Bebauungsplan Nr. 21 - Paffrath, Teil 2, Atriumhäuser

1 Text

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.

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, Dachform usw. einzuhalten.

1.1.2 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind die schraffierten Flächen innerhalb der Baulinien und Baugrenzen und die Flächen für Garagen.

1.1.3 Die lichten Innenhofmaße betragen 9 m x 9 m.
Um eine bessere Gestaltung der Planungsgrundrisse zu gewährleisten, können die Baugrenzen zu den Innenhöfen an Teilen bis zu einer Höchsttiefe von 1,50 m überschritten werden. Die lichten Innenhofmaße von 7,50 m x 7,50 m dürfen jedoch an keiner Seite unterschritten werden.

1.1.4 Art der baulichen Nutzung
Zulässig sind Wohngebäude.
Ausnahmen im Sinne des § 3 Abs. 3 u. 4 Baunutzungsverordnung sind nicht zulässig.

1.1.5 Maß der baulichen Nutzung

1. Die im zeichnerischen Teil eingetragenen Werte Grz. und Gfz. sind als Höchstwerte im Sinne der Baunutzungsverordnung anzusehen.

2. Sollte sich aus dem Grundstückszuschnitt und der dargestellten überbaubaren Grundstücksfläche im zeichnerischen Teil eine geringere Ausnutzung ergeben, so gilt diese anstelle der Höchstwerte.

1.1.6 Bauweise

1. Die Bauweise ist geschlossen (G)

2. Die Innenhöfe sind, soweit sie sich aus der Bauform nicht von selbst ergeben, im Sinne des § 17 Abs. 2 Baunutzungsverordnung mit 2 m hohen Mauern zu umgeben. Sie sind im zeichnerischen Teil als strichpunktierte Doppellinie dargestellt.

1.1.7 Garagen und Einstellplätze

1. Garagen und Einstellplätze sind nur an den im zeichnerischen Teil dargestellten Stellen zulässig.

2. Kellergaragen sind nicht zulässig.

1.1.8 Höhenlage der Gebäude

1. Oberkante Erdgeschoß soll im Bereich der Eingänge 15 cm über Oberkante Bürgersteig bzw. Gehweg liegen zuzüglich eines notwendigen Gefälles von 2 %.

2. Die Generalklausel des Abs. 1 ist so zu deuten, daß die Bauten bodenhaftig bleiben und sich mit leicht steigenden bzw. fallenden Gelände in der Form der lichten Staffelung anpassen.

3. Im Bauantrag ist der Anschluß an das Nachbargebäude genau darzustellen und mit der entsprechenden Höhenangabe über NN zu versehen.

1.1.9 Baugestaltung der Wohnbauten und Garagen

1. Alle sichtbaren Mauerteile an den Wohnbauten (2,50 m hoch) und Garagen (2,25 m hoch) sowie die Umfassungsmauern der Innenhöfe (2,-- m hoch) sind in Sichtmauerwerk, bestehend aus Kalksandsteinen in Flachformat, 24/11,5/6,5 cm, vollfugig und kalkweiß geschlemmt, im Läufer- bzw. Kreuzverband auszuführen.

2. Fenster, Fensterwände und Außentüren sind bündig mit der Außenkante Mauerwerk anzubringen und weiß zu streichen. Rolladenkästen sind in die Fensterkonstruktion anzubauen und bilden mit dem Fenster ein Bauelement.

3. Garagentore sind einheitlich, entweder als Deckenschwingtor aus Stahlblech in grauer Farbe zu streichen oder in Naturholz dunkelbraun eingelassen auszuführen.

4. Die Sockel (15 cm hoch) der Wohnbauten sind in betonfarbig auszuführen.

5. Dachkonstruktion der Wohnbauten und Garagen ist in Stahlbeton mit Gefälle nach Innen und mit umlaufenden Betongesimsen, 45 cm hoch, bei Garagen, als Sichtbeton, 25 cm hoch, Farbe grau und mit Aluminium abgedeckt, auszubilden. Die Dachflächen sind mit Perlkies gleichmäßig zu bekiesen. Dem Baugesuch sind Ansichtszeichnungen der Dachflächen i.M. 1 : 100 beizufügen.

