

Aufgrund des

§ 4 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.10.1979 (LV. Nr. 5. 594)

§§ 2, 9 und 10 des Bundesbaugesetzes (BBauG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.08.1975 (BGBl. I S. 2257), geändert durch Gesetz vom 09.12.1976 (BGBl. S. 3281) und vom 06.07.1979 (BGBl. S. 949) in Verbindung mit der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauN VO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.09.1977 (BGBl. I S. 1764)

§ 103 (1) der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. Januar 1970 (GV. NW. S. 96), zuletzt geändert durch Gesetz vom 27. März 1979 (GV. NW. S. 122).

§ 4 der 1. Verordnung des Landes Nordrhein-Westfalen zur Durchführung des BBauG in der Fassung der 4. Verordnung zur Änderung der 1. Verordnung vom 18.10.1978 (GV. NW. S. 545)

hat der Rat der Gemeinde Wilsdorf in der Sitzung am ...05.10.1983.....
die planungsrechtlichen Festsetzungen der Teilbereichs-Neufassung und Erweiterung dieses Bebauungsplanes gemäß § 10 BBauG und die Gestaltungsvorschriften gemäß § 103 BauO NW als Satzung beschlossen.

A. Festsetzungen gem. § 9 BBauG und gem. BauN VO



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

WR

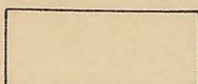
Reines Wohngebiet gem. § 3 BauN VO

Zulässig sind Wohngebäude.
Die Ausnahme gem. § 3 (3) BauN VO ist allgem. 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 Bauwiche, 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. Bei paralleler Anordnung der Garage zur Straße muß ein Abstand der Garagenwand zum Gehwegrand von mind. 3,00 m eingehalten werden.
Die Mindestgröße der Grundstücke muß 900 qm betragen.

0.3

Grundflächenzahl (GRZ)

0.4

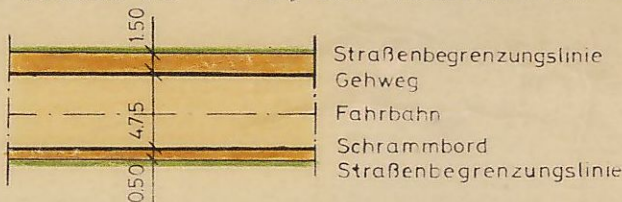
Geschoßflächenzahl (GFZ)

I

Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
Ausnahmeweise kann ein Geschöß mehr zugelassen werden, wenn durch Hanglage bedingt, das Kellergeschoß auf die Zahl der Vollgeschosse anzurechnen ist.



offene Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig



Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Fußweg



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

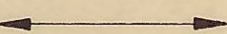


Flächen, unter denen der Bergbau umgegangen ist und bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen zu treffen sind (§ 9 Abs. 5 u. 6 BBauG).

B. Gestaltungsvorschriften gem. § 103 (1) Nr. 1, 2 und 4 BauO NW

22°-38°

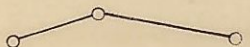
Dachneigung, außer gleichseitig geneigten Satteldächern sind auch Walm-dächer zulässig.



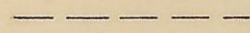
Hauptfirstrichtung, zwingend

Aufbauern über der letzten Geschößdecke sind bei eingeschossiger Bebauung ab einer Dachneigung von 28° bis 50 cm Höhe zulässig.
Bei der Dachendeckung sind nur dunkel getönte Pfannen, sowie Natur- und Kunstschieferdeckungen zulässig. Dachgauben sind bei 38° Dachneigung zulässig, liegende Dachfenster sind allgemein zulässig.
Grundstückseinfriedigungen entlang der Straßen und Wege dürfen 80 cm Höhe nicht überschreiten. Stützmauern sind daz. zulässig, wo es die Gelände-verhältnisse erfordern. Im Bereich der Sichtdreiecke hat die dort getroffene Festsetzung Vorrang.

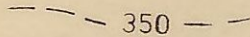
C. Sonstige Darstellungen (Zeichenerklärungen ohne Satzungscharakter)



Vorhandene Grenzsteine und Grundstücksgrenzen



Neue Grundstücksgrenzen



Höhenlinien mit Höhenangabe über NN



Vorhandene Gebäude

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

Wilsdorf, den 19.10.83



[Signature]
Bürgermeister

[Signature]
Ratsmitglied

[Signature]
Schriftführer

Satzung
der Gemeinde Wilsdorf vom ...07.02.1984.....
Teilbereichs-Neufassung und Erweiterung
Bebauungsplan Nr. 1 "Am Hager"
Ortsteil Anzhausen

Aufgestellt
Gemeinde Wilsdorf
-Bauamt-