

T E X T T E I L zum Bebauungsplan 905 a

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

1. Bauliche Nutzung
(§ 9 (1) Nr. 1 BBauG)
 - 1.1 Art der baulichen Nutzung
 - 1.1.1 Reines Wohngebiet
(§ 3 BauNVO)

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

Gemäß § 3 (4) BauNVO wird festgesetzt, daß die 2-geschossigen Wohngebäude im Reinen Wohngebiet nicht mehr als 2 Wohnungen haben dürfen.
 - 1.1.2 Allgemeines Wohngebiet
(§ 4 BauNVO)

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
(§ 9 (1) Nr. 2 BBauG)
 - 2.1 Bauweise

Besondere Bauweise, hier Gartenhofhäuser, gemäß § 22 (4) BauNVO. Die Gebäude können als Rechteck- oder Winkelhäuser mit Grenzbau an bis zu drei Seiten errichtet werden.
 - 2.2 Überbaubare Grundstücksflächen

Ein Vortreten von Gebäudeteilen vor der Baugrenze in geringfügigem Ausmaß wird gemäß § 23 (3) BauNVO zugelassen.
 - 2.3 Nichtüberbaubare Grundstücksflächen

Die nichtüberbaubaren Grundstücksflächen sind - außer Garagenzufahrten, Terrassen, Hauszugängen u.ä. - gemäß § 9 (1) Nr. 25 BBauG gärtnerisch zu gestalten und mit einem hochstämmigem Baum auf je 150 m² Grundstücksfläche und mit 3 Strauchgruppen von 5 Sträuchern auf je 100 m² Grundstücksfläche zu bepflanzen.
3. Flächen für Stellplätze und Garagen
(§ 9 (1) Nr. 4 BBauG)

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

Nach § 21 a (3+4) BauNVO sind die Flächen für Garagen, die innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen ausgewiesen sind, ohne Anrechnung ihrer Grund- und Geschoßflächen auf die zulässigen Grund- und Geschoßflächen zugelassen.
4. Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen
(§ 9 (1) Nr. 13 BBauG)

Die Gasfernleitungen RK-Knapsack der Esso AG und der Gasfernleitung Nr. 3/23/1 der Ruhrgas AG haben jeweils einen Schutzstreifen von 8,00 m.

Nicht zulässig sind innerhalb des Schutzstreifens

 - die Errichtung von Gebäuden aller Art sowie von Mauern parallel über bzw. unmittelbar neben den Gasfernleitungen
 - Nivcauveränderungen
 - sonstige Einwirkungen, die den Bestand oder den Betrieb der Leitungen gefährden oder beeinträchtigen
5. Das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
(§ 9 (1) Nr. 25 a BBauG)

Zur Gliederung des Straßenraumes sind Einzelbäume innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche an den im Bebauungsplan dargestellten Flächen anzupflanzen.

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 905 a