

Gemeinde B l a t z h e i m
Kreis Bergheim/Erft, Bezirk Köln
Land Nordrhein-Westfalen

Bebauungsplan-Text Nr.7
(verbindlicher Bauleitplan)

Aufgestellt gemäß §§ 2 (1) und 8 - 10 Bundesbau-
gesetz BBauG) vom 23.6.1960

Planungsbeauftragter Dr. Josef Orth, Bensberg
Städteplaner

0. Bestandteile des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan Nr.7 besteht aus den Teilen

0.1 Bebauungsplan Maßstab 1:500

0.2 Bebauungsplan Text.

Beigegeben ist zur Erläuterung eine Begründung gemäß § 9
(6) BBauG.

Soweit nicht in den Planungsunterlagen durch Zeichnung,
Farbe, Schrift festgelegt, wird durch nachstehenden Text
festgesetzt:

1. Art und Maß der baulichen Nutzung

Entsprechend der Verordnung über die bauliche Nutzung der
Baugrundstücke - Baunutzungsverordnung vom 26.11.1968 -
gemäß § 1(2) sind die Wohnbauflächen des Plangebietes als
reines Wohngebiet (WR) ausgewiesen.

In diesem Gebiet sind die gemäß dem § 3(3) der BauNVO möglichen Ausnahmen allgemein zulässig, sofern die Eigenarten der Baugebiete im allgemeinen gewahrt bleiben (§ 1,5 BauNVO). Ferner sind je Hauseinheit nicht mehr als zwei selbständige Wohnungen zulässig (§ 3(4) BauNVO)

Abweichend von den Festlegungen des Bebauungsplanes kann im Bereich nördlich der alten Wegeparzelle Flur 14, Nr.17 ein zusätzliches Geschoß zugelassen werden, wenn dies durch das Gefälle des Hanggeländes bedingt wird.

PKW-Stellplätze und Garagen auf den privaten Grundstücken:

- a) Sie dürfen auf der Grenze errichtet werden
- b) Die Errichtung von Garagen kann innerhalb der nicht überbaubaren Flächen, mit Ausnahme der Vorgärten, zugelassen werden, wenn keine sonstigen rechtlichen Bestimmungen entgegen stehen und keine Beeinträchtigung der einwandfreien Verkehrsübersicht hierdurch gegeben ist.
- c) Der Mindestabstand der Garagenausfahrten zur Straßenbegrenzungslinie muß 5,00 m betragen.
- d) Über die erforderliche Anzahl der privaten Stellplätze nach den derzeitigen Richtzahlen für den Stellplatzbedarf hinaus ist für je 2 WE ein zusätzlicher Stellplatz für Besucher, mindestens jedoch einer, auf dem eigenen Grundstück anzulegen. Die Garagenzufahrt gilt nicht als zusätzlicher Stellplatz.

Die im Bebauungsplan vorgesehene Einordnung der Einzel- und Doppelgaragen gilt nur nachrichtlich.

Einzelgaragen sind nicht zulässig.

2. Ordnung der Bebauung

2.1 Die Anzahl der im Bebauungsplan eingetragenen Bauten gilt nicht verbindlich.

Soweit im Bebauungsplan eine neue Parzellierung eingetragen ist, gilt diese nur nachrichtlich.

2.2 Sockelhöhe

a) Die Oberkante-Fußboden des Wohngeschosses darf im Mittel nicht höher als 0,50 m über Straßenkrone liegen.

Ausnahmen von dieser Bestimmung können zugelassen werden, wenn der ordnungsgemäße Anschluß an die Kanalisation oder besonders schwierige Gelände-verhältnisse im Planbereich dies erfordern.

2.3 Baugestaltung

Für das ausgewiesene reine Wohngebiet sind vornehmlich Flachdächer vorgeschrieben.

Ausnahmen von den ortsrechtlich festgelegten Dachformen und Dachneigungen können in besonders begründeten Fällen zugelassen werden, wenn das Ortsbild hiervon nicht beeinträchtigt wird.

Dachaufbauten (Gauben) sind nicht zulässig.

Kniestöcke sind nicht zulässig.

Die Flachdächer sind mit heller Bekiesung vorzusehen.

3. Vorgärten und Einfriedigungen

Die Vorgärten sind gärtnerisch zu gestalten.

Die Abgrenzung zur Straße hin muß durch Kantensteine von 0,10 m Höhe über fertigem Straßenniveau oder durch Kantensteine mit einer begleitenden Hecke bis 0,50 m Höhe, oder durch Mauern bis 0,50 m Höhe, diese jedoch ohne jegliche Aufsätze, oder durch Zäune oder Gitter bis 0,50 m Höhe, vorgenommen werden. Eine höhere Einfriedigung der Grundstücke zur Straße hin ist nur in der Verbindungslinie zwischen den Baukörpern bzw. gemäß den Eintragungen im Bebauungsplan zulässig.

Diese höhere Einfriedigung darf nur als Mauer, Zaun oder Gitter bis zu einer Höhe von 1,50 m oder als Hecke ausgeführt werden.

An den Grenzen der benachbarten Grundstücke ist im Vorgarten nur eine Einfriedigung zugelassen, wie sie für die Einfriedigung gegen die Straße hin erlaubt ist.

Zur Abgrenzung der rückwärtigen Gartengrundstücke sind nur Zäune bis zu einer Höhe von 1,50 m sowie Hecken zugelassen.

Trennwände auf den Parzellengrenzen ab rückwärtiger Hausfront bis zu 3,50 m Tiefe, jedoch nicht über 2,00 m hoch, sind zur Abschirmung der gartenseitigen Sitzplätze gestattet.

Im Vorgarten ist die Aufstellung von Mülltonnen nur in geschlossenen Mülltonnenschränken zulässig. Die Mülltonnenschränke sind zu umpflanzen. Eine Beeinträchtigung der Verkehrsübersicht darf nicht eintreten.

4. Freiräume

In den Freiräumen außerhalb der überbaubaren Flächen ist die Errichtung von Nebengebäuden, mit Ausnahme der Garagen (siehe §. 1 b) nicht gestattet.

5. Sicherungsmaßnahmen

Einfriedigungen unmittelbar entlang den Straßen und Wegen und den Kinderspielplätzen dürfen keine Ausführungen aufweisen, durch die Passanten oder Kinder gefährdet werden können (Stacheldraht, aufrechtstehende Spitzen o.ä.)

Bei Erstellung von Einfriedigungen und Sicherungen jeglicher Art, einschließlich der Hecken, sowie bei allen sonstigen Anpflanzungen, ebenso bei evtl. Futtermauern, ist eine einwandfreie Übersicht der Ausfahrten und Ausgänge sowie der Straßen- und Wegeeinmündungen zu wahren, damit ein Höchstmaß an Verkehrssicherheit gewährleistet bleibt. Falls die Anlage höherer Futtermauern oder Geländestützmauern im Hanggelände erforderlich wird, sind diese Mauern mit entsprechenden Sicherungsgittern gegen Absturzgefahr zu versehen.

Genehmigt
Köln, den 6. 9. 1974
Der Regierungspräsident
Im Auftrage:

U. Müller