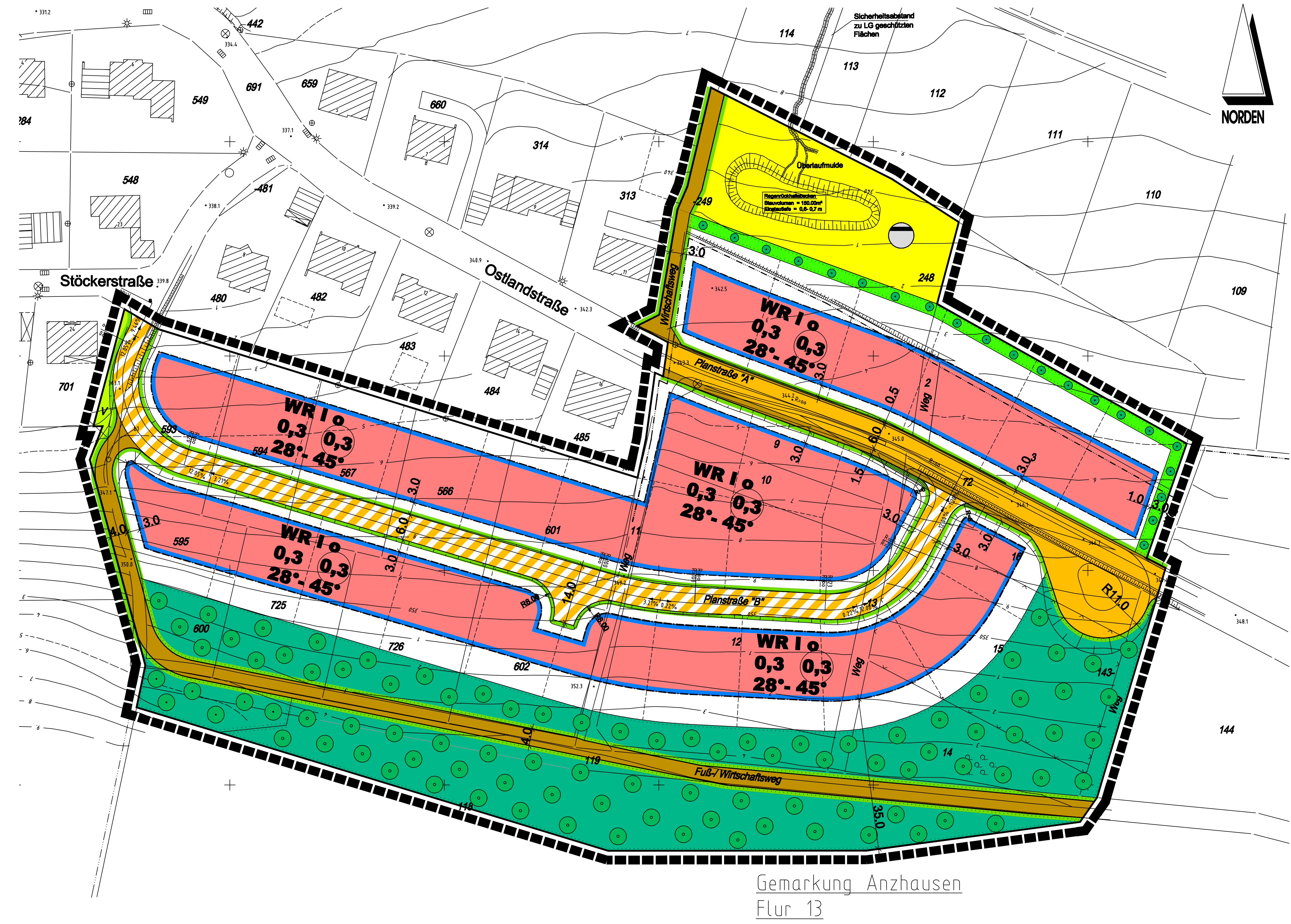


Teilbereichs-Neufassung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 2 "Auf dem Damm" der Gemeinde Wilnsdorf, Ortsteil Flammersbach
Maßstab 1 : 500



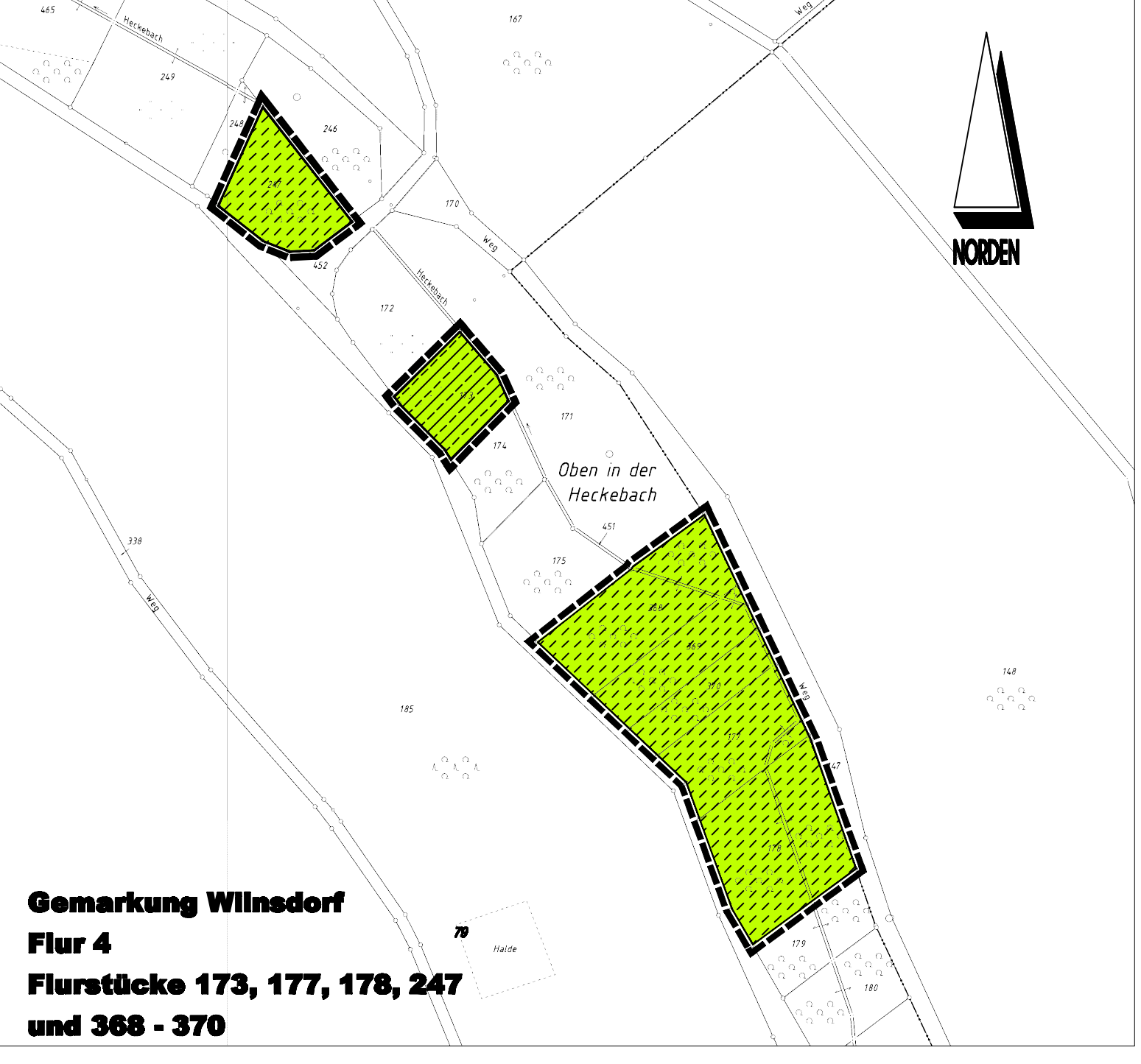
Gemarkung Anzhausen
Flur 13

Table with 7 columns: Date (Wilnsdorf, 17.07.2006), Name (L. S. gez. Seelbach), and 5 identical columns for subsequent dates (19.07.2006) and names (L. S. gez. Büdenbender, Bürgermeister).

