Abschrift der Textlichen Festsetzungen

– BP Nr. 26 Klutstein –

T e x t

1. Zu diesem Text gehört eine zeichnerische Darstellung. Soweit im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes nicht anders bestimmt und unbeschadet der Verordnung der Landesbauordnung NW wird hierdurch gem. § 9 BbauG und § 4 der I. Durchführungsverordnung (DVO) zum BbauG festgesetzt:

1.1 Bauliche Gestaltung

1.11 Sämtliche Gebäude einer Hausgruppe sind außen in folgenden Punkten einander anzugleichen:

a) Maßstab
b) Material
c) Farbe
d) Dachneigung

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

1.13 Die Sockelhöhe aller Wohnhäuser über dem Gelände ist ≤ 30cm auszuführen.

1.14 Drempel sind nur bei 1-geschossigen Wohnhäusern bis max. 50 cm Höhe zulässig.

1.15 Garagen und bauliche Nebenanlagen sind nur innerhalb der Baugrenzen erlaubt.

1.16 Garagen sollen, soweit möglich, in den jeweiligen Hausbaukörper mit einbezogen werden.

1.17 Garagen zweier benachbarter Grundstücke im Bauwich sollen in gleicher Dachform, gleicher Traufhöhe und gleicher Flucht aneinandergebaut werden.

1.18 Für Mehrfamilienhäuser sind Sammelmüllboxen außerhalb der Gebäude vorzusehen. Es ist ein Müllboxen-Fabrikat zu verwenden, das eine evtl. spätere Umstellung auf die 110 l – Tonne zulässt. Die Müllboxen sind, soweit sie freistehen, einzugrünen.

1.19 Nachträgliches Anbringen von Hausvordächern, Balkonbrüstungen, eines Balkon- und Terrassensichtschutzes und sonstiger Ergänzungen ist nur möglich, wenn für die jeweilige Hausgruppe ein gemeinsamer Typ entwickelt wird, der vom Bauamt genehmigt werden muss.

1.2 Einfriedigungen, gärtnerische Anlagen

1.21 Die Grundstücke der Mehrfamilienhäuser sind freiräumlich zu begrünen und mit Baum- und Buschgruppen zu bepflanzen. Vorhandene Bäume sind zu schonen. ***F1)** Einzäunungen der Grundstücke der Mehrfamilienhäuser an gemeinsamen Grenzen sind nicht zulässig. Einzäunungen des ehem. Grundstücks Dr. Krug zur öffentlichen Verkehrsfläche, soweit es im öffentlichen Interesse zum Schutze der Fußgänger er-

forderlich ist, mit dunkel getöntem Holzlattenzaun bis 1,6 m Höhe.

1.22 Alle Vorgarten Einfriedigungen der freistehenden Einfamilienhäuser untereinander und gegen den öffentlichen Verkehrsraum sind Hecken bis zu 1,00 m Höhe zulässig. In Ausnahmefällen können für die Vorgarteneinfriedigungen Böschungsmauern bis zu 60 cm Höhe aus dunklem Material zugelassen werden.
Rückwärtige Einfriedigungen aus Maschendrahtzaun bis zu 1,2 m Höhe. Evtl. Zäune zwischen den Häusern aus dunkel getöntem Holz bis zu 1,2 m Höhe.

1.23 Vorgärten dürfen nicht als Nutzgärten verwandt werden, ausgenommen ist die Anpflanzung einzelner Obstbäume.

1.24 Das Anbringen von Warenautomaten und Reklameeinrichtungen im reinen Wohngebiet ist nicht erlaubt.

1.3 <u>Verkehrsflächen</u>

Alle Verkehrsflächen im ehem. Gelände Dr. Krug verbleiben mit Ausnahme der 3 Hauptzufahrten zu den Hausgruppen im Privatbesitz der noch zu gründenden Wohnungseigentumsgemeinschaft. Sämtliche Verkehrsflächen, auch die Wanderwege, können von der nicht zur Gesellschaft gehörenden Öffentlichkeit jederzeit mitbenutzt werden.

1.4 Das Terrassenbauvorhaben im ehem. Gelände Dr. Krug muss eine gemeinsame Fernheizanlage erhalten.

Über Ausnahmen zu 1.11 bis 1.24 entscheidet der Hochbauausschuss.

***F1)** Die vorhandenen Bäume dürfen nicht ohne Zustimmung der Unteren Naturschutzbehörde beeinträchtigt oder beseitigt werden.

2. Planverfahren

2.1 Der verbindliche Bauleitplan (Bebauungsplan Nr. 26 – Klutstein –), 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 14.04.1966 aufgestellt worden.
Bergisch Gladbach, den 12.12.1966
gezeichnet Fröling, Der Bürgermeister

2.2 Der Bebauungsplan Nr. 26 – Klutstein – hat gemäß § 2 (6) des Bundesbaugesetzes vom 23. Juni 1960 (BGBl. I S. 341) in der Zeit vom 27.02.1967 bis 28.03.1967 öffentlich ausgelegen.
Bergisch Gladbach, den 01.04.1967
gezeichnet …., Der Stadtdirektor

2.3 Der Bebauungsplan Nr. 26 – Klutstein – ist gemäß § 10 des Bundesbaugesetzes vom 23.06.1960 (BGBl. I S. 341) vom Rat der Stadt Bergisch Gladbach am 27.07.1967 als Satzung beschlossen worden.
Bergisch Gladbach, den 27.07.1967
gezeichnet Fröling, Der Bürgermeister

2.4 Der Rat der Stadt Bergisch Gladbach hob am 09.04.1968 den am 27.07.1967 gefassten Satzungsbeschluss auf. Er beschloss aufgrund von Anregungen und Bedenken eine Änderung des Planes und beschloss den geänderten Plan am 09.04.1968 gem. § 10 des Bundesbaugesetzes vom 23.06.1960 (BGBl. I S. 341) als Satzung
Bergisch Gladbach, den 09.04.1968
gezeichnet Fröling, Der Bürgermeister

2.5 Der Bebauungsplan Nr. 26 – Klutstein – ist gemäß § 11 des Bundesbaugesetzes vom 23. Juni 1960 (BGBl. I S. 341) mit Verfügung vom 10.07.1968 genehmigt worden.
Köln, den 10.07.1968
gezeichnet i.A. …, Der Regierungspräsident

2.6 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 15.08.1968 erfolgt.
Bergisch Gladbach, den 16.08.1968
gezeichnet i.A. ….., Der Stadtdirektor