Bebauungsplan Nr. 72 - Rommerscheid -

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Im allgemeinen Wohngebiet (WA) sind Ausnahmen gemäß § 4 (3) Ziffer 1,2,3,4 und 6 BauNVO zugelassen.

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 Im Bereich der eingeschossigen Bauweise ist bei ausreichendem natürlichem Geländegefälle teilseitig der Ausbau des Untergeschosses zu Wohn- bzw. Nutzzwecken zulässig, wobei die Erdgeschoßfußbodenhöhe im Einvernehmen mit dem Bauaufsichtsamt festzulegen ist.

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

3. Garagen

3.1 Tore von Kleingaragen im Sinne des § 1 GarVO müssen zur öffentlichen Verkehrsfläche einen Abstand von mindestens 5,0 m haben.

4. Verkehrsflächen

4.1 Die Aufteilung des öffentlichen Straßenraumes ist nicht Gegenstand der Festsetzung.

5. Anschluß der Grundstücke an die Verkehrsfläche

5.1 Die Eigentümer der Grundstücke sind verpflichtet, zum Anschluß ihrer Grundstücke an die Verkehrsflächen die Anlage von Böschungen auf ihren Grundstücken zu dulden. Dasselbe gilt für Erbbauberechtigte, Nießbraucher und Inahlber sonstiger dinglicher Rechte.

6. Freiflächen und Werbeanlagen

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

6.2 Reklame jeder Art und Warenautomaten dürfen im reinen Wohngebiet (WR) nicht errichtet werden.

6.3 Im allgemeinen Wohngebiet (WA) dürfen in Vorgärten Warenautomaten nicht als selbständige bauliche Anlagen aufgestellt werden.

7. Dächer

7.1 Drempel sind nur für eingeschossige Gebäude bis zu einer max. Höhe von 0,60 m, gemessen zwischen Oberkante Geschoßdecke und Oberkante Fußpfette, zulässig.

7.2 Für die zweigeschossige Bauweise (Höchstgrenze) werden folgende Dachneigungen festgesetzt:

a) bei einer eingeschossigen Bebauung

40° - 45°

b) bei einer zweigeschossigen Bebauung

30° - 33°

7.3 Von den festgesetzten Dachneigungen (alte Teilung) können Ausnahmen bis zu $\pm 3^{\circ}$ zugelassen werden.

7.4 Bei Dächern mit einer Neigung bis zu 36° sind Dachaufbauten unzulässig.

7.5 Bei Dächern mit einer Neigung von mehr als 36° 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.

7.6 Walmdächer können ausnahmsweise zugelassen werden.

8. Äußere Gestaltung der denkmalwürdigen baulichen Anlagen

8.1 Die im Bebauungsplan als "denkmalwürdige bauliche Anlage" kenntlich gemachten Gebäude bleiben von Punkt 7 der textlichen Festsetzungen unberührt. Die äußere Gestaltung dieser Gebäude einschl. aller Anbauten ist mit dem Stadtplanungsamt und dem Landeskonservator Bonn abzustimmen.

9. Einfriedigungen

9.1 Vorgarteneinfriedigungen dürfen nicht höher als 0,80 m sein.

9.2 Vorgarteneinfriedigungen aus Maschendraht, Rohrgeländer, Kunststoff oder ähnlichem störendem Material sind unzulässig.

9.3 In der Flucht der Vordergebäude sind Hecken, Mauern o.ä. Bauteile bis zu 2,o m Höhe zulässig.

9.4 Rückwärtige und seitliche Grundstückseinfriedigungen sind bis zu einer Höhe von 1,o m begrenzt.

Die Entwässerung erfolgt über die städtische Kanalisation, wobei das Regenwasser dem Strunder Bach zufließt und das Schmutzwasser in den städtischen Schmutzwasserkanal in der Wipperfürther Straße eingeleitet wird.

Zur Durchführung des Bebauungsplanes sind bodenordnende Maßnahmen gemäß § 45.ff. Bundesbaugesetz erforderlich.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 72 - Rommerscheid - können ca. 15 neue WE geschaffen werden.

Aus der Verwirklichung des Bebauungsplanes entstehenden folgende Kosten:

Grunderwerb, Abbruch und Entschädigung	ca. 200.000,-- DM
Kanalbaukosten	
a) Innere Erschließung (innerhalb des Bebauungsplanes)	ca. 285.000,-- DM
b) Äußere Erschließung (Heranführung der Kanäle)	ca. 165.000,-- DM
Straßenbaukosten einschl. Beleuchtung, Grünflächen und Bepflanzungen	ca. 285.000,-- DM
Gesamtkosten	ca. 770.000,-- DM

Die Anliegerkosten sind dabei nicht berücksichtigt.

Gesehen!
Köln, den 11. 10. 1974
Der Regierungspräsident
In Vertr.

Aufgestellt:
Bergisch Gladbach, den 11. Oktober 1973
- Stadtplanung -
Klatt
Dipl.-Ing. Klatt