

Präambel

Aufgrund des § 4 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 13.08.1984 (GV. NW. S. 475), zuletzt geändert durch Gesetz vom 07.03.1990 (GV. NW. S. 141), §§ 2 und 9 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBI. I. S. 2253), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.09.1990 (BGBI. II. S. 885), in Verbindung mit der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBI. I. S. 127) hat der Rat der Gemeinde Wilnsdorf in der Sitzung am 04. FEB. 1993 die planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 8 "Vorm Rauhen Wäldchen", Ortsteil Wilden, gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

A. Festsetzungen gem. § 9 BauGB und BauNVO

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung gem. § 16 (5) BauNVO

Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO

Zulässig sind

1. Wohngebäude

2. die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe

3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Von den Ausnahmen gem. § 4 (3) BauNVO ist die Ziffer 1 (Betriebe des Beherbergungsgewerbes) sowie die Ziffer 3 (Anlagen für Verwaltungen) zulässig. Die Ausnahmen nach Ziffer 2, 4 und 5 sind nicht zulässig.

Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die tatsächlich bebaubaren Grundstücksflächen ergeben sich durch die gem. § 23 BauNVO festgelegten Baugrenzen (blau) in Verbindung mit den Bestimmungen der BauO NW über Abstandsflächen und Gebäudeabstände. Das höchstzulässige Maß der baulichen Nutzung wird durch § 17 BauNVO bestimmt, soweit es durch die im Plan festgesetzten Überbaubaren Grundstücksflächen und Ausnutzungsziffern (GRZ, GFZ) nicht eingeschränkt wird.

Nicht überbaubare Grundstücksflächen

Auf einem Streifen von 1,50m Breite parallel zur Verkehrsfläche sind Garagen unzulässig.

Nebenanlagen und sonstige bauliche Anlagen jeglicher Art sind nicht zulässig.

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB u. § 16 BauNVO)

Grundflächenzahl

Geschoßflächenzahl

Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

offene Bauweise

max. zul. Gebäudehöhe = 8,50 m

0,4

0,5

I

O

max GH=8,50m

Fläche für Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

Feuerwehr

Gesundheitlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung = gemischte Verkehrsfläche

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung = öffentliche Parkfläche

Straßenbegrenzungslinie

Wirtschaftsweg /Fußweg

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (Verkehrsgrün) (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a)

Sichtflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Sichtflächen sind oberhalb 0,60 m Höhe - vom Fahrbahnrand gemessen - von Sichthindernissen wie baulichen Anlagen, Einfriedigungen, Böschungen, Anpflanzungen usw. freizuhalten.

Mülltonnenstellplätze für die von den Stichstraßen erschlossenen Grundstücke

Öffentliche Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Friedhof

Grünanlage

Private Grünflächen

Nebenanlagen und sonstige bauliche Anlagen jeglicher Art sind nicht zulässig.

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von heimischen Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

B. Nachrichtlich übernommene Festsetzungen (§ 9 Abs. 6 BauGB)

Wasserfläche: Bachlauf, gem. § 31 WHG getroffene Festsetzung

Neuverrohrung im Straßenbereich, gem. § 31 WHG getroffene Festsetzung

C. Örtliche Bauvorschriften gem. § 81 BauO NW (nachrichtlich)

Dachneigung

Für untergeordnete Nebenanlagen und Garagen sind auch Flachdächer zulässig.

Folgende Dachformen sind nur zulässig:

20°-45°

z.B.20°-45°

Aufmauerungen über der letzten Geschoßdecke sind bei Gebäuden ab 35° Dachneigung bis zu 50 cm, bei Gebäuden ab 40° Dachneigung bis zu 75 cm Höhe zulässig.

Bei der Dacheindeckung sind nur dunkel getönte Pfannen sowie Natur- und Kunstschiefer-eindeckungen zulässig. Dachgauben sind ab einer Dachneigung von 38° zulässig, liegende Dachfenster sind allgemein zulässig.

D. Sonstige Darstellungen (Zeichenerklärungen ohne Satzungscharakter)

vorhandene Grenzsteine und Grundstücksgrenzen

geplante Grundstücksgrenzen

Höhenlinien mit Angaben über NN

Böschung

vorhandene Gebäude

Einfriedigung: Zaun

E. Inkrafttreten

Diese Satzung wird am Tage der Bekanntmachung der Durchführung des Anzeigeverfahrens sowie von Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung an rechtsverbindlich.

Wilnsdorf, den 19.2.93

GEMEINDE WILNSDORF

25

KREIS SIEGEN-WITTLICHSTEIN

Bürgermeister

Ratsmitglied

Schriftführer

Satzung

der Gemeinde Wilnsdorf vom

Bebauungsplan Nr. 8 "Vorm Rauhen Wäldchen", Ortsteil Wilden