

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) in der z. Zt. geltenden Fassung in Verbindung mit der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 127) in der z. Zt. gültigen Fassung hat der Rat der Gemeinde Wilnsdorf in seiner Sitzung am 16.03.2000 die planungsrechtlichen Festsetzungen der Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 6 "Am Hager" der Gemeinde Wilnsdorf, Ortsteil Anzhausen, gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

A. Festsetzungen gemäß § 9 BauGB und BauNVO

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Bebauungsplanerweiterung

Reines Wohngebiet gem. § 3 BauNVO

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

Ausnahmsweise zulässig sind Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebietes dienen. Die restlichen Ausnahmen sind nicht zulässig.
Auf dem Baugrundstück ist je angefangene 150 m² Grundstücksfläche ein einheimischer Laubbaum mittlerer Größe, z.B. Spitzahorn, Eberesche, Hainbuche, Traubenkirsche, Vogelkirsche, Wildapfel, Wildbirne u.ä. oder ein hochstämmiger Obstbaum zu pflanzen und zu erhalten. Der Stammumfang muss mindestens 10 cm betragen.
Ausnahmsweise können anstelle eines Baumes standortheimische Straucharten, in Gruppen zusammengefasst, zugelassen werden, sofern sich die Gruppe über mindestens 5 m² erstreckt.

Überbaubare Grundstücksflächen

Die tatsächlich überbaubaren 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 1,0 m Breite parallel zur Verkehrsfläche sind Garagen unzulässig.

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.

Grundflächenzahl

Geschossflächenzahl

Einzelhausbebauung

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

Straßenbegrenzungslinie
Gehweg
Fahrbahn
Schrammbord

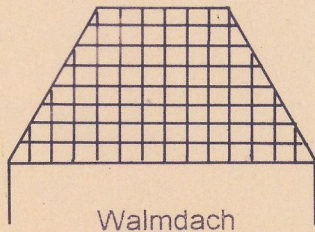
Private Grünflächen: Jegliche bauliche Anlagen, Abgrabungen, Aufschüttungen, Komposthaufen und sonstige Nebenanlagen sind unzulässig.

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von heimischen Laubgehölzen –Busch- u. Strauchwerk- (Randbegrünung) (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB). Je 5 m² Pflanzfläche sind folgende heimische Gehölze zu verwenden: roter u. schwarzer Holunder, Schlehe, Weissdorn, Hundsrose, Faulbaum, Wasserschneeball, Hasel, Öhrchenweide, Brombeere, Himbeere, Eberesche. 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 mal/ Jahr ist gestattet. Pflegeschnitte an überhängenden Ästen der Gehölze des angrenzenden LB sind nicht zulässig.

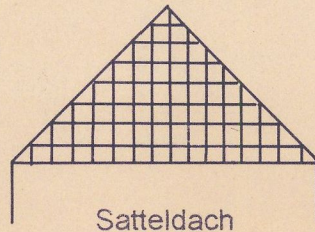
B. Örtliche Bauvorschriften gemäß § 86 BauO NW (nachrichtlich)

Dachneigung

Die festgesetzte Dachneigung darf für 1/3 der tatsächlich überbaubaren Fläche, für Garagen sowie Nebenanlagen abweichend als Flachdach ausgeführt werden.
Folgende Dachformen sind nur zulässig:



Walmdach



Satteldach

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. Bei der Dacheindeckung sind außer dunkel getönten Pfannen sowie Natur- und Kunstschieferschablonen 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 Niederschlagsversickerung gewährleisten, herzustellen.

C. Sonstige Darstellungen (Zeichenerklärungen ohne Satzungscharakter)

Grundstücksgrenzen und vorhandene Grenzsteine

vorhandene Gebäude