Abschrift der Textlichen Festsetzungen

– BP Nr. 21 Paffrath, Teil 3 –

T e x t

1. 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, Dachneigung usw. einzuhalten.

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

1.1.3 Nebenanlagen außerhalb der Baugrenzen sind nicht zulässig.

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

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 In dem im zeichnerischen Teil kenntlichen gemachten gesamten Reinen Wohngebiet sind gem. § 3 Abs. 4 Baunutzungsverordnung nur Wohnhäuser mit nicht mehr als 2 Wohnungen zulässig.

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 dem Grundstücksschnitt und der dargestellten überbaubaren Grundstücksfläche im zeichnerischen Teil eine geringere Ausnutzung ergeben, so gilt diese anstelle der Höchstwerte.

1.4 Bauliche Gestaltung

1.4.1 Sämtliche Gebäude einer Hausgruppe sind außen in folgenden Punkten einander 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 Erdgeschossbodens aller Wohnhäuser über dem höchsten Geländeschnitt des Baukörpers ist ≤ 30 cm auszuführen. Wo ein hoher Grundwasserstand eine höhere Lage erfordert, ist das Gelände entsprechen anzuhöhen.

1.4.3 Drempel bis max. 60 cm Höhe sind nur bei 1-geschossigen Wohnhäusern mit mehr als 40° 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 gleicher 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 Einfriedigungen, gärtnerische Anlagen

1.6.1 Als Vorgarteneinfriedigung 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. Bodenschüttungen wegen hohen Grundwasserstandes, können für die Vorgarteneinfriedigungen Böschungsmauern bis zu 60 cm Höhe zugelassen werden. Diese Vorgarteneinfriedigungen sind gruppenweise in gleicher Art und gleichem Material zu gestalten. Bei den Reihenhäusern sind Vorgarteneinfriedigungen unzulässig. Einfriedigungen 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 Über mögliche Ausnahmen gegenüber allen im Text und Plan festgelegten Einzelheiten entscheidet der Hochbauausschuss.

Planverfahren

1. Der verbindliche Bauleitplan (Bebauungsplan Nr. 21 – Paffrath, Teil 3 –), 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 23.07.1964 aufgestellt worden.
   Bergisch Gladbach, den 23.07.1964
   gezeichnet Fröling, Der Bürgermeister

2. Der Bebauungsplan Nr. 21 – Paffrath, Teil 3 – 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 (städt. Baurat), Der Stadtdirektor

3. Der Bebauungsplan Nr. 21 – Paffrath, Teil 3 – ist gemäß § 10 des Bundesbaugesetzes vom 23. Juni 1960 (BGBl. I S. 341) vom Rat der Stadt Bergisch Gladbach am 27.06.1968 als Satzung beschlossen worden.
   Bergisch Gladbach, den 27. Juni 1968
   gezeichnet Fröling, Der Bürgermeister

4. Der Bebauungsplan Nr. 21 – Paffrath, Teil 3 – ist gemäß § 11 des Bundesbaugesetzes vom 23. Juni 1960 (BGBl. I S. 341) mit Verfügung vom 21.08.1968 genehmigt worden.
   Köln, den 21.08.1968
   gezeichnet, Der Regierungspräsident

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 13.09.1968 erfolgt.
   Bergisch Gladbach, den 16.03.1973
   gezeichnet …, Stadtoberamtmann