

Textliche Festsetzungen

Bebauungsplan Nr. 7
Erftstadt-Lechenich
Lechenich Süd

STADT LECHENICH

BEBAUUNGSPLAN Nr. 4

A. Inhalt

Der Inhalt entspricht dem BBauG § 9 (1) 1a, b, d, e, f, 3, 4, 7, 8, 9, 10, 11, 12, sowie § 9 (2) in Verbindung mit der 1. DVO. § 4 zum BBauG und dem § 103 der Bau ONW

B. Besondere bauliche Festlegungen

1. Die Stellung der Gebäude zur vorderen Baugrenze ist zwingend.
2. Die Baukörper sind mit mindestens 40% an der zugehörigen Verkehrsfläche anzubauen. Ausnahmen sind nur zulässig bei den Baugrundstücken für den Gemeinbedarf, ausserdem bei Eckgrundstücken, bei denen nur an einer Verkehrsfläche oder Fläche mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten angebaut zu werden braucht.
3. Die eingetragenen Firstrichtungen der Gebäude, die Dachformen und ihre Dachneigungen sind verbindlich. Ausnahmen sind zulässig bei Anpassung an bestehende Bebauung.
4. Die Sockelhöhen dürfen zwischen 0,50 m und 0,80 m betragen, bezogen auf fertiges Straßenniveau, mit Ausnahme bei Anpassung an bestehende Bebauung.
5. Drepel sind nur bei Dachneigungen über 40° zulässig. Sie dürfen eine Höhe von 0,75 m von Oberkante Fussboden bis Oberkante Fusspfette nicht überschreiten.
6. Dachgauben sind nur bei Dachneigungen über 40° zulässig.
- ~~7. Die Errichtung von Garagen ist ausserhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.~~
8. Werden Garagen auf der Grenze errichtet, so ist sicherzustellen, daß der Nachbar in gleicher Höhe und Tiefe anbaut. Ausnahmen hiervon sind zulässig, wenn der Nachbar bereits seine Garage an oder auf einer anderen Grenze errichtet hat.
9. Garagen müssen von den Straßenbegrenzungslinien oder sonstigen zugeordneten Verkehrsflächen einen Abstand von mindestens 5,50 m haben, um das Abstellen eines Fahrzeuges vor der Garage zu gewährleisten.
10. Zur Bestimmung der Geschossflächenzahl ist das gesamte Grundstück in Anrechnung zu bringen.

11. Die Dacheindeckung darf nur mit dunklen Eindeckungsmaterialien erfolgen.

12. Die Einfriedigung der Grundstücke zu den Straßenverkehrsflächen darf nur zwischen den Gebäuden, mit Holzzäunen bis zu einer Höhe von 1,25 m erfolgen. Bei Eckgrundstücken darf die seitliche Grundstücksgrenze, die zur öffentlichen Verkehrsfläche liegt, ebenfalls mit Holzzäunen bis zu einer Höhe von 1,25 m eingefriedigt werden. Der Zaun kann hier jedoch neben der Straßenbegrenzungslinie errichtet werden. Die Einfriedigungen können zusätzlich mit lebenden Hecken begrünt werden. Die seitlichen, sowie rückwärtigen Parzellengrenzen dürfen mit Maschendrahtzäunen bis zu einer Höhe von 1,50 m eingefriedigt werden. Die Zaunpfähle sind auf Betonsockel zu befestigen, die unter Erdgleiche liegen müssen. Zusätzlich kann eine Begrünung mit lebenden Hecken erfolgen. Bei gegenseitigem Einverständnis kann eine Begrenzung zwischen den Parzellen entfallen. Vorgärten sind nur mit Rosenkantensteinen abzugrenzen. Eine Nachbarbegrenzung innerhalb der Vorgärten ist nicht zulässig.

13. Ausnahmen von Punkt 12 sind zulässig bei vorhandener Bebauung, sowie unbebauten Grundstücken innerhalb der vorhandenen Bebauung. Abweichend von Punkt 12 wird festgelegt: Vorgärten sind gärtnerisch anzulegen, mit Rasen einzustreuen und teilweise mit Strüchern zu bepflanzen. Bäume sind zulässig.

Eine massive Einfriedigung der Grundstücke ist untersagt. Sockel bis zu einer Höhe von 25 cm sind zugelassen. Massive Beton- und Steinpfeiler sind nicht gestattet. Eisen- und Holzpfosten sind zur Befestigung eines Holzzaunes (Spritzel- oder Jägerzaun) erlaubt.