6. Bei der Grundrißgestaltung der Wohnbauten sind möglichst sämtliche, dem dauernden Aufenthalt von Menschen dienenden Räume, zum Innenhof zu orientieren; um den Innenhof optisch zu erweitern, sollten die zum Innenhof liegenden Wandflächen weitgehend verglast werden.

1.2 Außenanlagen, Gartengestaltung, Bepflanzungen, Einfriedigungen

1.2.1 Die Innenhöfe sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

1.2.2 Die Anordnung von Wasserbehältern aller Art in den Innenhöfen, auch zum Zwecke des Schwimmens, ist zulässig.

1.2.3 Die Vorgärten sind von jeder Bebauung freizuhalten und mit ihren Eingangswegen oder Zufahrten einheitlich anzulegen und zu unterhalten. Sie sollten reichhaltig mit Baum- und Buschgruppen bepflanzt werden, damit eine einwandfreie Einbindung der Bauten in die Natur und eine Belebung des Straßenbildes erreicht werden.

1.2.4 Das Anbringen von Einfriedigungen jeder Art in den Vorgärten ist nicht zulässig.

1.2.5 Die Einfriedigung der Innenhöfe ist im Sinne von 1.1.6 2 i.V. mit 1.1.9 1 dieses Textes auszuführen.

1.2.6 Mülltonnen sind gruppenweise an der Wohnstraße in den industrieell vorgefertigten Müllboxen mit Kieselwaschbetonoberfläche unterzubringen.
Die Größe der Boxen ist so zu wählen, daß eine spätere Umstellung auf die 110 l Tonnen möglich ist.

1.3 Verschiedenes

1.3.1 Schuppen, Kleinviehställe und Nebengebäude aller Art dürfen nicht errichtet werden.

1.3.2 Im Baugebiet darf weder Nutzvieh noch Geflügel gehalten werden.

1.3.3 Das Anbringen von Werbeanlagen und Warenautomaten ist nicht gestattet.

1.3.4 Sichtbare Rundfunk- und Fernsehantennen sind ausschließlich auf dem Dach und nur als Gemeinschaftsanlagen zulässig.

Ausnahmsweise kann in Abweichung ein Erdmast an unauffälliger Stelle zugelassen werden, wenn dieser die Gemeinschaftsantenne für die gesamte Atriumsiedlung aufnimmt.

Planverfahren

1. Der verbindliche Bauleitplan (Bebauungsplan Nr. 21 - Paffrath, Teil 2, Atriumhäuser) 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 23. Juni 1964 aufgestellt worden.
Bergisch Gladbach, den 20. 12. 1967

Der Bürgermeister

2. Der Bebauungsplan Nr. 21 - Paffrath, Teil 2, Atriumhäuser, hat gemäß § 2 (6) des Bundesbaugesetzes vom 23. Juni 1960 (BGBl. I S. 341) in der Zeit vom 2. Jan. 1968 bis 1. Februar 1968 öffentlich ausgelegen.
Bergisch Gladbach, den 2. Februar 1968

Der Stadtdirektor
Im Auftrage:

Stadtamtmann

3. Der Bebauungsplan Nr. 21 -Paffrath, Teil 2, Atriumhäuser ist gemäß § 10 des Bundesbaugesetzes vom 23. Juni 1960 (BGBl. I S. 341) vom Rat der Stadt Bergisch Gladbach am 9. April 1968 als Satzung beschlossen worden.
Bergisch Gladbach, den 9. April 1968

Der Bürgermeister

4. Der Bebauungsplan Nr. 21 - Paffrath, Teil 2, Atriumhäuser ist gemäß § 11 des Bundesbaugesetzes vom 23. Juni 1960 (BGBl. I S. 341) mit Verfügung vom 20. 6. 1968 genehmigt worden.
Köln, den 20. 6. 1968

Der Regierungspräsident
Im Auftrage:

- 6 -

5. 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 1.8. Februar 1968 erfolgt.

Der Stadtdirektor
Im Auftrage:

Stadtbaurat