

TEXTTEIL ZUM BEBAUUNGSPLAN 216 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

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

1.1.2 Allgemeines Wohngebiet

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

2. Bauweise, die überbaubaren und die nichtüberbaubaren Grundstücksflächen sowie die Stellung der baulichen Anlagen

(§ 9 (1) Nr. 2 BBauG)

2.1 Nichtüberbaubare Grundstücksflächen

Auf den als Vorgarten gekennzeichneten nichtüberbaubaren Grundstücksflächen werden gemäß § 23 (5) BauNVO Nebenanlagen des § 14 BauNVO ausgeschlossen. Ausgenommen sind hiervon Mülltonnen einschließlich der Mülltonnenschränke und ähnliche Verkleidungen davon, Hauseingänge, Caragenzufahrten sowie nach der Bauordnung Nordrhein-Westfalen (BauO NW) im Bauwich und den Abstandsflächen zulässigen Nebenanlagen.

3. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

(§ 9 (1) Nr. 21 BBauG)

- a) Geh- und Fahrrecht zugunsten der Anlieger Bellerstraße 5 - 15 und 25 - 31 zur Sicherung der straßenmäßigen Erschließung der rückwärtigen Baugrundstücke
- b) Leitungsrecht zugunsten der Stadt Hürth und anderer Leitungsträger zur Einlegung der unterirdischen Ver- und Entsorgungsleitungen

4. Das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

(§ 9 (1) Nr. 25 BBauG)

- 4.1 Die nichtüberbaubaren Grundstücksflächen sind im gesamten Bereich auf mindestens 10% der Grundstücksflächen mit Laubbäumen und Sträuchern zu bepflanzen und dauernd zu unterhalten.

Dachneigungen und Drenpel

Diese Festsetzungen sind nach § 9 (4) BBauG DVO vom 24.11.82 § 5 und § 103 (1) Nr. 1 Bauordnung Nordrhein-Westfalen (BauO NW) begründet, die im BPL festgesetzte Dachneigung von mindestens 28° bis max. 48° und die Drenpelhöhen - Abstand von Oberkante Dachgeschoßfußboden bis Unterkante Dachsparren gemessen an der Innenseite des Drenpels - von max. 0,75 m sind als baugestalterische Festsetzungen einzuhalten.

Rechtliche Grundlagen:

Bundesbaugesetz (BBauG) in der Fassung vom 18.08.1976 (BGBl 1976 I S. 2256), zuletzt geändert durch Gesetz vom 06.07.1979 (BGBl 1979 I S. 949).

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.09.1977 (BGBl I S. 1764)

Planzeichenverordnung vom 30.07.1981 (BGBl I S. 833)

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.01.1970 (GV.NW. S. 96) zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.05.1982 (GV.NW. S. 248).