

B e g r ü n d u n g

des Bebauungsplanes Nr. 17 der Gemeinde Wesseling
betr. die Dreilindenstraße und die Grundstücke beiderseits davon

A)

Allgemeines:

Der Plan enthält die Festsetzungen

1.) des Baulandes und für dieses

- a) die Art und das Maß der baulichen Nutzung der Baugrundstücke,
- b) die Bauweise, die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen,
- c) die Flächen für die Einfahrten zu den Stellplätzen und Garagen auf den Baugrundstücken,

2.) die Verkehrs- und die öffentlichen Parkflächen.

Das Plangebiet ist auf der Rahmenkarte

1 : 500

Bebauungsplan Nr.17 der Gemeinde Wesseling

mit einer gestrichelten schwarzen Linie umrandet.

Das Plangebiet ist im Leit- und Wirtschaftsplan der Gemeinde Wesseling vom 18.5.1956 als Baugebiet

im Baugebiets- und Bauklassenplan der Gemeinde vom 28.4.61 südöstlich der Straße als Wohngebiet, nordwestlich von ihr als gemischtes Gebiet ausgewiesen.

B)

Begründung des Planes:

Der Bebauungsplan Nr.17 soll durch seine Festsetzungen die Rechtsgrundlage für eine städtebaulich einwandfreie Erschließung und Bebauung der Baugrundstücke an der Dreilindenstraße bieten.

Die Begrenzungslinien für die öffentlichen Verkehrsflächen werden der künftig zu erwartenden Verkehrsbedeutung der Straße entsprechend festgesetzt.

C)

Durchzuführende Maßnahmen und zeitliche Reihenfolge:

Die Dreilindenstraße ist bereits 9 m breit ausgebaut, sie soll auf 15 m verbreitert werden. Die hierzu notwendigen Grundstücke sind von den Anliegern zu erwerben.

Als teilweisen Ausgleich erhalten sie die hinter ihrem Grundstück liegende Fläche aus dem gemeindeeigenen Grundstück Flur 21 Nr.1095 bis 1102. Bodenordnende Maßnahmen werden voraussichtlich unterbleiben können.

Eine Zeitbestimmung für den Straßenausbau ist noch nicht möglich.

D)

Bestehendes Ortsrecht:

- 1.) Leit- und Wirtschaftsplan der Gemeinde Wesseling vom 16.8.1956,
- 2.) Baugebiets- und Bauklassenplan der Gemeinde Wesseling vom 28.4.61 (ABl. S.218),
- 3.) Verordnung über besondere Anforderungen bei der Gestaltung und Pflege von Vorgärten, Vorgelände und Grundstückseinfriedigungen im Gebiet der Gemeinde Wesseling vom 28.9.1960 (ABl.1961 S.64),
- 4.) Satzung der Gemeinde Wesseling über die Erhebung von Erschließungsbeiträgen vom 25.5.1962 (ABl. S.217).

Mit der Rechtskraft des Bebauungsplanes Nr.17 werden die Festsetzungen des Baugebiets- und Bauklassenplanes der Gemeinde vom 28.4.61 (s.Nr.2) für das Plangebiet aufgehoben.

E)

Bauliche Ausnutzbarkeit der Grundstücke:

Die bauliche Ausnutzbarkeit der Grundstücke ergibt sich aus den Festsetzungen des Planes mit Text in Verbindung mit den Regeln der Baunutzungsverordnung vom 26.6.62:

Auf Grund des § 17 Abs.4 der Baunutzungsverordnung vom 26.6.62 wird die Zahl der für die Wohngebäude angegebenen Vollgeschosse als zwingend festgesetzt. Gemäß § 1 Abs.4 aaO. werden Ausnahmen nach § 4 Abs.3 Nrn.4, 5 u.6 nicht zugelassen, d.h. die in allgemeinen Wohngebieten an sich ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe, Tankstellen, Ställe für die Kleintierhaltung für Kleinrentnerstellen und landwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen dürfen im Plangebiet allgemein nicht errichtet werden.

