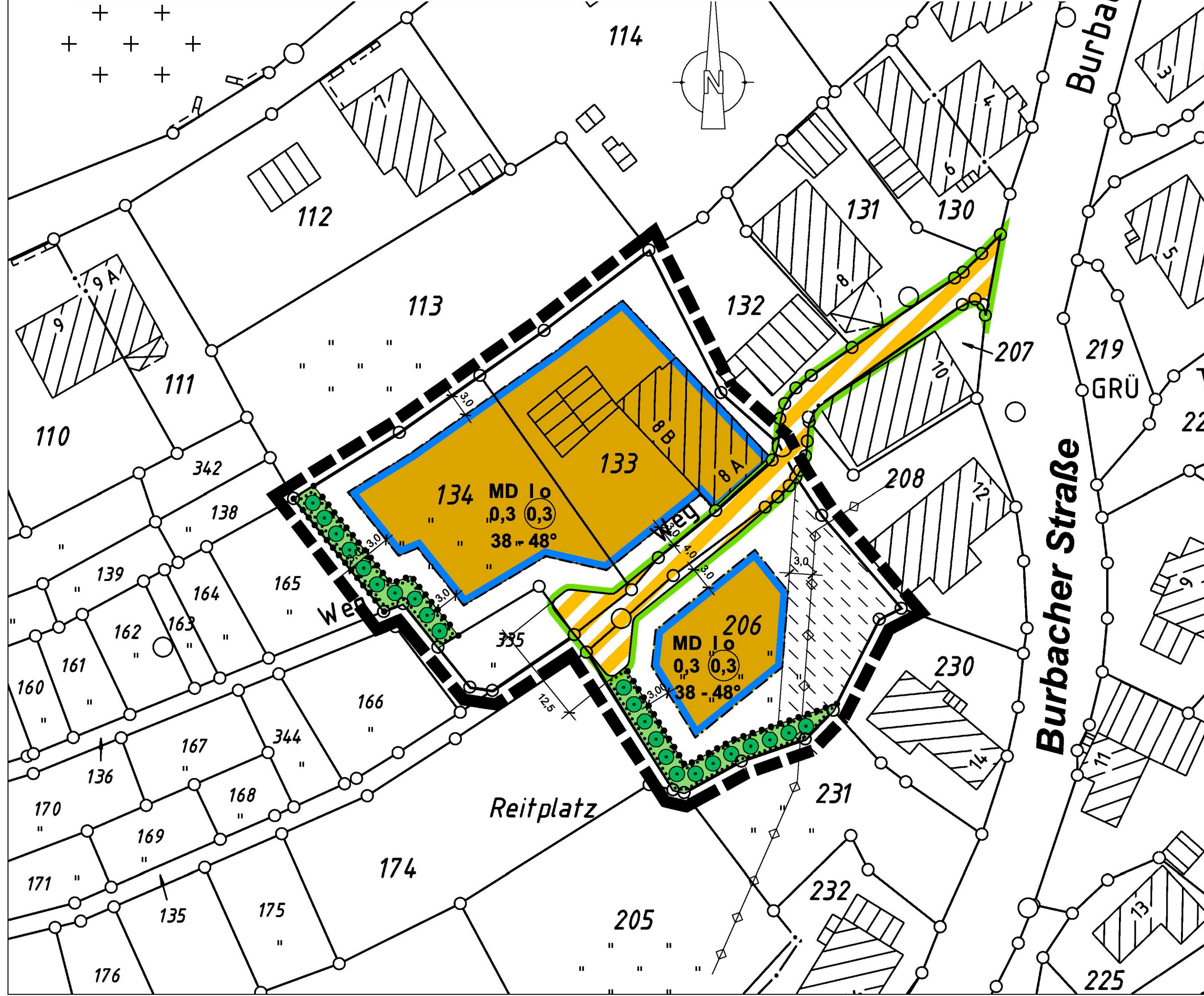


Bebauungsplan Nr. 12 "Burbacher Straße",
der Gemeinde Wilnsdorf, Ortsteil Wilden
Maßstab 1 : 500