Die Höhe der Einfriedigung zu den Wohnstraßen hin soll 80 cm nicht übersteigen.

Lebende Hecken sind zugelassen.

Die Einfriedigung der Grundstücke im rückwärtigen Teil ist bis zu einer Höhe von 1,80 m zulässig.

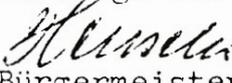
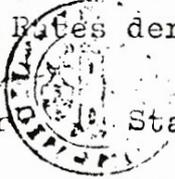
Mauerabschnitte sind als Ausnahme möglich, wenn sie zur Schaffung einer abgeschirmten Terrasse oder einer Sitzecke dienen (maximale Höhe 2,00 m).

14. Bei Eckgrundstücken darf die Verkehrsübersicht (Sichtdreiecke) durch Aufwuchs nicht behindert werden (Aufwuchs maximal bis 0,60 m Höhe).

Der Bebauungsplan Nr.4 der Stadt Lechenich ist durch Beschluss des Rates der Stadt vom 17.11.1966 / 14.11.1967 gemäss § 2 (1) des Bundesbaugesetzes vom 23.6.1960 (Bundesgesetzblatt Teil 1 Seite 341) aufgestellt worden.

Lechenich, den 22. August 1968

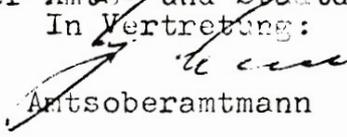
Im Auftrage des Rates der Stadt Lechenich:


Bürgermeister  
Stadtverordneter

Der Bebauungsplan hat gemäss § 2 (6) des Bundesbaugesetzes in der Zeit vom 13.12.1967 bis 15.1.1968 öffentlich ausgelegen.

Lechenich, den 22. August 1968

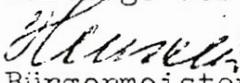
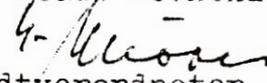
Der Amts- und Stadtdirektor:
In Vertretung:

 
Amtsoberamtmann

Der Bebauungsplan ist auf Grund § 10 des Bundesbaugesetzes vom Rat der Stadt Lechenich am 8.8.1968 als Satzung beschlossen worden.

Lechenich, den 22. August 1968

Im Auftrage des Rates der Stadt Lechenich:


Bürgermeister  
Stadtverordneter

Der Bebauungsplan ist gemäss § 11 des Bundesbaugesetzes mit Verfügung vom 17. 9. 1968 genehmigt worden.

Köln, den 17. 9. 1968

Der Regierungspräsident

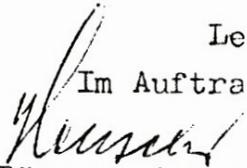
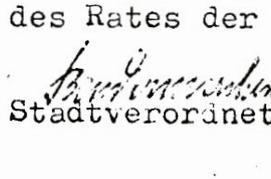
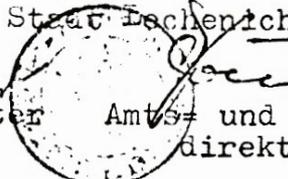
34.3 - Im Auftrag:



Die Bekanntmachung der Genehmigung des Regierungspräsidenten sowie Ort und Zeit der Auslegung nach § 12 des Bundesbaugesetzes ist am 25.11.1968 erfolgt.

Lechenich, den 28. November 1968

Im Auftrage des Rates der Stadt Lechenich:


Bürgermeister  
Stadtverordneter  
Amts- und Stadt-
direktor

a) Inhalt:

Der Inhalt entspricht dem BBauG § 9 (1), 1a, 1b, 1e, 3, 5, 8, sowie § 9 (2) i.V.m. der 1. DVO § 4 und dem § 103 der BauO NW.

b) Besondere bauliche Festsetzungen:

Die Punkte 7, 12 - 14 der textlichen Festsetzungen Abs. B des Bebauungsplanes Nr. 7, Erfststadt-Lechenich, werden gestrichen und wie folgt ersetzt:

7. Die Errichtung von Garagen kann außerhalb der Baugrenzen zugelassen werden, sofern

1. eine öffentliche Zuwegung von mindestens 5 m Breite vorhanden ist. Ausnahmen sind zulässig bei Wohnwegen geringerer Breite, die bereits genehmigte bzw. erstellte Garagen erschließen.
2. ein Mindestabstand von 1,50 m entlang öffentlicher Verkehrsflächen freigehalten wird.

