Anlage 2

Textliche Ergänzung

zum Bebauungsplan Nr. 38 (Umlegungsgebiet III Refrath) der Stadt Bensberg.

Das Gebiet des Bebauungsplanes ist in reines Wohngebiet, allgemeines Wohngebiet und Mischgebiet aufgeteilt. Die in der Baunutzungsverordnung vorgesehenen Ausnahmen für reine Wohngebiete, allgemeine Wohngebiete und Mischgebiete werden für das Gebiet des Bebauungsplanes ausgeschlossen.

Das Maß der baulichen Ausnutzung ergibt sich aus den Festlegungen in dem Bebauungsplan in Verbindung mit der Baunutzungsverordnung.

Vorgesehen sind Einzelhäuser, Doppelhäuser sowie Reihenhäuser.

Eine Bebauung der Grundstücke ist nur innerhalb der ausgewiesenen Baulinien und Baugrenzen zulässig. Die vordere Baulinie ist zwingend. Eine Bebauung hinter der rückwärtigen Baugrenze ist nicht zulässig. Ausnahmen von diesen Festlegungen können zugelassen werden, wenn eine andere Stellung der Bauten aus städtebaulichen Gründen notwendig ist und eine Beeinträchtigung der Nachbargrundstücke nicht erfolgt.

Die vorgeschriebene Geschoßzahl ist grundsätzlich zwingend. Ausnahmen können zugelassen werden, wenn diese aus städtebaulichen Gründen notwendig sind oder mehrere Häuser mit gleicher Abweichung eine zusammenhängende städtebauliche Gruppe bilden. Eine zusammenhängende städtebauliche Gruppe wird im Normalfall gebildet, wenn wenigstens drei nebeneinanderliegende Einzelhäuser in gleicher Bauweise erstellt werden.

Hinsichtlich der Dachform und der Dachneigung können für eine zusammenhängende Häusergruppe Ausnahmen zugelassen werden, wenn es aus städtebaulichen Gründen gewünscht wird. Für ein einzelnes Bauvorhaben ist diese Ausnahme nur zulässig, wenn dies aus städtebaulichen Gründen notwendig erscheint.

Kniestöcke oder Dachaufbauten jeglicher Art sind nicht statthaft.

Kellergaragen sind nur statthaft, wenn ihre Zufahrten keine Einschnitte in die Vorgartenflächen erfordern.

Die Oberkante Erdgeschoßfußboden darf nicht mehr als o,45 m über Oberkante Straße liegen.

Die Vorgärten sind als Ziergärten anzulegen und als solche zu unterhalten. Die rückwärtigen Grün- und Hofflächen im reinen Wohngebiet und allgemeinen Wohngebiet sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

Die Abgrenzung der Vorgärten zur Straße hin und die Abgrenzung der Grundstücke im Vorgartenbereich voneinander ist durch Kantensteine mit oder ohne eine begleitende Hecke von o,5o m Höhe vorzunehmen. Ausnahmen können zugelassen werden, wenn mehrere Nachbargrundstücke zusammen eine einheitliche Vorgarteneinfriedigung erhalten. Die Einfriedigung muß jedoch an jeder Stelle einen Einblick in den als Ziergarten anzulegenden Vorgarten ermöglichen.

Die Aufstellung von Rohrmatten oder ähnlichen Schirmwänden im Vorgartenbereich ist unzulässig.

Die seitliche Begrenzung ist von der Straßenfluchtlinie bis zur vorderen Baulinie wie eine Vorgarteneinfriedigung zu behandeln. Von der vorderen Baulinie bis zur rückwärtigen Grundstücksgrenze und auf der rückwärtigen Grundstücksgrenze sind folgende Einfriedigungen möglich:

1. Lebende Hecken ohne feste Einfriedigung bis 1,8o m Höhe.

2. Nichtmassive Einfriedigungen bis zu 1,5o m Höhe.

Ausnahmen können zugelassen werden, wenn mehrere Nachbargrundstücke eine einheitliche Grundstückseinfriedigung erhalten.

Bensberg, den 28. Mai 1963
Der Stadtdirektor
In Vertretung:

Beigeordneter

Der Bebauungsplan Nr. 38 und diese textliche Ergänzung sind gemäß § 2 (1) des BBauG vom 23. 6. 1960 (BG.Bl. I S. 341) durch Beschluß der Stadtvertretung vom 16. Juli 1963 aufgestellt worden.

Bensberg, den 16. Juli 1963

Bürgermeister

Mitglied des Rates

Der Bebauungsplan Nr. 38 und diese textliche Ergänzung haben gemäß § 2 (6) des BBauG vom 23. 6. 1960 (BG.Bl. I S. 341) in der Zeit vom 1. August 1963 bis 31. August 1963 offengelegen.

Bensberg, den 2. Oktober 1963
Der Stadtdirektor
In Vertretung:

Beigeordneter

Der Bebauungsplan Nr. 38 und diese textliche Ergänzung sind gemäß § 11 des BBauG vom 23. 6. 1960 (BG.Bl. I S. 341) mit Verfügung vom 25.3.64 genehmigt worden. 34.3-30-152/64

Köln, den 25.3.64
Der Regierungspräsident
Im Auftrag:

Die Bekanntmachung der Genehmigung des Regierungspräsidenten sowie Ort und Zeit der Auslegung gemäß § 12 des BBauG vom 23. 6. 1960 ist am 15. Mai 1964 erfolgt.

Bensberg, den 19. Mai 1964
Der Stadtdirektor
In Vertretung:

(Zens)
Stadtbaurat