

PRÄAMBEL

Aufgrund des § 7 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV. NRW. S. 666/ SGV. NRW. S. 2023) in der z. Zt. geltenden Fassung und der §§ 2, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24. Juni 2004 (BGBl. I S. 1359) in Verbindung mit der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 127) in der z. Zt. geltenden Fassung hat der Rat der Gemeinde Wilnsdorf in seiner Sitzung am **30.06.2005** die planungsrechtlichen Festsetzungen der 2. Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 6 „Am Hager“ der Gemeinde Wilnsdorf , Ortsteil Anzhausen, gemäß § 10 als Satzung beschlossen.

A. Festsetzungen gemäß § 9 BauGB und BauNVO

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

Abgrenzung der 2. Erweiterung des Bebauungsplanes

Reines Wohngebiet gemäß § 3 BauNVO

Zulässig sind: Wohngebäude, max. zulässig sind 2 Wohneinheiten je Gebäude

Ausnahmsweise zulässig nach § 3 Abs. 3 BauNVO sind Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebietes dienen. Die restlichen Ausnahmen sind nicht zulässig.

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

Die tatsächlich bebaubaren Grundstücksflächen ergeben sich durch die gemäß § 23 festgelegten Baugrenzen (blau) in Verbindung mit den Bestimmungen der Bauordnung NRW über Abstandsflächen 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 1,0 m Breite parallel zur Verkehrsfläche sind Garagen unzulässig.

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

Grundflächenzahl

Geschossflächenzahl

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

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

Wirtschaftsweg

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

Jegliche baulichen Anlagen, Abgrabungen, Aufschüttungen, Komposthaufen und sonstige Nebenanlagen sind unzulässig.

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

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von heimischen Obstbäumen sowie Busch- und Strauchwerk (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Auf der Fläche sind 9 heimische Obstbäume, Stammumfang ≥ 10 cm, Abstand untereinander ≥ 10 m sowie mindestens 5 verschiedene Sträucher ohne Ballen, 4 Triebe, 60 – 100 cm hoch, der Straucharten Schlehe, Hasel, Roter und schwarzer Holunder, Gemeiner Schneeball, Heckenkirsche, Purgier-Kreuzdorn, Roter Hartriegel, Schwarze Johannisbeere, Alpenjohannisbeere, Himbeere, Hundsrose, Weißdorn und Heckenrose , Pflanzfläche je Strauch = 5 m², anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Hiervon wird eine Pflanzfläche von 355 m² = 4 Obstbäume und 51 Sträucher dem Flurstück 485 sowie eine Pflanzfläche von 380 m² = 5 Obstbäume und 51 Sträucher dem Flurstück 486 zugeordnet. Die Bepflanzung ist in der auf den Bezug der Gebäude folgenden Pflanzperiode durchzuführen.

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von heimischen Laubgehölzen – Busch- und Strauchwerk- (Randbegrünung entlang des geschützten Landschaftsbestandteiles) (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

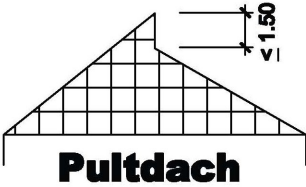
Auf der Fläche sind folgende heimische Gehölze, Pflanzfläche je Strauch = 5 m², anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten: Roter und schwarzer Holunder, Schlehe, Weißdorn, Hundsrose, Faulbaum, Gemeiner Schneeball, Hasel, Brombeere, Himbeere, Eberesche. Hiervon wird eine Pflanzfläche von 80 m² = 16 Sträucher dem Flurstück 485 sowie eine Pflanzfläche von 130 m² = 26 Sträucher dem Flurstück 486 zugeordnet. Außer dem üblichen „Auf-den-Stock-setzen“ im Abstand von 10 – 15 Jahren dürfen regelmäßige Form- und Rückschnitte bei Gehölzen und Hecken in der freien Landschaft nicht vorgenommen werden. Anpflanzungen von höherwüchsigen Bäumen, Koniferen, nicht heimischen Ziergehölzen sowie Zierrasen sind nicht zulässig. Eine Pflegemahd von max. 2 x / Jahr ist gestattet. Pflegeschnitte an überhängenden Ästen der Gehölze des angrenzenden LB sind nicht zulässig.

C. Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechtes – Geschützter Landschaftsbestandteil – gemäß § 9 Abs. 6 BauGB (nachrichtlich)

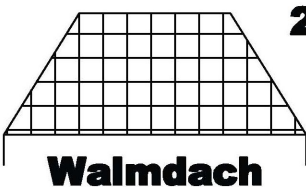
D. Örtliche Bauvorschriften gemäß § 86 BauO NRW (nachrichtlich)

Dachneigung
Die festgelegte Dachneigung darf für max. 1/3 der Dachfläche der Hauptgebäude sowie für Garagen und Nebenanlagen gesamtabweichend als Flachdach ausgeführt werden.

Folgende Dachformen sind nur zulässig:



28°- 45°



28°- 45°



28°- 45°

Aufmauerungen über der Erdgeschossdecke sind bei Gebäuden ab 35° Dachneigung bis zu 50 cm, bei Gebäuden ab 40° Dachneigung bis zu 75 cm Höhe zulässig. Quergiebel sind ohne Begrenzung der Aufmauerung bis zu einer Tiefe von max. 3,0 m vor der Hausaußenwand zulässig, wenn deren Breite < 50 % der Gesamthausbreite beträgt. Bei der Dacheindeckung sind außer dunkel getönten Pfannen sowie Natur- und Kunstschieferedeindeckungen alternative Materialien wie z. B. Glas-, Zink- und Gründächer sowie Sonnenkollektoren zulässig. Dachgauben und Dachaufbauten sind ab einer Dachneigung von 35° zulässig, liegende Dachfenster sind allgemein zulässig. Die Stellplatzflächen sowie Zufahrten auf den privaten Baugrundstücken sind mit wasserdurchlässigen Belägen, wie z. B. Rasengittersteinen, Pflaster mit einer Fugenbreite > 1 cm oder ähnlichen Materialien, die eine gleichwertige Niederschlagswasserbeseitigung gewährleisten, herzustellen.

E. Sonstige Darstellungen (Zeichenerklärungen ohne Satzungscharakter)

vorhandene Grenzsteine und Grundstücksgrenzen

Flurstücksnummern

F. Inkrafttreten

Die 2. Erweiterung des Bebauungsplanes tritt am Tage der Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft.

Wilnsdorf, 02.08.2005

L. S.

gez. Büdenbender

gez. Schäfer

Bürgermeister

Schriftführer

Satzung der Gemeinde Wilnsdorf vom 20.07.2005

2. Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 6 „Am Hager“ der Gemeinde Wilnsdorf, Ortsteil Anzhausen