Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Im WR sind Ausnahmen gemäß § 3 (3) BauN VO nicht zugelassen.

1.2 Im WA sind Ausnahmen gemäß § 4 (3) Ziffer 1,2, 3 und 5 BauN VO zugelassen.

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 Die Ausnutzung der Baugrundstücke wird begrenzt durch die im Plan ausgewiesenen Flächen innerhalb der Baugrenzen und Baulinien, die Grund- und Geschoßflächenzahlen und die Geschoßzahlen. Bei Differenzen zwischen der jeweiligen Grundflächenzahl und der durch die Baugrenzen und Baulinien festgelegten überbaubaren Fläche gilt der geringere Wert.

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

2.3 Die zulässige Geschoßfläche kann um die Flächen notwendiger Garagen, die unter der Geländeoberfläche hergestellt werden, erhöht werden, jedoch nicht mehr als 50 %.

2.4 Für oberirdische Geschosse, die überwiegend als Einstellplätze für Kraftfahrzeuge (Garagengeschosse) genutzt werden, können Ausnahmen insofern gestattet werden, als diese auf die Zahl der Vollgeschosse nicht angerechnet werden.

2.5 Der Grundstücksfläche im Sinne des § 19 (3) Bau N VO sind Flächenanteile an außerhalb des Baugrundstücks festgesetzten Gemeinschaftsanlagen im Sinne des § 9 (1) Nr. 12 und 13 BBauG beizurechnen.

2.6 Staffelgeschosse sind mindestens 2,50 m zurückzusetzen.

3. Garagen

3.1 Tore von Kleingaragen im Sinne des § 1 Gar VO müssen zur öffentlichen Verkehrsfläche einen Abstand von 5,00 m, Tore von Mittelgaragen einen Abstand von mindestens 20,00 m haben. Bei Mittelgaragen können Ausnahmen gestattet werden, wenn eine Beeinträchtigung des öffentlichen Verkehrs nicht zu befürchten ist.
Für Großgaragen können größere Abstände gefordert werden.

3.2 Garagen zweier benachbarter Grundstücke im Bauwich sind in gleicher Dachform, Traufhöhe und Flucht aneinanderzubauen.

4. Nebenanlagen und Freiflächen

4.1 Bauliche Nebenanlagen sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig. Hiervon sind ausgenommen: Garagen, Einfriedigungen, Terrassenschutzwände u.ä., unterirdische bauliche Anlagen.

4.2 Die im Plan eingetragenen Sichtfelder sind von baulichen Anlagen, Einfriedigungen und Bepflanzungen über 0,50 m über der öffentlichen Verkehrsfläche freizuhalten.

4.3 Die Eigentümer der Grundstücke sind verpflichtet, zum Anschluß ihrer Grundstücke an die öffentliche Verkehrsfläche die Anlage von Böschungen zu dulden und zu unterhalten. Dies gilt auch für Erbbauberechtigte, Nießbraucher und Inha-ber sonstiger Rechte.

4.4 Stellplätze für bewegliche Abfallbehälter sind so dauerhaft abzuschirmen, daß die Behälter von öffentlichen Verkehrsflächen nicht sichtbar sind.

5. Verkehrsflächen

5.1 Die Aufteilung des öffentlichen Straßenraumes ist nicht Gegenstand der Festlegungen des Bebauungsplanes.

6. Dächer

6.1 Von den festgelegten Dachneigungen sind Abweichungen um ± 3 ° zulässig. Zur Angleichung an eine vorhandene benachbarte Bebauung können Ausnahmen gestattet werden.

6.2 Flachdächer sind mit einer mindestens 2 cm starken Kiesschüttung zu versehen.

6.3 Bei Dächern mit einer Neigung bis zu 35° sind Dachaufbauten unzulässig. Ausgenommen sind Aufbauten für Aufzüge bei Flachdächern. Diese sind jedoch mit anderen baulichen Anlagen, wie überdeckte Dachgärten o.ä., so zu verbinden, daß sie nicht allein in Erscheinung treten.

6.4 Bei Dächern mit einer Neigung von mehr als 35° sind Dachaufbauten bis zu einer Einzellänge von 2,50 m zugelassen. Die Gesamtlänge darf 1/2 der Gebäudelänge nicht überschreiten. Zwischen Außenkante Giebel und Dachaufbau ist ein Abstand von mindestens 1,0 m einzuhalten. Die Höhe der Dachaufbauten darf 1,30 m - gemessen von Oberkante Sparren - nicht überschreiten.
Die Traufe darf durch Dachaufbauten nicht unterbrochen werden; für Treppenräume können Ausnahmen gestattet werden.

6.5 Antennenanlagen sind nur auf dem Dach als Gemeinschaftsanlage zulässig. Dies gilt nicht für Einzel- und Doppelhäuser.

7. Werbeanlagen

7.1 Reklame jeder Art und Warenautomaten dürfen im Reinen Wohngebiet nicht errichtet werden. In besonders begründeten Fällen können Ausnahmen zugelassen werden.

7.2 Im allgemeinen Wohngebiet dürfen in Vorgärten Warenautomaten nicht als selbständige bauliche Anlagen aufgestellt werden.

8. Einfriedigungen

8.1 Im Bereich der geschlossenen Bauweise und bei Hausgruppen sind Vorgarteneinfriedigungen unzulässig. Die Höhe der rückwärtigen Einfriedigungen sind auf 1,0 m begrenzt.

8.2 Im Bereich der offenen Bauweise sind Vorgarteneinfriedigungen aus Maschendraht, Rohrgeländer, Kunststoff oder ähnlichem störendem Material unzulässig.

8.3 Falls auf den Gemeinschaftsgaragen entlang der B 506 Kraftfahrzeug-Einstellplätze eingerichtet werden, sind die Brüstungen so auszubilden, daß der Verkehr auf der B 506 nicht beeinträchtigt wird. Dabei ist eine Brüstungshöhe von mindestens 1,0 m einzuhalten.

8.4 Die Einfriedigungen der Kleinkinderspielplätze sind durch die Satzung über die Beschaffenheit von Spielplätzen für Kleinkinder im Bereich der Stadt Bergisch Gladbach geregelt.

8.5 Die übrigen Spielplätze sind mit 1,0 m hohen Holzzäunen - Spriegelzäune oder waagerechte unbearbeiteten Bohlen - einzufriedigen.

8.6 Bolzplätze sind durch 3,0 m hohe Maschendrahtzäune mit dunkelgrüner Kunststoffbeschichtung einzufriedigen.

8.7 Von den Vorschriften der Ziffer 8.5 und 8.6 können Ausnahmen zugelassen werden.

9. Anbauten

9.1 Spätere Erweiterungen, Anbauten, Terrassenschutzwände u.ä. sind in der geschlossenen Bauweise bzw. innerhalb einer Hausgruppe gleichartig zu gestalten. Ist eine gleichzeitige, gemeinsame Grenzbebauung nicht beabsichtigt, sind die Vorschriften des § 7, Abs. 1, Satz 3 und 4 der BauO NW anzuwenden.

10. Der Durchführungsplan Nr. 2 ist mit Rechtskraft des Bebauungsplanes Nr. 2 - Hebborner Feld - aufgehoben.

Ergänzung:

Von den festgesetzten Geschoßzahlen der Gemeinbedarfsflächen können Ausnahmen für das Kirchengebäude selbst und einen evtl. Glockenturm zugelassen werden.

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