Satzung der Gemeinde Wemlighausen

Präambel:

Aufgrund des

a) § 4 der Gemeindeordnung für das Land NW in der Fassung der Bekanntmachung vom 11. Aug. 1969 (GV.NW. S. 656/ SGV. 2020),

b) § 2 und 9 des Bundesbaugesetzes (BBauG) vom 23. Juni 1960 (BGBl. I, S. 341) in Verbindung mit der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 26.11.1968 (BGBl. I, S. 1237),

c) § 4 der 1. Verordnung des Landes NW zur Durchführung des BBauG in der Fassung vom 21.4.1970 (GV.NW.S. 299/ SGV. 232), in Verbindung mit § 103, Abs. 1 Nr. 1, 2 und 4 der BauO NW in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. Jan. 1970 (GV.NW. S. 96),

hat die Gemeindevertretung von Wemlighausen in der Sitzung vom 30.7.1973... die planungsrechtlichen Festsetzungen dieses Bebauungsplanes gemäß § 10 BBauG und die Gestaltungsvorschriften gem. § 103 BauO NW als Satzung beschlossen.

A) Festsetzungen gem. §9(1) BBauG.

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes.

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, soweit diese nicht schon durch die Farbgebung z. B. bei Grünflächen usw. erkennbar sind. Auch die grünen Begrenzungslinien der Verkehrsflächen stellen Abgrenzungen unterschiedlicher Nutzung dar. Die Abgrenzungen gelten auch für die Gestaltungsvorschriften.

Art der baulichen Nutzung:

WA Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO.

Zulässig sind:

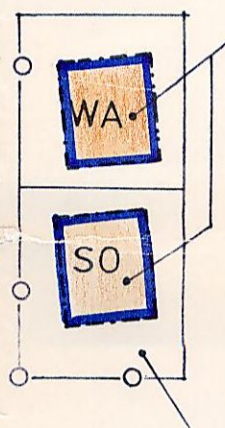
1. Wohngebäude,
2. die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden sowie Schank- und Speisewirtschaften.

Von den Ausnahmen gem. § 4 (3) BauNVO ist Ziffer 1 (Betriebe des Beherbergungsgewerbes) + Ziffer 6 (Ställe für Kleintierhaltung als Zubehör zu landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen) allgemein zugelassen. Die übrigen Ausnahmen nach Ziff. 2 bis 5 sind nicht zulässig.

SO Sondergebiet "Ferienhäuser".

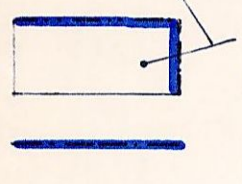
Zulässig sind:

1. Ferienhäuser,
2. Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke.



Überbaubare Grundstücksflächen:

Die tatsächlich bebaubaren Grundstücksflächen ergeben sich durch die gemäß § 23 BauNVO festgelegten Baugrenzen (blau) u. Baulinien (rot), unter Berücksichtigung der bzw. in Verbindung mit den Bestimmungen der Bauordnung NW über Bauwiche, Abstandsflächen und Gebäudeabstände. Das höchst zulässige Maß der baulichen Nutzung wird durch § 17 BauNVO bestimmt, soweit es durch die im Plan festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen und Ausnutzungsziffern (GRZ/GFZ/2) nicht eingeschränkt wird.



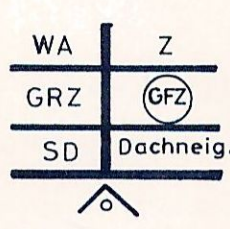
Nicht überbaubare Grundstücksflächen:

Nebenanlagen gem. § 14 (1 + 2) BauNVO sind nur im WA-Gebiet zulässig.

Baugrenzen,

Baulinien.

Maß der baulichen Nutzung: Schema:



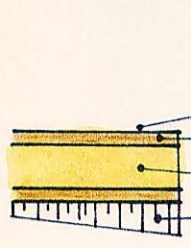
o.4 Grundflächenzahl (GRZ),

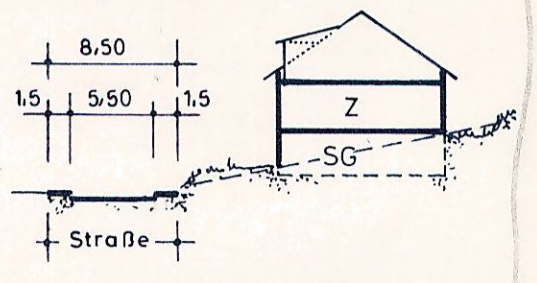
(o,5) Geschoßflächenzahl (GFZ),

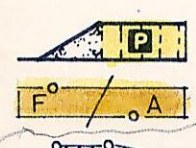
o offene Bauweise - nur Einzelhäuser zulässig,

I Zahl der Vollgeschosse (Z) als Höchstgrenze (s. Systemschnitt).