12. Einfriedigung

- a) Allgemein zulässig sind Hecken, soweit sie die Verkehrsübersicht nicht behindern (Verkehrssichtdreieck).
- b) Angrenzend an Verkehrsflächen sind zulässig:
Zäune - Höhe max. 0,80 m, Sockel max. 0,20 m über Oberkante Gelände.
- c) Angrenzend an private Grundstücksflächen sind zulässig:
Zäune - Höhe max. 1,30 m, Sockel max. 0,20 m über Oberkante Gelände.
Einschränkung: Im Vorgartenbereich Zäune max. 0,80 m, bei Reihenhäusern keine Angrenzung zwischen den mittleren Vorgärten.
Mauerabschnitte zwischen Doppel- und Reihenhäusern
Höhe max. 2,00 m zur Abschirmung der Terrassen.
Abstimmung in der Materialgebung ist Bedingung.
Mauern bei Gartenhofhäusern - Höhe max. 2,00 m zur Abschirmung der Gartenhöfe. Abstimmung in der Materialgebung ist Bedingung.

X 14. Vorgärten sind mit Rasen einzusäen, sie können bepflanzt werden.

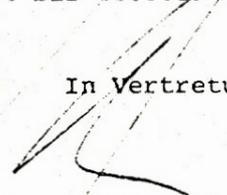
Diese Änderung ist gem. § 2 (1) des Bundesbaugesetzes vom 23.6.1960 (BGBI. I S. 341) vom Rat der Stadt Erftstadt am 28.2.1974 beschlossen worden.



(Kurt Bröhl)
Bürgermeister

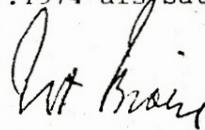
Diese Änderung hat gem. § 2 (6) des Bundesbaugesetzes vom 23.6.1960 (BGBI. I S. 341) in der Zeit vom 10.4.1974 bis 10.5.1974 öffentlich ausgelegen.

In Vertretung



(Christ)
Stadtkämmerer

Diese Änderung ist gem. § 10 des Bundesbaugesetzes vom 23.6.1960 (BGBI. I S. 341) vom Rat der Stadt Erftstadt am 24.7.1974 als Satzung beschlossen worden.



(Kurt Bröhl)
Bürgermeister

Diese Änderung ist gem. § 11 des Bundesbaugesetzes vom 23.6.1960 (BGBI. I S. 341) mit Verfügung vom 11. Nov. 74 genehmigt worden.

Der Regierungspräsident
Im Auftrag:



Die Bekanntmachung der Genehmigung des Regierungspräsidenten sowie Ort und Zeit der Auslegung gem. § 12 des Bundesbaugesetzes vom 23.6.1960 (BGBI. I S. 341) ist am erfolgt.

1. Begründung:

Der Rat der Stadt Erfststadt hat in seiner Sitzung am 28.2.1974 die Änderung der textlichen Festsetzung des Bebauungsplanes Nr. 7, Erfststadt-Lechenich, beschlossen.

Die ursprünglich sehr eng gefaßten Vorschriften über die Abgrenzung von Grundstücken, insbesondere der Ausschluß jeglicher Vorgarteneinfriedigung, führte dazu, daß im Laufe der Zeit eine große Anzahl von Mauern und Zäunen unter Umgehung des Baugenehmigungsverfahrens ohne Beachtung des Festsetzungen des Bebauungsplanes errichtet wurden.

Durch die Änderung der textlichen Festsetzungen wird dem offensichtlichen Wunsche der Einwohner nach Abgrenzung ihrer Grundstücke Rechnung getragen. Zugleich soll der Rahmen für Einfriedigungen abgesteckt werden, die dem Charakter der Wohnsiedlung angemessen erscheinen und es ergibt sich die Möglichkeit, illegal errichtete Zäune und Mauern, die den geänderten Vorstellungen und Festsetzungen entsprechen, nachträglich zu genehmigen.

2. Kosten:

Kosten entstehen nicht.

3. Bodenordnung:

entfällt.

Gesehen
Köln, den 11. März 1974
Der Regierungspräsident
Im Auftrag

P. Proch