

Textteil

zum Bebauungsplan 1a3 a

In Ergänzung zu der zeichnerischen Darstellung werden folgende Festsetzungen getroffen:

1. Art und Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 (1) Nr. 1 BBauG)

1.1 Art der baulichen Nutzung

1.1.1 Allgemeines Wohngebiet:
(§ 4 BauNVO)

Die Ausnahmen nach § 4 (3) BauNVO sind gemäß § 1 (6) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und daher nicht zulässig.

Die nach § 4 (2) Nr. 2 BauNVO zulässigen Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe sind gemäß § 1 (5) BauNVO nur ausnahmsweise zulässig.

Gemäß § 4 (4) BauNVO wird festgesetzt, daß Wohngebäude nicht mehr als 2 Wohnungen haben dürfen.

1.2 Maß der baulichen Nutzung

1.2.1 Gemäß § 21 a (2) BauNVO sind Flächenanteile an außerhalb des Baugrundstückes festgesetzten Gemeinschaftsgaragen der Grundstücksfläche hinzuzurechnen.

1.2.2 Gemäß § 21 a (4) Nr. 3 BauNVO bleiben die Flächen von Garagen in Vollgeschossen bei der Ermittlung der Geschossfläche unberücksichtigt.

2. Bauweise, die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen sowie die Stellung der baulichen Anlagen
(§ 9 (1) Nr. 2 BBauG)

2.1 Überbaubare Grundstücksflächen

Gemäß § 23 (2 + 3) BauNVO wird ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß zugelassen.

2.2 Nicht überbaubare Grundstücksflächen

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind - außer Garagen und ihren Zufahrten, Terrassen, Hauszugänge u.a. - gemäß § 9 (1) Nr. 25 BBauG gärtnerisch zu gestalten und mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Es sollen auf je 200 m² Grundstücksfläche 1 hochstämmiger Baum und auf 100 m² Grundstücksfläche 1 Strauchgruppe von mindestens 5 Sträuchern gepflanzt werden.

2.3 Stellung der baulichen Anlagen

Die Richtung der Außenseiten baulicher Anlagen und die Firstrichtung ist entsprechend der Einzeichnung im Bebauungsplan anzuordnen.

3. Flächen für Stellplätze und Garagen

(§ 9 (1) Nr. 4 und 22 BBauG)

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Garagen und Stellplätze nur innerhalb der dafür festgelegten Flächen zulässig.

Nachrichtliche Übernahme nach § 9 (6) BBauG:

Satzung der Stadt Hürth über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen und die Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke im Bereich des Bebauungsplanes 1a3 a vom

Rechtliche Grundlage:

Bundesbaugesetz (BBauG) in der Fassung vom 18.08.76 (BGBl 1976 I S. 2256), zuletzt geändert durch Gesetz vom 06.07.79 (BGBl 1979 I S. 949)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.09.77 (BGBl 1977 I S. 1764)