PRÄAMBEL

Aufgrund der §§ 7 u. 41 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666/SGV. NRW. S. 2023), geändert durch Art. 4 des Transparenzgesetzes vom 17.12.2009 (GV. NRW. S. 950), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gemeindefinanzrechts-Rechtsmodernisierungsgesetzes vom 21.12.2010 und der §§ 2, 910 und 13 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 12.04.2011 (BGBl. I S. 619) i. V. m. der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 127), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466) hat der Rat der Gemeinde Wilnsdorf in seiner Sitzung am 27.09.2012 die planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 12 „Burbacher Straße“ der Gemeinde Wilnsdorf, Ortsteil Wilden, gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

A. Festsetzungen gemäß § 9 BauGB und § 15 BauNVO

MD

Zulässig sind:

- Wirtschaftsstellen, Land- und forstwirtschaftliche Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude
- Kleinodungen einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten und landwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen
- Sonstige Wohngebäude, max. 2 Wohnungen/ Gebäude zulässig
- Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse
- Sonstige Gewerbebetriebe

Die unter Ziffern 5 und 7-9 (5. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, 7. Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, 8. Gartenbaubetriebe, 9. Tankstellen) aufgeführten Nutzungen sind nicht zulässig, ebenso die Ausnahme gemäß § 5 Abs. 3 BauNVO -Vergnügungstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO.

Je angefangene 150 m² Grundstücksfläche ist ein einzelstammiger Laubbau mit mittlerer Größe, z. B. Spitzahorn, Eberesche, Hainbuche, Traubenkirsche, Vogelkirsche, Wildpappel, Wildkirsche o. ä. oder ein hochstämmiger Obstbaum -insgesamt 9 Stück- anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Der Stammumfang muss mindestens 10 cm betragen. Ausnahmsweise können anstelle eines Baumes standortheimische Straucharten, in Gruppen zusammengefasst, zugelassen werden, sofern sich die Gruppen über mindestens 5 m² erstrecken. Die Bepflanzung ist in der auf die Fertigstellung der Gebäude folgenden Pflanzperiode durchzuführen.

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

Die tatsächlich bebaubaren Grundstücksflächen ergeben sich durch die gemäß § 23 festgelegten Baugrenzen (blau) in Verbindung mit den Bestimmungen der Bauordnung NRW über Abstandflächen und Gebäudeabstände. Das höchstzulässige Maß der baulichen Nutzung wird durch § 17 der 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 1,00 m Breite parallel zur Verkehrsfläche sind Garagen unzulässig. Je Wohneinheit sind auf den Grundstücken 133, 134 und 206 mindestens 2 Stellplätze/ Garagen anzulegen.

Bauliche Anlagen jeglicher Art sind unzulässig

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

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. In diesem Fall wird die GFZ auf 0,6 erhöht.

offene Bauweise

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

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: gemischt genutzte Verkehrsfläche. Die Rückenstützen der Randbefassungen sind auf den Baugrundstücken anzulegen.

Straßenbegrenzungslinie
Fahrbahn
Straßenbegrenzungslinie

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

Private Grünfläche

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von heimischen Laubbäumen -Busch- und Strauchwerk- (Randbegrünung) (§ 9 Abs. 1, Nr. 25a BauGB). Je angefangene 25 m² Grundstücksfläche (Gesamtgrundstück) ist ein heimischer Strauch z. B. Gemeiner Schneeball, Hasel, Schlehe, Weiden, Hundsrose, Rote und schwarze Johannisbeere, Himbeere, Brombeere o. ä. -insgesamt 75 Stück-, anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Bepflanzung ist in der auf die Fertigstellung der Gebäude folgenden Pflanzperiode durchzuführen.

Hauptabwasserleitung

unterirdisch

B. Örtliche Bauvorschriften gemäß § 86 BauO NRW

38 - 48°

Dachneigung

Als Dachform der Hauptgebäude sind nur gleichseitig geneigte Satteldächer zulässig.

Für freistehende Garagen und Nebenanlagen sind auch Flachdächer zulässig.

Aufmauerungen über der Erdgeschossdecke sind bis zu 100 cm Höhe zulässig. Quergiebel sind ohne Begrenzung der Aufmauerung bis zu einer Tiefe von max. 3,00 m vor der Hausaußenwand zulässig, wenn deren Breite < 50 % der Gesamthausbreite beträgt.

Als Dachbedeckung sind nur dunkel getönte Pfannen sowie Natur- und Kunstschieferbedeckungen zulässig.

