

PRAAMBEL

Aufgrund des § 4

der Gemeindeordnung für das Land NW in der Fassung der Bekanntmachung vom 11. August 1969 (GV NW S. 656/SGV 2020).

§§ 2 + 9 (1)

des Bundesbaugesetzes (BBauG) vom 23. Juni 1960 (BGBl. I S. 341) in Verbindung mit der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauN VO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 26. 11. 1968 (BGBl. I S. 1237).

§ 103 BauO NW

in Verbindung mit § 4 der Ersten Verordnung zur Durchführung des BBauG in der Fassung vom 21. 4. 1970 (GV NW S. 299/SGV 232) und § 9 (2) BBauG hat der Rat der Gemeinde Wilnsdorf in der Sitzung am 6.11.1974 die planungsrechtlichen Festsetzungen dieses Bebauungsplanes gem. § 10 BBauG und die Gestaltungsvorschriften gem. § 103 BauO NW als Satzung beschlossen.

A. FESTSETZUNGEN GEM. § 9(1) UND (5) BBAUG

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Bebauungspläne

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, soweit dieses nicht schon durch die Farbgebung z. B. bei Grünflächen, erkennbar ist. Auch die großen Begrenzungslinien der Verkehrsflächen stellen Abgrenzungen unterschiedlicher Nutzung dar. Diese Abgrenzungen gelten auch für die Gestaltungsvorschriften.

Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauN VO

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 und gesundheitliche Zwecke.

Von den Ausnahmen gem. § 4 (3) BauN VO ist Ziffer 1 (Betriebe des Baubergungsgewerbes), Ziffer 3 (Anlagen für Verwaltungen sowie für sportliche Zwecke) allgemein zulässig. Die übrigen Ausnahmen nach Ziff. 2, 4, 5 u. 6 sind nicht zulässig.

Überbaubare Grundstücksflächen

Die tatsächlich bebaubaren Grundstücksflächen ergeben sich durch die gem. § 23 BauN VO festgelegten Baugrenzen (blau) unter Berücksichtigung der bzw. in Verbindung mit den Bestimmungen der Bauordnung NW über Bauweise, Abstandsflächen und Gebäudeabstände. Das höchst zulässige Maß der baulichen Nutzung wird durch § 17 BauN VO bestimmt.

Nicht überbaubare Grundstücksflächen

Nebenanlagen gem. § 14 (1) BauN VO sind zulässig, Garagen sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig, wenn die Leichtigkeit des Verkehrs gewährleistet ist. Sie sollten aus verkehrlichen Gründen einen Mindestabstand von 3,50 m vom Gehwegrand einhalten.

Grundflächenzahl (GRZ)

Geschossflächenzahl (GFZ)

Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

Ausnahmsweise kann ein Geschoss mehr zugelassen werden, wenn durch Hanglage bedingt, das Kellergeschoss auf die Zahl der Vollgeschosse anzurechnen ist.

offene Bauweise

Öffentliche Grünflächen/Spielplatz

Straßenbegrenzungslinie

Gehweg

Fahrbahn

Gehweg

Verkehrsfläche

Straßenbegrenzungslinie

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

B. GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN GEM. § 103 (1) NR. 1, 2 UND 4 BAUO NW

Dachneigung

Aufmauerungen über der letzten Geschossdecke sind bei eingeschossiger Bebauung bis zu 50 cm zulässig.

Bei zweigeschossiger Bebauung sind Aufmauerungen nicht zulässig.

Bei der Dachendeckung sind nur dunkel getönte Pfannen, Wellenblechplatten sowie Tefar und Kunstschieferdeckungen zulässig. Dachrechen sind nicht zulässig, jedoch liegende Dachfenster.

Grundstückseinfriedigungen entlang der Straßen und Wege dürfen 30 cm Höhe nicht überschreiten. Sitzmauern sind da zulässig, wo es die Geländeverhältnisse erfordern.

In Bereichen der Grundstücksecke hat die dort getroffene Festsetzung Vorrang.

Mülltonnenstellplätze

C. SONSTIGE DARSTELLUNGEN (ZEICHENERKLÄRUNGEN OHNE SATZUNGSCHARAKTER)

Verhandene Grenzsteine und Grundstücksgrenzen

Verhandene Wohngebäude

D. INKRAFTTRETEN

Diese Satzung wird am Tage nach der Bekanntmachung der Genehmigung des Regierungspräsidenten sowie von Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung rechtsverbindlich.

Der Bebauungsplan vom 28.1972 verliert damit seine Gültigkeit. Wilnsdorf, den 30. XII. 1974

Bürgermeister

Ratsmitglied

Schriftführer



SATZUNG

DER GEMEINDE WILNSDORF

VOM 2.4.1975

1. ÄNDERUNG BEBAUUNGSPLAN NR.5

« IM STRÜTHCHEN »

ORTSTEIL WILDEN