Abschrift der Textlichen Ergänzung zum Bebauungsplan Nr. 47 der Stadt Bensberg (Gebiet südlich der Falltorstraße)

Das Gebiet des Bebauungsplanes ist reines Wohngebiet (WR). Es sind daher nur Wohnbauten zugelassen. Die in der Baunutzungsverordnung vorgesehene Ausnahme für Läden wird für dieses Gebiet ausgeschlossen. Kleine gewerbliche Betriebe, die keine bauliche Änderung der Planung zur Voraussetzung haben, sind zulässig.

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

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 andre Stellung der Bauten aus städtebaulichen Grünen notwendig ist und eine Beeinträchtigung der Nachbargrundstücke nicht erfolgt.

Nebenbauten, wie Schuppen, Ställe und ähnliche Nebenbauten jeder Art dürfen nicht errichtet werden.

Die in dem Bebauungsplan festgesetzte Geschoßzahl und Dachneigung (Flachdach) ist zwingend.

Die Abgrenzung der Vorgärten zur Straße hin und die Abgrenzung der Grundstücke im Vorgartenbereich voneinander, ist durch Kantensteine bis zur Höhe von 10 cm mit oder ohne eine begleitende Hecke von 0,50 m Höhe vorzunehmen. Ferner sind zulässig Mauern von 0,40 m Höhe, jedoch ohne Aufsatz oder Scherenzäune mit verdeckten Pfosten von 0,50 m Höhe. 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 nicht zulässig. Die seitliche Begrenzung von der Straßenfluchtlinie bis zur vorderen Baulinie ist 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 zu 1,50 m Höhe,
2. nicht massive Einfriedigungen bis zum 1,50 m Höhe

Massive Einfriedigungen über 0,50 m Höhe bis maximal 2,00 m Höhe sind nur ausnahmsweise dort zulässig, wo Terrassen und Innenhöfe gegen Einsicht abgeschirmt werden sollen. Voraussetzung für ihre Genehmigung ist die Zustimmung des Nachbarn.

In den Vorgärten und auf den zwischen den Vorgärten liegenden Freiflächen dürfen Anlagen zum Trocknen von Wäsche nicht errichtet werden.