Als Fassadenmaterial sind nur heller Putz, Fachwerk mit schwarzem, braunem oder grünem Anstrich, sowie Natur- und Kunstschieferverkleidungen zulässig.

Dachgauben, Dachaufbauten und liegende Dachfenster sind allgemein zulässig.

Die Stallplatzflächen sowie Zufahrten auf den privaten Baugrundstücken sind mit wasserdurchlässigen Belägen, wie z. B. Rasengittersteinen, Pflaster mit einer Fugenbreite von ≥ 1 cm oder ähnlichen Materialien, die eine gleichwertige Niederschlagswasserbeseitigung gewährleisten, herzustellen.

C. Festsetzungen gemäß § 1a (3) BauGB und § 9 (1a) BauGB - Zuordnungsflächen

Auf dem gemeindlichen Grundstück der Gemarkung Wilnsdorf, Rur 4, Flurstück 272 (Friedhof), sind 4 heimische Laubbäume, zukünftige Kronenfläche je Baum = 40 m², Stammumfang in 1,0 m Höhe ≥ 10 cm, anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.

D. Festsetzungen gemäß § 51a Abs. 3 LWG - Niederschlagswasserbeseitigung

Das Niederschlagswasser der Grundstücke der Gemarkung Wilnsdorf, Rur 43, Flurstücke 133, 134, 135 (Weg, tw.) und 206, ist über einen in der Wegeparzelle 135 zu verlegenden Regenwasserkanal -DN 200- auf das südwestlich gelegene gemeindliche Flurstück 204 abzuführen und in der belebten Bodenzone unterhalb des Spielplatzes breitflächig zu versickern.

E. Sonstige Darstellungen (Zeichenerklärungen ohne Satzungscharakter)

vorhandene Grenzsteine und Grundstücksgrenzen

vorhandene Gebäude

Flurstücksnummer

F. Inkrafttreten

Der Bebauungsplan tritt am Tage der Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft.

Wilnsdorf, 19.12.2012

L. S. gez. Schuppler gez. Theis
Bürgermeisterin Bürgermeisterin Schriftführer

Satzung der Gemeinde Wilnsdorf vom 15.11.2012

Bebauungsplan Nr. 12 „Burbacher Straße“ der Gemeinde Wilnsdorf, Ortsteil Wilden

Die Planunterlage entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung vom 18.12.1990. Die Festsetzungen der städtebaulichen Planung sind geometrisch eindeutig.	Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 12 „Burbacher Straße“ gemäß § 2 (1) BauGB hat der Bauausschuss der Gemeinde Wilnsdorf am 18.03.2009 beschlossen. Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 12 „Burbacher Straße“ ist gemäß § 2 BauGB am 18.02.2012 ortsüblich bekannt gemacht worden.	Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB wurde in der Zeit vom 27.02.2012 bis 09.03.2012 durchgeführt. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB erfolgte in der Zeit vom 14.02.2012 bis 16.03.2012.	Die Offenlegung des Bebauungsplanes gemäß § 3 (2) BauGB hat der Rat der Gemeinde Wilnsdorf am 26.04.2012 beschlossen.	Der Beschluss zur Offenlegung gemäß § 3 (2) BauGB ist am 09./ 10.05.2012 ortsüblich bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan wird mit Begründung nach § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 21.05.2012 bis 21.06.2012 öffentlich ausgelegt.	Der Rat der Gemeinde Wilnsdorf hat in seiner Sitzung am 27.09.2012 den Satzungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 12 „Burbacher Straße“ gefasst. Mit der Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses gemäß § 10 BauGB am 03.12.2012 hat der Bebauungsplan Rechtsverbindlichkeit erlangt.	Aufgestellt: Gemeinde Wilnsdorf -Bauamt-
Wilnsdorf, 20.12.2012	Wilnsdorf, 19.12.2012	Wilnsdorf, 19.12.2012	Wilnsdorf, 19.12.2012	Wilnsdorf, 19.12.2012	Wilnsdorf, 19.12.2012	
L. S. gez. Seelbach (Öffentl. best. Verm.-Ing.)	L. S. gez. Schuppler Bürgermeisterin	L. S. gez. Schuppler Bürgermeisterin	L. S. gez. Schuppler Bürgermeisterin	L. S. gez. Schuppler Bürgermeisterin	L. S. gez. Schuppler Bürgermeisterin	