

## T E X T T E I L zum Bebauungsplan (BPL) 013 a

In Ergänzung zu der zeichnerischen Darstellung werden folgende textliche festsetzungen getroffen:

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

#### 1.1 Art der baulichen Nutzung

##### 1.1.1 Reines Wohngebiet - WR - (§ 3 BauNutzungsverordnung (BauNVO))

Ausnahmen nach § 3 (3) BauNVO sind gemäß § 1 (6) BauNVO nicht Bestandteil des BPL und daher nicht zulässig.  
Gemäß § 3 (4) BauNVO wird festgesetzt, daß die 2-geschossigen Wohngebäude im WR nicht mehr als 2 Wohnungen haben dürfen.

##### 1.1.2 Allgemeines Wohngebiet - WA - (§ 4 BauNVO)

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

##### 1.1.3 Mischgebiet - MI - (§ 6 BauNVO)

Zulässig sind: In Anwendung von § 1 (5) BauNVO

Wohngebäude

Geschäfts- und Bürogebäude

Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes und nichtstörende Gewerbebetriebe

Nur ausnahmsweise zulässig sind: In Anwendung von § 1 (5) BauNVO

sonstige Gewerbebetriebe

Anlagen für Verwaltung sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Gartenbaubetriebe und

Tankstellen

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

##### 1.1.4 Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)

Bei Baugrundstücken, die mit ihrer seitlichen oder rückwärtigen Grenze an Spielplätze oder öffentliche Wege grenzen, ist unmittelbar an diesen Grenzen auf jedem Baugrundstück eine Nebenanlage zulässig, deren obere seitliche und untere Höchstflächen nicht mehr als 9,00 m<sup>2</sup> umschließen. Tierhaltung ist in diesen Nebenanlagen nicht zulässig.

#### 1.2 Maß der baulichen Nutzung

##### 1.2.1 Gemäß § 21 a (2) BauNVO sind Flächenanteile an außerhalb des Baugrundstücks festgesetzten Gemeinschaftsanlagen für Stellplätze und Garagen der Grundstücksfläche im Sinne des § 19 (3) BauNVO hinzuzurechnen.

### 2. Bauweise, die überbaubaren und die nichtüberbaubaren Grundstücksflächen sowie die Stellung der baulichen Anlage (§ 9 (1) Nr. 2 BBauG)

#### 2.1 Nichtüberbaubare Grundstücksflächen

Die nichtüberbaubaren Grundstücksflächen sind außer Garagenzufahrten, Hauszugängen und Terrassen gemäß § 9 (1) Nr. 25 BBauG gärtnerisch zu gestalten. Bäume sind an den im Plan festgelegten Stellen zu pflanzen und zu erhalten. Gemäß § 23 (5) BauNVO sind im Mischgebiet Nebenanlagen auf den nichtüberbaubaren Flächen ausnahmsweise zulässig, wenn sie dem Wohnen dienen, Garagen sind nur im Bauwuch und innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

#### 2.2 Stellung der baulichen Anlagen

Eingetragene Firstrichtung und die Richtung der Gebäudeaußenwände parallel zu Baugrenzen und Linien ist zwingend einzuhalten.

### Nachrichtliche Übernahme nach § 9 (6) BBauG

Satzung der Stadt Hürth über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen, die Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke und die Art, Gestaltung und Höhe von Einfriedigungen im Bereich des BPL 013 a