Textliche Festsetzungen

zum Bebauungsplan Nr. 89 - Strunder Delle -

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Im allgemeinen Wohngebiet (WA) sind Ausnahmen gemäß § 4 (3) Ziffer 5 und 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und daher nicht zulässig. (§ 1 Abs. 4 BauNVO).

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 Im Bereich der eingeschossigen Bauweise ist bei ausreichendem natürlichen Geländegefälle talseitig 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 Toren 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 Inhaber sonstiger dinglicher Rechte.

6. Nebenanlagen

6.1 Im reinen Wohngebiet (WR) sind Nebenanlagen im Sinne § 14 Abs. 1 BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Hiervon sind ausgenommen: Einfriedigungen, Terrassenschutzwände u.ä., unterirdische bauliche Anlagen.

7. Feuerstellen

7.1 Sofern Feuerstellen einen Abstand von 25,o m zum Wald unterschreiten, sind zur Verhütung eines Waldbrandes bautechnische Maßnahmen - nach den Auflagen der unteren Forstbehörde - vorzusehen.

8. Freiflächen und Werbeanlagen

8.1 Die im Bebauungsplan eingetragenen Sichtfelder sind von baulichen Anlagen, Einfriedigungen und Bepflanzungen über o,6o m über der öffentlichen Verkehrsfläche freizuhalten. Sofern die öffentliche Verkehrsfläche im Einschnitt liegt, ist im Bereich der Sichtfelder das Gelände bis auf o,6o m über Oberkante Verkehrsfläche abzutragen.

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

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

9. Dächer

9.1 Drempel sind nur für eingeschossige Gebäude bis zu einer max. Höhe von o,5o m,gemessen zwischen Oberkante Geschoßdecke und Oberkante Fußpfette, zulässig.

9.2 Für die zweigeschossige Bauweise (Höchstgrenze) werden folgende Dachneigungen festgesetzt:
Die Dachneigung der Nachbargebäude ist zu übernehmen.

9.3 Von den festgesetzten Dachneigungen können Ausnahmen bis $\pm$ 3 ^{o} zugelassen werden.

9.4 Bei den Dächern mit einer Neigung bis zu 30° sind Dachaufbauten unzulässig.

9.5 Bei Dächern mit einer Neigung von mehr als 35° sind Dachaufbauten bis zu einer Einzellänge von 2/3 der Hauslänge zugelassen. Zwischen Außenkante Giebel und Dachaufbau ist ein Abstand von mindestens 1,0 m einzuhalten.
Die Traufe darf durch Dachaufbauten nicht unterbrochen werden; für Treppenräume können Ausnahmen gestattet werden.

9.6 Walmdächer können ausnahmsweise zugelassen werden.

10. Äußere Gestaltung

10. 1 Die im Bebauungsplan als "denkmalwürdige bauliche Anlage" kenntlich gemachten Gebäude bleiben von Punkt 9 der textlichen Festsetzungen insoweit unberührt, als ihre äußere Gestaltung einschl. aller Anbauten mit dem Stadtplanungsamt und dem Landeskonservator abzustimmen ist.

10.2 Die Einfamilienhäuser haben sich untereinander gruppenweise in Form, Material und Farbe anzugleichen.

11. Einfriedigungen

11.1 Vorgarteneinfriedigungen dürfen nicht höher als 0,8 m sein.

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

11.3 In der Flucht der Vorderseite der Gebäude sind Hecken, Mauern oder andere Bauteile bis zu 2,o m Höhe zulässig.

11.4 Rückwärtige und seitliche Grundstückseinfriedigungen sind nur bis zu 1,o m Höhe zulässig. Ausgenommen sind lose Pflanzungen.

Ergänzung:
Stattgegebene Anregungen und Bedenken gem. Ratsbeschluß vom 18.7.1074

Die Inbetriebnahme der geplanten Grundstücksentwässerungseinrichtungen kann erst dann erfolgen, wenn der Ortsteil Herrenstrunden an die zentrale Abwasseranlage der Stadt Bergisch Gladbach angeschlossen ist.
Die stattgegebenen Anregungen und Bedenken sind mit den Ziffern 1-3 bezeichnet. Fortfallende Festsetzungen sind gestrichen (in violett