Verkehrsflächen:







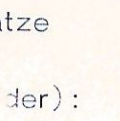
öffentliche Parkstreifen (Pkw-Parkplatz)

Fußweg/ Anliegerweg - Notdienst - bedingt befahrbar


vorhandene Wegefläche wird eingezogen

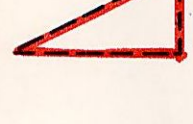


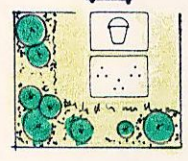
Garagen



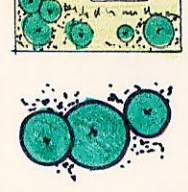
Gemeinschaftsgaragen

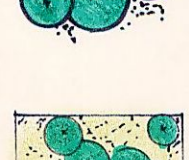
Gemeinschaftsstellplätze

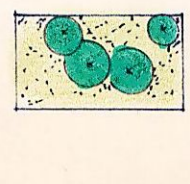

Sichtflächen (Sichtfelder):
Sie sind oberhalb einer Höhe von 60 cm von baulichen Anlagen, Einfriedigungen, Anpflanzungen und Böschungen freizuhalten.



Trafostation.


öffentliche Grünfläche - Kinderspielplatz, einschl. Freibühne und Parkanlagen.


Anpflanzung von Bäumen u. Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 + 16 BBauG). Zu pflanzen: 3 Bäume, je angefangene 500 m² Grundstücksfläche ist mindestens ein großkroniger, einheimischer Laubbaum zu pflanzen.


private Grünfläche - flächenhafte Anpflanzungen; Diese Flächen sind mit einheimischen Bäumen und Sträuchern dicht zu bepflanzen und dauernd zu unterhalten. Der Anteil von Nadelgehölzen darf 33 % der jeweiligen Grundstücksflächen nicht überschreiten.

B) Gestaltungsfestsetzungen gem.§103 BauONW

SD Satteldach - Pultdächer versetzt sind zulässig.

40° - 60° Dachneigung - z.B. 30 - 40° (Altgrad)/ Ausnahmen bei Gruppenmaßnahmen von mehr als 5 Gebäuden zulässig, Dachausbau zulässig.

Firstrichtung zwingend, bei Winkelbauten sind Ausnahmen zulässig.

Dacheindeckung (Dachflächen): nur dunkelfarbiges Material.

Dachgauben sind ab 35° Dachneigung zulässig.

Drempel sind bis 0,50 m Höhe (ab OK-Erdgeschoßdecke) zulässig.

Außenflächen der Gebäude: Es sind folgende Materialien zugelassen: Sichtbeton, Naturstein, heller Putz, Verschieferung, Holzverschalung, Fachwerk.

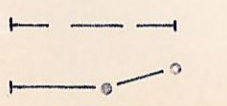
Balkonverkleidungen, Windschutzvorrichtungen o.ä. aus kräftigfarbigem Kunststoff sind nicht zulässig.

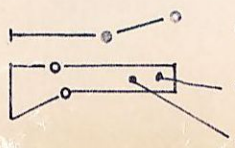
Einfriedigungen: Nur entlang der öffentlichen Verkehrsflächen mit horizontal verlaufenden Brettern oder Riegeln (Holzstangen) und niedrigen, lebenden Hecken zulässig. Sie dürfen eine Höhe von 70 cm über Erdboden (oder Bürgersteigen) nicht überschreiten. Einzelgrundstückseinzäunungen im SO-Gebiet sind nicht zulässig. Im Bereich der Sichtflächen (Sichtdreiecke) hat die dort getroffene Regelung Vorrang.

Sichtflächen von Stützmauern: Dürfen nur in Naturstein ausgeführt werden; entlang öffentlicher Verkehrsflächen zulässige Höhe (v. OK-Fahrbahn) ≤ 1,00 m, Ausnahmen sind in begründeten Fällen zulässig.

Stellplätze und Garagen: Im SO-Baugebiet sind Gemeinschaftsstellplätze und -garagen ausgewiesen, Einzelgaragen u. -stellplätze sind nicht zulässig (§ 70 (4) BauO NW).

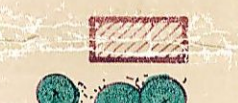
C) Nachrichtliche Darstellungen


geplante neue Grundstücksgrenzen


vorhandene Grenzsteine und Grundstücksgrenzen

vorhandene Verkehrsflächen (Wege)

Hauptzufahrt


vorhandene Wohngebäude

zu pflanzende Bäume



Wasserleitung (blau)



Abwasserleitung (braun) mit Schächten

Flächen für Müllboxen