Die Ausnahmen des § 4 Abs.3 Nr.1, 2 u.3 der Baunutzungsverordnung werden auf Grund des § 1 Abs.5 aaO. allgemein zugelassen, d.h. neben den nach Abs.2 allgemein zulässigen Wohngebäuden, die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- u.Speisewirtschaften und nicht störende Handwerksbetriebe, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke werden die an sich nur ausnahmsweise zugelassenen:

Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen und sportliche Zwecke allgemein zugelassen.

Für die Grundstücke an der südöstlichen Seite der Straße werden die Flächen für die Einfahrten zu den Stellplätzen und Garagen auf den Baugrundstücken durch ein Zeichen im Plan festgesetzt (s.§ 9 Abs.1 Nr.1 Buchst.e) des Bundesbaugesetzes vom 23.6.1960)

Die Flächen zwischen den Baulinien und den Straßenbegrenzungslinien gelten zur Ermittlung der zulässigen Grundfläche i.S. § 19 Abs.3 Satz 1 der Baunutzungsverordnung als Bauland.

Diese Grundstücksteile sind, soweit nicht Einfahrten oder Zugänge angelegt werden, als Vorgärten i.S. der Verordnung über besondere Anforderungen bei der Gestaltung und Pflege von Vorgärten, Vorgelände und Grundstückseinfriedigungen im Gebiet der Gemeinde Wesseling vom 28.9.60 (ABl. 1961 S. 64) anzulegen (§ 103 Abs. 1 Nr. 3 Landesbauordnung vom 25.6.62).

Für die dreigeschossigen Wohnhäuser auf der südöstlichen Straßenseite werden Flachdächer verbindlich vorgeschrieben (§ 103 Abs. 1 der Landesbauordnung i.V. mit § 4 der Ersten Verordnung zur Durchführung des Bundesbaugesetzes vom 29.11.1960).

F)

Wasserwirtschaftliche Maßnahmen:

Alle Baugrundstücke im Planbereich sind bzw. werden an die öffentliche Wasserleitung, die Eigentum der Gemeinde Wesseling ist, und an den Kanal der Gemeinde angeschlossen. Wasserleitung und Kanal sind verlegt.

G)

Kosten:

Der Gemeinde werden durch die zur Ausführung des Planes notwendigen Maßnahmen voraussichtlich folgende Kosten entstehen:

- | | |
|--|---------------|
| a) Grunderwerb für die Verkehrsflächen | DM 11.000,--, |
| b) Straßenbau rd. | " 150.000,--. |

Dieser Plan mit Begründung ist gemäß § 2 (1) des Bundesbaugesetzes vom 23.6.1960 (BGBl.I S. 341) durch Beschluß des Rates der Gemeinde Wesseling vom **14. Dez. 1964** aufgestellt worden.

Kausch
Bürgermeister

Wesseling, den **14. Dez. 1964**

E. Kirsch
Ratsmitglied

Dieser Plan mit Begründung ist gemäß § 2 (6) des Bundesbaugesetzes vom 23.6.1960 (BGBl.I S. 341) in der Zeit vom **1. Feb. 1965** bis **1. März 1965** öffentlich ausgelegt worden.

Wesseling, den **2. März 1965**

Der Gemeindedirektor

Brunn

Dieser Plan mit Begründung ist gemäß § 10 des Bundesbaugesetzes vom 23.6.1960 (BGBl.I S. 341) vom Rat der Gemeinde Wesseling am **18. Mai 1965** als Satzung beschlossen worden.

Kausch
Bürgermeister

Wesseling, den **18. Mai 1965**

E. Kirsch
Ratsmitglied

Dieser Plan mit Begründung ist gemäß § 11 des Bundesbaugesetzes vom 23.6.1960 (BGBl. I S.341) mit Verfügung vom
genehmigt worden.

Köln, den

Gesehen Der Regierungspräsident
Köln, den **17. 9 1965** Im Auftrage:

Der Regierungspräsident
Im Auftrage *Kleyerhoff*

Die Bekanntmachung der Genehmigung des Regierungspräsidenten, sowie
Ort und Zeit der Auslegung gemäß § 12 des Bundesbaugesetzes vom 23.6.1960
(BGBl. I S.341) ist am **2. Nov. 1965**

erfolgt

Wesseling, den **3. Nov. 1965**

Der Gemeindedirektor

G. Kraus

