

PRÄAMBEL

Aufgrund des § 7 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), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 25.06.2015 (GV. NRW. S. 496), der §§ 2, 9, 10 und 13 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722), in Verbindung mit der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548), hat der Rat der Gemeinde Wilnsdorf in der Sitzung am 30.06.2016 die planungsrechtlichen Festsetzungen der 4. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 "Am Hager" der Gemeinde Wilnsdorf, Ortsteil Anzhausen, gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

A. Festsetzungen gem. § 9 BauG und gem. BauNVO



Planbereichsgrenze des Bebauungsplanes



Umgrenzung der 4. vereinfachten Änderung

WR

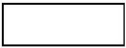
Reines Wohngebiet gemäß § 3 BauNVO

Zulässig sind Wohngebäude.
Die Ausnahme gem. § 3 (3) BauNVO ist allgem. zulässig.



Überbaubare Grundstücksflächen

Die tatsächlich bebaubaren Grundstücksflächen ergeben sich durch die gem. § 23 BauNVO 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 BauNVO bestimmt.



Nicht überbaubare Grundstücksflächen

Nebenanlagen gem. § 14 (1) BauNVO sind zulässig, Garagen sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Bei paralleler Anordnung der Garagen zur Straße muss ein Abstand der Garagenwand zum Gehwegrand von min. 3,00 m eingehalten werden.
Die Mindestgröße der Grundstücke muss 900 qm betragen.

0.3

Grundflächenzahl (GRZ)

0.3

Geschossflächenzahl (GFZ)

I

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



offene Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig



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. Örtliche Bauvorschriften gem. § 86 BauO NRW (nachrichtlich)

22 - 38°

Dachneigung, außer gleichseitig geneigten Satteldächern sind auch Walmdächer zulässig.



Hauptfirstrichtung, zwingend

Aufmauerungen über der letzten Geschossdecke sind bei eingeschossiger Bebauung ab einer Dachneigung von 28° bis 50 cm Höhe zulässig.
Bei der Dacheindeckung 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 da zulässig, wo es die Geländeverhältnisse erfordern. Im Bereich der Sichtdreiecke hat die dort getroffene Festsetzung Vorrang.

C. Sonstige Darstellungen (Zeichenerklärung ohne Satzungscharakter)



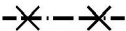
Grundstücksgrenzen



vorhandene Gebäude

z. B. 241

Flurstücksnummer



aufgehobene Baugrenze

Satzung der Gemeinde Wilnsdorf vom 01.07.2016

4. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 "Am Hager" der Gemeinde Wilnsdorf , OT Anzhausen

Wilnsdorf, 28.07.2016

L.S.

gez. Schuppler
Bürgermeisterin

gez. Gnädig
Schriftführer

Aufgestellt:

Gemeinde Wilnsdorf
-Bauamt-