

## Textliche Festsetzungen

### FÜR MISCHGEBIETE WIRD FESTGESETZT:

Gemäß § 1 (5) BauNVO wird festgesetzt, daß die gemäß § 6 (2) Ziffern 6, 7 und 8 BauNVO (Gartenbaubetriebe, Tankstellen, Vergnügungsstätten) allgemein zulässige Nutzungsarten **nicht** zulässig sind.

Gemäß § 1 (6) BauNVO wird festgesetzt, daß die gemäß § 6 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungsarten (Vergnügungsstätten) **nicht** Bestandteil des Bebauungsplan werden.

### NEBENANLAGEN

Gemäß § 14 (1) Satz 3 sowie § 12 (6) BauNVO wird festgesetzt, daß Nebenanlagen i. S. § 14 (1) BauNVO sowie Garageni. S. § 12 BauNVO außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen **nur ausnahmsweise** zulässig sind; Anlagen für die Kleintierhaltung, Gartengeräteschuppen sowie überdachte/nicht überdachte Stellplätze sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Versorgungsanlagen i. S. § 14 (2) BauNVO sind allgemein zulässig.

### GARAGEN UND STELLPLÄTZE

Gemäß § 19 (4) Satz 3 BauNVO wird festgesetzt, daß die im Bebauungsplan durch Zeichnung und/oder Schrift festgesetzte Grundflächenzahl nicht überschritten werden darf; Überschreitungen in geringfügigem Ausmaß können zugelassen werden:

- wenn diese mit geringfügigen Auswirkungen auf die natürlichen Funktionen des Bodens oder
- wenn die Einhaltung der Grenzen zu einer wesentlichen Erschwerung der zweckentsprechenden Grundstücksnutzung führen würde.

### HÖHENLAGE UND HÖHE DER GEBÄUDE UND NEBENANLAGEN

Die Traufhöhe wird gemäß § 16 (3) Satz 2 BauNVO festgesetzt:

I Geschoß max. 3,50 m bzw. 5,50 m

II Geschoß max. 7,50

bezogen auf den höchsten Punkt der Straßenbegrenzungslinie am Baugrundstück (Bezugspunkt BP.)

### FLÄCHEN; DIE VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTEN SIND

Für die Nutzung dieser Flächen als Zier- und Nutzgärten sowie Wiesen und Obstwiesen werden, gemäß § 9 (1) Abs. 20 BauGB, **Maßnahmen** zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt.

## BEGRÜNDUNG

Im Zuge der Erschließung und Neugestaltung des Bebauungsplanbereiches VI 4 - Rath-Anhoven, A Sternstraße, war eine Neuordnung (durch Umlegung) der Grundstücke erforderlich.

Danach sollten zweckmäßigerweise Grundstücke gebildet werden (Baugrundstücke und Verkehrsflächen), die nach Lage, Form und Größe eine effektive bauliche und sonstige Nutzung und damit eine Realisierung des Bebauungsplanes sicherstellen. Zur Erlangung dieses Zieles ist eine Änderung des Bebauungsplanes VI 4 erforderlich.

Die Planungsziele des Bebauungsplanes VI 4 - Rath-Anhoven, A Sternstraße, und damit die Grundzüge der Planung, werden durch diese zweite Änderung des Bebauungsplanes nicht betroffen.