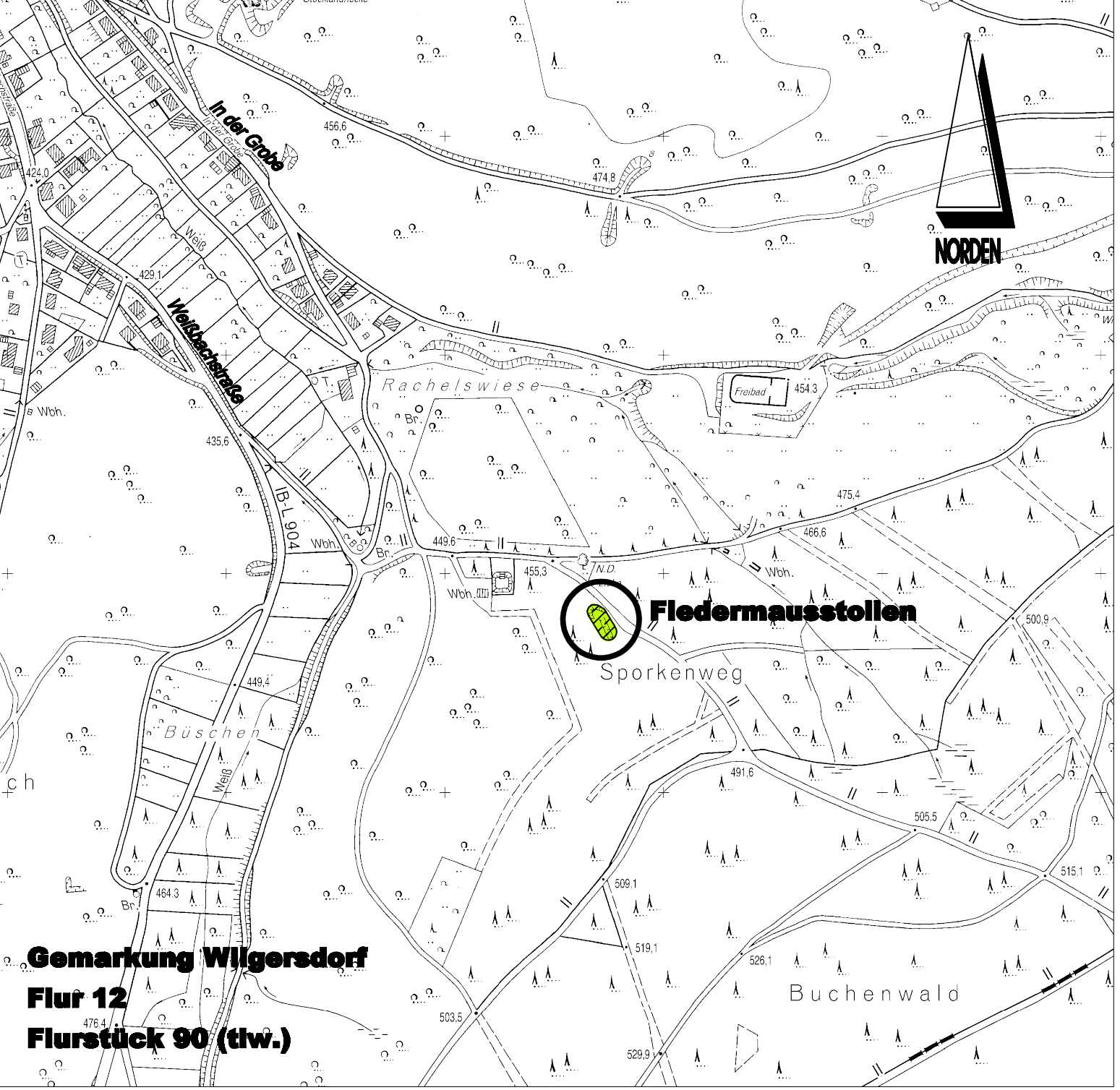
PRÄAMBEL
Aufgrund des § 7 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV. NRW. S. 666) / SGV. NRW. S. 2023) in der z. Zt. geltenden Fassung und der §§ 2, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141, 1998 I, S. 137) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24.06.2004 (BGBl. I S. 1359) in Verbindung mit den Überleitungs-Verordnungen 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
Reines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO
Zulässig sind:
