V

Text des Bebauungsplanes 7 C der Stadt Wesseling

1. Das gesamte Bebauungsplangebiet wird als reines Wohngebiet ausgewiesen.

Aufgrund des § 1 Abs. 4 der Baunutzungsverordnung vom 26.11.1968 werden im reinen Wohngebiet Ausnahmen nach § 3 der Baunutzungsverordnung allgemein nicht zugelassen.

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

2. Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die Festsetzungen von Geschößzahlen, der Grundflächen- und der Geschößflächenzahlen (§ 16 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung).
3. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzungen von Baugrenzen bestimmt (§ 23 Abs. 1 der Baunutzungsverordnung).

Für die im Plangebiet entsprechend gekennzeichneten Grundstücke wird die Flachdachbauweise und der Bau von Satteldächern mit 33° Dachneigung zwingend vorgeschrieben (§ 4 der Ersten Verordnung zur Durchführung des Bundesbaugesetzes i.d.F. vom 21.4.1970 und § 104 Abs. 1 Ziff. 1 der Landesbauordnung NW i.d.F. vom 27.1.1970).

4. Aufgrund des § 17 Abs. 4 der Baunutzungsverordnung werden die angegebenen Geschößzahlen für die entsprechend gekennzeichneten Grundstücke als zwingend und als Höchstzahlen festgesetzt.
5. Aufgrund des § 22 Abs. 4 der Baunutzungsverordnung i.V. mit § 17 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung werden in dem Bebauungsplan die entsprechend gekennzeichneten Flächen der Gartenhofhäuser mit einer Grundflächen- und Geschößflächenzahl von 0,6 zugelassen. Der Gartenhof dieser Häuser ist so anzulegen, daß er fremder Sicht entzogen wird.
6. Das im Bebauungsplan vorgesehene Geh-, Fahr- und Leitungsrecht dient dem Anschluß der Grundstücke auf den noch zu vermessenden Flurstücken an die Verkehrsfläche (Weißdornweg) nach Maßgabe der festgesetzten baulichen Nutzung.
7. Aufgrund des § 3 Abs. 4 der Baunutzungsverordnung werden nur Wohngebäude mit nicht mehr als zwei Wohnungen zugelassen.
8. Die nicht überbauten Flächen auf den Grundstücken sind als Grünflächen in Form von Ziergärten anzulegen und zu unterhalten (§ 103 Abs. 1 Nr. 5 der Landesbauordnung NW i.V. mit der Satzung der Stadt Wesseling über besondere Anforderungen bei der Anlage von Vorgärten und Grundstückseinfriedigungen vom 24.4.1969).