es kann erwartet werden, dass hier sowie auch in weiterer Umgebung im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 16, Teil 1 bei Ausschachtungsarbeiten Bodenaltertümer freigelegt werden. Jeder echte oder vermeintliche Fund ist dem Stadtplanungsamt unverzüglich anzuzeigen. Eine Verpflichtung hierzu besteht nach dem Ausgrabungsgesetz vom 26.03.1914 (GS. NRW. GL. Nr. 224).

1.7.5 Über eine mögliche Ausnahme gegenüber allen im Text und Plan festgelegten Einzelheiten entscheidet der Hochbauausschuss.

Planverfahren

1. Der verbindliche Bauleitplan (Bebauungsplan Nr. 16 – Nußbaum, Teil 1 –) ist gemäß § 2 (1) in Verbindung mit den §§ 8 und 9 des Bundesbaugesetzes vom 23. Juni 1960 (BGBl. I S. 341) durch Beschluss des Rates der Stadt Bergisch Gladbach vom 11.07.1963 aufgestellt worden.
   Bergisch Gladbach, den 12.07.1963
   gezeichnet Fröling, Der Bürgermeister

2. Der Bebauungsplan Nr. 16 – Nußbaum, Teil 1 – hat gemäß § 2 (6) des Bundesbaugesetzes vom 23. Juni 1960 (BGBl. I S. 341) in der Zeit vom 25.04.1968 bis 24.05.1968 öffentlich ausgelegen.
   Bergisch Gladbach, den 25.05.1968
   gezeichnet Klatt, Der Stadtdirektor

3. Der Bebauungsplan Nr. 16 – Nußbaum, Teil 1 – ist aufgrund von Anregungen und Bedenken durch Beschluss des Rates der Stadt Bergisch Gladbach vom 15.10.1969 geändert worden.
   Bergisch Gladbach, den 13.10.1969
   gezeichnet Fröling, Der Bürgermeister

4. Der geänderte Bebauungsplan Nr. 16 – Nußbaum, Teil 1 hat gemäß § 2 (6) des Bundesbaugesetzes vom 23. Juni 1960 (BGBl. I S. 341) in der Zeit vom 17.11.1969 bis einschließlich 17.12.1969 öffentlich ausgelegen.
   Bergisch Gladbach, den 17.12.1969
   gezeichnet Klatt, Der Stadtdirektor

5. Der Bebauungsplan Nr. 16 – Nußbaum, Teil 1 – ist gemäß § 10 des Bundesbaugesetzes vom 23. Juni 1960 (BGBl. I S. 341) vom Rat der Stadt Bergisch Gladbach am 25.02.1971 als Satzung beschlossen worden.
   Bergisch Gladbach, den 25. Februar 1971
   gezeichnet Fröling, Der Bürgermeister

6. Der Bebauungsplan Nr. 16 – Nußbaum, Teil 1 – ist gemäß § 11 des Bundesbaugesetzes vom 23. Juni 1960 (BGBl. I S. 341) mit Verfügung vom 31.08.1971 genehmigt worden.
   Köln, den 31.08.1971
   gezeichnet, Der Regierungspräsident

7. Die Bekanntmachung der Genehmigung des Regierungspräsidenten sowie Ort und Zeit der Auslegung gemäß § 12 des Bundesbaugesetzes vom 23. Juni 1960 (BGBl. I S. 341) ist am 24. September 1971 erfolgt.
   Bergisch Gladbach, den 27. September 1971
   gezeichnet Fröling, Der Bürgermeister