1. Wohngebäude. Die Zahl der höchstzulässigen Wohnungen je Gebäude wird auf max. 2 begrenzt.
Ausnahme: 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 angelegene 150 m Grundstücksfläche ist ein einheimischer Laubbaum mittlerer Größe, z. B. Spitzahorn, Eberesche, Hainbuche, Traubeneiche, Vogelkirsche, Wildapfel, Wildrose o. a. oder ein hochstämmiger Obstbaum zu pflanzen und zu erhalten. Der Stammumfang muss mindestens 10 cm betragen. Ausnahme: Zulässig sind stattdessen heimische Straucharten, in Gruppen zusammengefasst, zugelassen werden, sofern sich die Gruppe über mindestens 5 m erstreckt.
Zudem ist bei den Grundstücken ohne Randbegrenzung je angelegene 25 m² Grundstücksfläche ein heimischer Strauch, z. B. Gemeiner Schneeball, Rote Johannisbeere, Himbeere, Brombeere, Hundrose o. a. 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 Gebäudestandsflächen. Das höchstzulässige Maß der baulichen Nutzung wird durch § 17 der BauNVO bestimmt, soweit es durch die im Plan festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen und Ausnutzungssätzen (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)
Grundflächenzahl (GRZ)
Geschossflächenzahl (GFZ)
Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: gemischt genutzte Verkehrsfläche
Die Rückentstützen der Randeinfassungen sind auf den Baugrundstücken anzulegen.
Straßenbegrenzungslinie
Schrammbord
Fußweg
Wirtschaftsweg
Fußweg
Sichtflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
Sichtflächen sind oberhalb 0,30 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, Strauchern und sonstigen Bepflanzungen
Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von heimischen Laubbäumen sowie Busch- und Strauchwerk (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB). Je angelegene 25 m² Grundstücksfläche (Gesamtgrundstück) ist ein heimischer Strauch, z. B. Gemeiner Schneeball, Brombeere, Rote Johannisbeere, Himbeere, Hundrose o. a., 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 –
Zuordnungsflächen für die privaten Baugrundstücke
Waldfläche – natürlicher Waldrand – Baumpflanzungen 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. a., in Gruppen mit mindestens 12 gleichen Sorten, anzupflanzen.
Zuordnungsflächen für die öffentlichen Flächen
Auf dem Grundstück der Gemarkung Wilnsdorf, Flur 4, Flurstück 173 (Heckebacktal) sind Fehlbestockungen (Lärchen) zu entfernen und 2 Obstbäume entlang der Wirtschaftswegsparzelle 79 anzupflanzen.
Zudem ist der in der Gemarkung Wilnsdorf, Flur 12, Flurstück 90 (thw.) befindliche Stollen (Briedoffeloch) zu öffnen und als Fledermausstollen herzurichten.
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)
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:
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.
Querriegel 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.
Ausnahme: Zulässig sind 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 Bepflanzung städtebaulich in die nähere Umgebung einfügt.
Bei der Dachneigung sind außer dunkel gefärbten Pfannen sowie Natur- und Kunstschieferendeckungen alternative Materialien, wie z. B. Glas- und Gründächer sowie Sonnenkollektoren zulässig.
Dachgärten und Dachaufbauten sind ab einer Dachneigung von 35° zulässig. Liegende Dachfenster sind allgemein zulässig.
Die Stellplatzflächen sowie Zufahrten auf den privaten Baugrundstücken sind mit wasserundurchlässigen Belägen, wie z. B. Rasengittersteinen, Pflaster mit einer Fugenbreite von ≥ 1 cm oder ähnlichen Materialien, die eine gleichwertige Niederschlagswasserbeseitigung gewährleisten, herzustellen.
E. Sonstige Darstellungen (Zeichnerkürzungen ohne Satzungscharakter)
vorhandene Grundstücksgrenzen
mögliche Grundstücksgrenzen
vorhandene Gebäude
Flurgrenze
Höhenlinien
Höhenpunkt
Böschungflächen
Inkrafttreten
Der Bebauungsplan tritt am Tage der Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft.
Wilnsdorf, 19.07.2006
L. S. gez. Büdenbender, Bürgermeister, gez. Malonek, Schriftführer
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



Übersichtsplan
Maßstab 1 : 5.000

