Abschrift
TEXTLICHE FESTSETZUNGEN zum
Bebauungsplan Nr. 84 – An Viershäuschen -

1. Art der baulichen Nutzung
Im allgemeinen Wohngebiet (WA) sind Ausnahmen gemäß § 4 (3) Ziffer 1, 2, 3 und 3 BauNVO zugelassen.

2. Maß der baulichen Nutzung

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

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

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

4. Verkehrsflächen
Die Aufteilung des öffentlichen Straßenraumes ist nicht Gegenstand der Festsetzung.

5. Freiflächen
Die im Bebauungsplan eingetragenen Sichtfelder sind von baulichen Anlagen, Einfriedigungen und Bepflanzungen mit einer Höhe von mehr als 0,75 m über der öffentlichen Verkehrsfläche freizuhalten.

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

7. Einfriedigungen
7.1 Vorgarteneinfriedigungen dürfen nicht höher als 0,80 m sein.
7.2 Vorgarteneinfriedigungen aus Maschendraht, Rohrgeländer, Kunststoff oder ähnlichem störendem Material sind unzulässig.
7.3 In der Flucht der Vordergebäude sind Hecken, Mauern o.a. Bauteile bis zu 2,0 m Höhe zulässig.
7.4 Rückwärtige und seitliche Grundstückseinfriedigungen sind auf eine Höhe von 1,0 m begrenzt.

8. Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern
Für das „Baugrundstück für den Gemeinbedarf (Verwaltungsgebäude)“ wird folgendes Pflanzgebot festgesetzt:

a) Entlang des allgemeinen Wohngebietes (WA) soll die Anpflanzung aus folgenden Gehölzarten bestehen:

Bäume:
(Hochstämme 3 oder 4 x verpflanzt, Stammumfang: 14 – 16 cm in Abständen von

6,0 – 8,0 m)
Ahorn (Acer platanoides)
Eichen (quercus rubra)

Unter Berücksichtigung der Beschränkungen im Bereich der Versorgungsleitungen können anstatt der Bäume Solitärbüsche der nachfolgenden Arten angepflanzt werden.

Heister: (2 x verpflanzt, Sortierungen über 1,50 m)
Ahorn (Acer campetre)
Hainbuche (Carpinus betulus)
Zitterpappel (Populus termula
Eberesche (Sorbus aucuparia)

Sträucher: (größte Sortierung)
Felsenbirne (Amelanchier canadensis)
Hartriegel (Cornus mas)
Sanddorn (Hippophae rhamnoides)
Liguster (Ligustrum vulgaris „Atrovirens“)
Schneebeeren (Symphoricarpos orbiculatus)
Wildrosen (Rosa canina)

b) Entlang des Refrather Weges soll zwischen Bürgersteig und Pkw-Einstellplätzen ein ca. 1,50 m breiter Grünstreifen mit folgender Bepflanzung vorgesehen werden:

Bäume: (Abstand ca. 10,0 – 12,0 m, Sortierung wie unter a))
Plantanen (Platanus acerifolia)

Unterpflanzung mit niedrigen Gehölzen (wahlweise)
Felsenmispel (Cotoneaster)
Berberitzen (Berberis thunbergii)
Wildrose (Rosa Nitiada)

c) Gestaltung der übrigen Freifläche
In den Freiflächen einschl. Parkplatz sind Einzelbäume und Baumgruppen in den v. g. Arten zu pflanzen.

Im Bereich des Schutzstreifens der 110 KV-Leitung darf die Bepflanzung eine max. Höhe von 9,0 m nicht überschreiten.

Im Bereich der Ferngasleitung sind die Vorschriften der Thyssengas einzuhalten.

Von den Festsetzungen über das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern können Ausnahmen zugelassen werden.

Die Planung des aufgeführten Pflanzgebotes ist mit dem städt. Garten- und Friedhofsamt abzustimmen.

9. <u>Aufzuhebende Festsetzungen</u>
Soweit sie den Bereich des Bebauungsplanes betreffen, werden mit seiner Rechtskraft aufgehoben:
1. der „Fluchtlinienplan für das Gelände zwischen Refrather Weg und Rodemich“ förmlich festgesetzt am 25.3.1911 (Archiv Nr. 8)

2. der Fluchtlinienplan von Vierhäuschen und Kieppemühle“, förmlich festgesetzt am 28.10.1910

3. der Fluchtlinienplan für das Gelände zwischen Refrather Weg, Vierhäuschen und der Reichsbahn Bergisch Gladbach/Bensberg“, förmlich festgesetzt am 24.12.1936 (Archiv Nr. 52).

Die teilweise aufzuhebenden Pläne wurden aufgrund des § 8 des Fluchtliniengesetzes vom 2.7.1875 förmlich festgesetzt.

Ergänzung

Stattgegebene Anregungen u. Bedenken gemäß Ratsbeschluß vom 4.4.1974

Beiderseitig der künftigen Bachtrasse ist ein Geländestreifen in einer Breite vom 5,0 von jeglicher Bebauung freizuhalten.

In die > 3,0 m breite Pflanzfläche entlang des allgemeinen Wohngebietes (Nordseite) ist der teilweise zu verlegende Bach einzubetten. Sofern ein Ausbau des Bachlaufes (Verrohrung) entsprechend § 31 Landeswassergesetz (LWG) nicht erfolgt.

