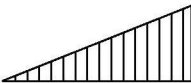
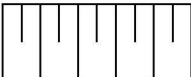


PRÄAMBEL		
Aufgrund des § 7 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV. NRW. S. 666/ SGV. NRW. S. 2023) in der z. Zt. geltenden Fassung und der §§ 2, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141, 1998 I, S. 137) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24.06.2004 (BGBl. I S. 1359) in Verbindung mit den Überleitungsvorschriften des § 244 Abs. 2 Satz 1 BauGB und 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 22.06.2006 die planungsrechtlichen Festsetzungen der Teilbereichs-Neufassung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Auf dem Damm“ der Gemeinde Wilnsdorf, Ortsteil Flammersbach gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.		
A.	Festsetzungen gemäß § 9 BauGB und BauNVO	
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)	
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung	
WR	Reines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO	
	Zulässig sind:	
	1. Wohngebäude. Die Zahl der höchstzulässigen Wohnungen je Gebäude wird auf max. 2 begrenzt.	
	Ausnahmsweise zulässig sind:	
	1. Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebietes dienen sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes	
	2. Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bewohnern des Gebietes dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke	
	Je angefangene 150 m² Grundstücksfläche ist ein einheimischer Laubbaum mittlerer Größe, z. B. Spitzahorn, Eberesche, Hainbuche, Traubenkirsche, Vogelkirsche, Wildapfel, Wildbirne o. 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.	
	Zudem ist bei den Grundstücken ohne Randbegrünung je angefangene 25 m² Grundstücksfläche ein heimischer Strauch, z. B. Gemeiner Schneeball, Rote Johannisbeere, Himbeere, Brombeere, Hundsrose o. ä. anzupflanzen.	
	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 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 1,00 m Breite parallel zur Verkehrsfläche sind Garagen unzulässig.	
	Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 16 BauNVO)	
0,3	Grundflächenzahl (GRZ)	
	Geschossflächenzahl (GFZ)	
I	Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze	
o	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 Randeinfassungen sind auf den Baugrundstücken anzulegen.	
	Straßenbegrenzungslinie Schrammbord Fahrbahn Gehweg Straßenbegrenzungslinie	
	Wirtschaftsweg/ Fußweg	
	Sichtflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	
	Sichtflächen sind oberhalb 0,80 m Höhe – vom Fahrbahnrand gemessen – von Sichthindernissen wie baulichen Anlagen, Einfriedigungen, Böschungen, Anpflanzungen usw. freizuhalten.	
	Verkehrsgrün	
	Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)	
	private Grünflächen, bauliche Anlagen jeglicher Art sind unzulässig.	
	Umgrenzungen von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	
	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von heimischen Laubbäumen sowie Busch- und Strauchwerk (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB). Je angefangene 25 m² Grundstücksfläche (Gesamtgrundstück) ist ein heimischer Strauch, z. B. Gemeiner Schneeball, Brombeere, Rote Johannisbeere, Himbeere, Hundsrose o. ä., anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Bepflanzung ist in der auf den Bezug der Gebäude folgenden Pflanzperiode durchzuführen.	
B.	Festsetzungen gemäß § 1a (3) BauGB und § 9 (1a) BauGB – Zuordnungsflächen -	
	<u>Zuordnungsflächen für die privaten Baugrundstücke</u> Waldfläche –natürlicher Waldrand- Baumanpflanzungen sind nicht zulässig (Sukzessionsfläche) Die Fläche ist mit heimischen Strauchgehölzen, - je m² 1 Strauch -, z. B. Hasel, Weißdorn, Schlehe, Heckenrose, Schwarze Johannisbeere, Schwarzer Holunder, Brombeere, Himbeere o. ä., in Gruppen mit mindestens 12 gleichen Sorten, anzupflanzen.	
	<u>Zuordnungsflächen für die privaten Baugrundstücke</u> Auf dem Grundstück der Gemarkung Wilnsdorf, Flur 4, Flurstück 173 (Heckebacktal) sind Fehlbestockungen (Lärchen) zu entfernen und 2 Obstbäume entlang der Wirtschaftswegeparzelle 79 anzupflanzen. Zudem ist der in der Gemarkung Wilgersdorf, Flur 12, Flurstück 90 (tlw.) befindliche Stollen (Briedoffelsloch) zu öffnen und als Fledermausstollen herzurichten.	
	<u>Zuordnungsflächen für die öffentlichen Flächen</u> Auf den Grundstücken der Gemarkung Wilnsdorf, Flur 4, Flurstücke 177, 178, 247 und 368 – 370 (Heckebacktal) sind Fehlbestockungen (Lärchen) zu entfernen und 13 Obstbäume entlang der Wirtschaftswegeparzelle 79 anzupflanzen.	
	Die Maßnahmen sind in der auf die Erschließung des Gebietes folgenden Pflanzperiode abzuschließen.	
C.	Festsetzungen gemäß § 51a Abs. 3 LWG –Niederschlagswasserbeseitigung-	
	Flächen für die Abwasserbeseitigung: Regenrückhaltebecken zur Aufnahme des Niederschlagswassers aus dem überwiegenden Teil des Plangebietes.	
D.	Örtliche Bauvorschriften gemäß § 86 BauO NW (nachrichtlich)	
28°- 45°	Dachneigung	
	Die festgesetzte 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°	
Pultdach		Satteldach
		
		Walmdach
	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. 3,00 m vor der Hausaußenwand zulässig, wenn deren Breite < 50 % der Gesamthausbreite beträgt. Ausnahmsweise können gem. § 73 BauO NRW i. V. mit § 86 BauO NRW Pultdächer ab 20° Dachneigung mit Aufmauerungen über der letzten Geschossdecke von mehr als 75 cm Höhe zugelassen werden, wenn sich die Bebauung städtebaulich in die nähere Umgebung einfügt. Bei der Dacheindeckung sind außer dunkel getönten Pfannen sowie Natur- und Kunstschieferedeindeckungen alternative Materialien, wie z. B. Glas- 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 von ≥ 1 cm oder ähnlichen Materialien, die eine gleichwertige Niederschlagswasserbeseitigung gewährleisten, herzustellen.	
E.	Sonstige Darstellungen (Zeichenerklärungen ohne Satzungscharakter)	
	vorhandene Grundstücksgrenzen	
	mögliche Grundstücksgrenzen	
	vorhandene Gebäude	
	Flurgrenze	
	Höhenlinien	
	Höhenpunkt	
	Böschungsflächen	
F.	Inkrafttreten	
	Der Bebauungsplan tritt am Tage der Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft.	
	Wilnsdorf, 19.07.2006	
L. S.	gez. Büdenbender	gez. Malonek
	Bürgermeister	Schritfführer
Satzung der Gemeinde Wilnsdorf vom 27.06.2006		
Teilbereichs-Neufassung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Auf dem Damm“ der Gemeinde Wilnsdorf, Ortsteil Flammersbach		

**Zuordnungsflächen gem. § 1a (3) und § 9 (1a) BauGB
gem. Abschnitt B
Maßstab 1 : 2.000**



**Zuordnungsflächen gem. § 1a (3) und § 9 (1a) BauGB
gem. Abschnitt B
Maßstab 1 : 5.000**

