

Text des Bebauungsplanes Nr. 7 der Gemeinde Wesseling

1. Aufgrund des § 1 Abs. 4 der Baunutzungsverordnung vom 26.11.1968 werden in reinen Wohngebieten Ausnahmen nach § 3 aaO nicht zugelassen.

D.h. die neben den Wohnungen im reinen Wohngebiet ausnahmsweise zulässigen Läden und Handwerksbetriebe zur Deckung des täglichen Bedarfs der Bewohner des Gebietes sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes werden allgemein nicht zugelassen.

2. Im allgemeinen Wohngebiet Auf dem Mühlenberg werden Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 1, 3, 5 und 6 allgemein nicht, Ausnahmen nach Ziffern 2 und 4 jedoch zugelassen.

D.h. die nach § 4 Abs. 3 ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen und sportliche Zwecke, Tankstellen, Ställe für die Kleintierhaltung als Zubehör zu Kleinsiedlungs- und landwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen werden allgemein nicht zugelassen.

Dagegen sind sonstige, nicht störende Gewerbe- und Gartenbaubetriebe ausnahmsweise zulässig.

Voraussetzung für die Erteilung einer Ausnahme ist die Friedhofsbezogenheit dieser Betriebe.

3. In den übrigen allgemeinen Wohngebieten werden Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Ziff. 4 - 6 aaO nicht zugelassen.

D.h. zulässig sind Wohngebäude, die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

Ausnahmsweise können zugelassen werden: Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen und sportliche Zwecke.

Die ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe, Tankstellen, Ställe für Kleintierhaltungen als Zubehör zu Kleinsiedlungen und landwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen werden allgemein nicht zugelassen.

4. Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die Festsetzung der Geschoßflächenzahl, der Grundflächenzahl und der Zahl der Vollgeschosse.

Aufgrund des § 17 Abs. 9 der Baunutzungsverordnung idF vom 26.11.68 können die Höchstwerte nach § 17 Abs. 1 Spalten 3-5 auf den Grundstücken Flur 29 Nrn. 747 und 751 (Ecke Mühlenweg/Friedensweg) und für die Häuserzeilen Hubertusstraße 76 - 86 aus städtebaulichen Gründen so weit überschritten werden, daß die nach dem Plan zulässigen Baukörper mit den festgesetzten oder zulässigen Geschoßzahlen errichtet werden können.

Die im Plan angegebenen Geschoßzahlen werden für alle Grundstücke als zwingend festgesetzt. (§ 17 Abs. 4 aaO)

5. Aufgrund des § 4 der I. Verordnung zur Durchführung des Bundesbaugesetzes idF vom 21.4.1970 und des § 103 Abs. 1 Nr. 1 der Landesbauordnung idF vom 27.1.1970 wird für alle Gebäude in Bereichen mit dem Flachdachzeichen Fl die Flachdachbauweise zwingend vorgeschrieben. Für alle Gebäude in Bereichen mit den Zeichen 0 bis 33<sup>8</sup> wird eine Dachneigung von 0 (= Flachdach) bis 33° zugelassen.

6. Hauszugänge und Garagenzufahrten dürfen grundsätzlich nicht breiter als 3 m sein. Bei benachbarten Garagen sind sie nebeneinander zu legen (Rechtsgrundlagen s. Ziff. 5).

Im übrigen sind die nach dem Plan von der Bebauung freizuhaltenen Flächen zwischen der Straßenbegrenzungs- und der Baulinie oder der Baugrenze als Ziergärten (Vorgärten) anzulegen und zu unterhalten. Vorgärten dürfen vor der Baulinie nicht eingefriedigt werden (§ 105 Abs. 1 Ziff. 5 der Landesbauordnung und § 6 der Satzung der Gemeinde Wesseling über besondere Anforderungen bei der Anlage von Vorgärten und Grundstückseinfriedigungen vom 24.4.1969).

7. Die im Plan mit "Dachpflanzfläche" bezeichnete Fläche über den Garagen der Grundstücke östlich der Hubertusstraße sind als Ziergärten zu bepflanzen und zu unterhalten (§ 103 Abs. 1 Ziff. 1 der Landesbauordnung).