Die Änderungen sind mit Ziffern 1-7 bezeichnet . Fortfallende Festsetzungen sind gekreuzt (in violett)

Örtliche Festsetzungen zum

Bebauungsplan Nr. 84-An Viehhäuschen -

1. Art der baulichen Nutzung

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

2. Maß der baulichen Nutzung

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

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

3. Garagen

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

4. Verkehrsflächen

Die Aufteilung des öffentlichen Straßenraumes ist nicht Gegenstand der Festsetzung.

5. Freiflächen

Die im Bebauungsplan eingetragenen Sichtfelder sind von baulichen Anlagen, Einfriedigungen und Bepflanzungen mit einer Höhe von mehr als 0,75 m über der öffentlichen Verkehrsfläche freizuhalten.

6. Dächer

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

7. Einfriedigungen

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

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

7.3 In der Flucht der Vordergebäude sind Hecken, Mauern o.a. Bauteile bis zu 2,0 m Höhe zulässig.

7.4 Rückwärtige und seitliche Grundstückseinfriedigungen sind auf eine Höhe [illegible]

...sockelhöhe bis zu 2,0 m Höhe zulässig.

7.4 Rückwärtige und seitliche Grundstückseinfriedigungen sind auf eine Höhe von 1,0 m begrenzt.

8. Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Für das "Baugrundstück für den Gemeinbedarf (Verwaltungsgebäude)" wird folgendes Pflanzgebot festgesetzt:

a) Entlang des allgemeinen Wohngebietes (WA) soll die Anpflanzung aus folgenden Gehölzarten bestehen:

Bäume:

(Hochstämme 3 oder 4 x verpflanzt, Stammumfang 14 - 16 cm in Abständen von 6,0 - 8,0 m)

Ahorn (Acer platanoides)
Eichen (Quercus rubra)

Unter Berücksichtigung der Beschränkungen im Bereich der Versorgungsleitungen können anstatt der Bäume Mittürbüsche der nachfolgenden Arten angepflanzt werden.

Heister:

(2 x verpflanzt, Sortierungen über 1,50 m)

Ahorn (Acer campetre)
Hainbuche (Carpinus betulus)
Zitterpappel (Populus tremula)
Eberesche (Sorbus aucuparia)

Sträucher:

(größte Sortierung)
Felsenbirne (Amelanchier canadensis)
Hartriegel (Cornus mas)
Sanddorn (Hippophae rhamnoides)
Liguster (Ligustrum vulgaris "Atrovirens")
Schneebeeren (Symphoricarpos orbiculatus)
Wildrosen (Rosa canina)

b) Entlang des Refrather Weges soll zwischen Bürgersteig und Pkw-Einstellplätzen ein ca. 1,50 m breiter Grünstreifen mit folgender Bepflanzung vorgesehen werden:

Bäume:

(Abstand ca. 10,0 - 12,0 m, Sortierung wie unter a) -)

Platanen (Platanus acerifolia)

Unterpflanzung mit niederigen Gehölzen (wahlweise)

Felsenmispel (Cotoneaster)
Berberitzen (Berberis thunbergii)

Berberritzen (Berberis thunbergii)
Wildrose (Rosa nitida)

c) Gestaltung der übrigen Freifläche

In den Freiflächen einschl. Parkplatz sind Einzelbäume und Baumgruppen in den v.g. Arten zu pflanzen.

Im Bereich des Schutzstreifens der 110 KV-Leitung darf die Bepflanzung eine max. Höhe von 9,0 m nicht überschreiten.

Im Bereich der Ferngasleitung sind die Vorschriften der Thyssengas einzuhalten.

Von den Festsetzungen über das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern können Ausnahmen zugelassen werden.

Die Planung des aufgeführten Pflanzgebotes ist mit dem städt. Garten- und Friedhofsamt abzustimmen.

9. Aufzuhebende Festsetzungen

Soweit sie den Bereich des Bebauungsplanes betreffen, werden mit seiner Rechtskraft aufgehoben

1. der "Fluchtlinienplan für das Gelände zwischen Refrather Weg und Rodemich", förmlich festgesetzt am 25.3.1911 (Archiv Nr. 8),
2. der "Fluchtlinienplan von Vierhäuschen und Kleppemühle", förmlich festgesetzt am 28.10.1910 (Archiv Nr. 39),
3. der "Fluchtlinienplan für das Gelände zwischen Refrather Weg, Vierhäuschen und der Reichsbahn Bergisch Gladbach/Bensberg", förmlich festgesetzt am 24.12.1936 (Archiv Nr. 52).

Die teilweise aufzuhebenden Pläne wurde aufgrund des § 8 des Fluchtliniengesetzes vom 2.7.1875 förmlich festgesetzt.

Ergänzung

Stattgegebene Anregungen u. Bedenken gemäß Ratsbeschluß vom 4.4.1974

① Beiderseitig der künftigen Bachtrasse ist ein Geländestreifen in einer Breite von 5,0m von jeglicher Bebauung freizuhalten.

In die > 3,0m breite Pflanzfläche entlang des allgemeinen Wohngebietes (Nordseite) ist der teilweise zu verlegende Bach einzubetten, sofern ein Ausbau des Bachlaufes (Verrohrung) entsprechend § 31 Landeswassergesetz (LWG) nicht erfolgt.

Die Änderungen sind mit Ziffern 1-7 bezeichnet. Fortfallende Festsetzungen sind gekreuzt (in violett)

ZUNGEN
planten
strichtung
lage
ebäudes
ußboden
enachse.
raßenachse.
ere / obere
ume
ablone