

Text des Bebauungsplanes 52 A der Stadt Wesseling

1. Das gesamte Plangebiet 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.

Das heißt, 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 Geschößflächenzahlen (§ 16 Abs. 2 Baunutzungsverordnung).
3. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzungen von Baugrenzen bestimmt (§ 23 Abs. 1 der Baunutzungsverordnung).
4. Aufgrund des § 17 Abs. 4 der Baunutzungsverordnung werden die angegebenen Geschößzahlen als Höchstzahlen festgesetzt.
5. Aufgrund des § 3 Abs. 4 der Baunutzungsverordnung werden im gesamten Wohngebiet nur Wohngebäude mit nicht mehr als zwei Wohnungen zugelassen.
6. Die Bauweise wird für alle Grundstücke unter Verwendung des Planzeichens nach DIN 18003 Ziff. 3.1 als offen festgesetzt.
7. Für die eingeschossigen Baukörper im Plangebiet wird eine Dachneigung von $0 - 38^{\circ}$ und für die zweigeschossigen Baukörper eine Dachneigung von $0 - 33^{\circ}$ zugelassen (§ 4 der Ersten Verordnung zur Durchführung des Bundesbaugesetzes i.d.F. vom 21. 4. 1970 und des § 103 Abs. 1 Ziff. 1 der Landesbauordnung NW i.d.F. vom 27. 1. 1970).
8. Die nach dem Plan von der Bebauung freizuhaltenden Flächen zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der Baugrenze sind als Ziergärten (Vorgärten) anzulegen und zu unterhalten. Vorgärten dürfen vor der Baugrenze nicht eingefriedigt werden (§ 103 Abs. 1 Ziff. 5 der Landesbauordnung NW i.V. mit § 6 der Satzung der Stadt Wesseling über besondere Anforderungen bei der Anlage von Vorgärten und Grundstückseinfriedigungen vom 24. 4. 1969).