1. Das gesamte Plangebiet wird als reines Wohngebiet ausgewiesen. Aufgrund des § 1 Abs. 4 der Baunutzungsverordnung idF vom 26.11.1968 werden im reinen Wohngebiet Ausnahmen nach § 3 Abs. 3 aaO. nicht zugelassen.

D.h. die in reinen Wohngebieten ausnahmsweise zulässigen Läden und nicht störenden Handwerksbetriebe zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebietes sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes werden allgemein nicht zugelassen.

2. Die Bauweise wird für die entsprechend gekennzeichneten Grundstücke unter Verwendung des Planzeichens nach DIN 13003 Ziffer 3.2 als geschlossen festgesetzt.
3. Aufgrund des § 17 Abs. 4 aaO. werden die angegebenen Geschößzahlen für die entsprechend gekennzeichneten Grundstücke als Höchstgrenzen festgesetzt.
4. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baugrenzen und Baulinien bestimmt (§ 23 Abs. 1 aaO.)
5. Für alle Gebäude im Plangebiet wird die Flachbauweise zwingend vorgeschrieben (§ 4 der Ersten Verordnung zur Durchführung des Bundesbaugesetzes idF vom 21.4.1970 und § 103 Abs. 1 Ziff. 1 der Landesbauordnung NW idF vom 21.7.1970).
6. Auf der im Plan mit TGA beschrifteten Fläche ist eine Tiefgarage zu errichten.
7. Aufgrund des § 17 Abs. 9 der Baunutzungsverordnung können die Höchstwerte für das Maß der baulichen Nutzung nach § 17 Abs. 1 Spalte 3 - 5 für die Grundstücke im Planbereich überschritten werden, so daß die nach dem Plan zulässigen Baukörper mit den festgesetzten Geschößflächenzahlen errichtet werden können.

Die Überschreitung der Höchstgrenze rechtfertigen einmal besondere städtebauliche Gründe - es soll nämlich in einer verkehrsgünstigen Lage Wesselings ein Zentrum mit Eigentumswohnungen geschaffen werden - und zum anderen sollen als Ausgleich für die Überschreitung der Höchstwerte eine Dachterrasse, Kinderspielräume im Keller sowie Gemeinschaftsräume eingerichtet werden. Öffentliche Belange stehen der Überschreitung der Geschößflächenzahl nicht entgegen.

8. Auf der im Plan entsprechend gekennzeichneten Fläche (DIN 13003 Ziffer 9) ist ein Kinderspielplatz anzulegen (§ 9 Abs. 1 Ziff. 8 des Bundesbaugesetzes i.V. mit § 103 Abs. 1 Nr. 5 der Landesbauordnung NW idF vom 21.7.1970).
9. Die Oberkante Tiefgarage über NN ist im Bebauungsplan festgesetzt.
10. Aufgrund des § 14 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung ist auf dem Grundstück Gemarkung Wesseling, Flur 29, Nr. 747, eine Versorgungsfläche für eine Transformatorenstation ausgewiesen.