

PRAAMBEL

Aufgrund des § 4 der Gemeindeordnung für das Land NW in der Fassung der Bekanntmachung vom 19. Dez. 1974 (GV. NW. 1975 S. 91/SGV 2020) sowie der §§ 2 (1), 9 u. 10 des Bundesbaugesetzes (BBauG) vom 23. Juni 1960 (BGBl. I S. 341) in Verbindung mit der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauN VO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 26.11.1968 (BGBl. I S. 1237) und des § 4 der 1. Verordnung zur Durchführung des BBauG vom 29.11.1960 (GV. NW. S. 433/SGV 232), zuletzt geändert durch die 3. Verordnung zur Änderung der 1. Verordnung zur Durchführung des BBauG vom 21.1.1970 (GV. NW. S. 299/SGV 232), sowie des § 103 BauO NW in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.1.1970 (GV. NW. S. 96/SGV 232), hat der Rat der Gemeinde Wilnsdorf in der Sitzung am 12.11.1975 die planungsrechtlichen Festsetzungen der Neufassung des Bebauungsplanes Nr. 1 "Auf den Höfen" (Teilstück) der Gemeinde Wilnsdorf, Ortsteil Flammersbach, als Satzung beschlossen.

A. FESTSETZUNGEN GEM. § 9 (1) UND (5) BBauG

-  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Neufassung des Bebauungsplanes (Teilbereich)
-  Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, soweit dieses nicht schon durch die Farbgebung z. B. bei Grünflächen, erkennbar ist. Auch die grünen Begrenzungslinien der Verkehrsflächen stellen Abgrenzungen unterschiedlicher Nutzung dar. Diese Abgrenzungen gelten auch für die Gestaltungsvorschriften.

WA

Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauN VO
Zulässig sind

1. Wohngebäude,
2. die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

Von den Ausnahmen gem. § 4 (3) BauN VO ist Ziffer 1 (Betriebe des Beherbergungsgewerbes), Ziffer 3 (Anlagen für Verwaltungen sowie für sportliche Zwecke) allgemein zulässig. Die übrigen Ausnahmen nach Ziff. 2, 4, 5 u. 6 sind nicht zulässig.

MI

Mischgebiet gem. § 6 BauN VO
Zulässig sind

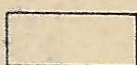
1. Wohngebäude,
2. Geschäfts- und Bürogebäude
3. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
4. sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe
5. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, soziale, gesundheitliche, kulturelle und sportliche Zwecke
6. Gartenbaubetriebe
7. Tankstellen.

Ausnahmsweise können Ställe für Kleintierhaltung als Zubehör zu Kleinsiedlungen und landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen zugelassen werden.



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, wenn die Leichtigkeit des Verkehrs gewährleistet ist. Sie sollten aus verkehrlichen Gründen einen Mindestabstand von 3,50 m vom Gehwegrand einhalten.

0,4

Grundflächenzahl (GRZ)

0,5

Geschossflächenzahl (GFZ)

1

Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

Ausnahmsweise kann ein Geschoss mehr zugelassen werden, wenn durch Bauglage bedingt, das Kellergeschoss auf die Zahl der Vollgeschosse anzurechnen ist.

0

offene Bauweise



Straßenbegrenzungslinie
Gehweg
Fahrbahn
Gehweg
Verkehrsfläche



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

B. GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN GEM. § 103 (1) NR. 1, 2 UND 4 BAUO NW

28 - 38° Dachneigung

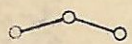
Außenwuerungen über der letzten Geschosdecke sind bei einschossiger Bebauung bis zu 50 cm zulässig.

Bei der Dacheindeckung sind nur dunkel getönte Pfannen, Wellasbestplatten sowie Natur- und Kunstschieferendeckungen zulässig. Dachgauben sind nicht zulässig, jedoch liegende Dachfenster.

Grundstückseinfriedigungen entlang der Straßen und Wege dürfen 80 cm Höhe nicht überschreiten.

Im Bereich der Sichtdreiecke hat die dort getroffene Festsetzung Vorrang.

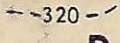
C. SONSTIGE DARSTELLUNGEN (ZEICHENERKLÄRUNGEN OHNE SATZUNGSCHARAKTER)



Vorhandene Grenzsteine und Grundstücksgrenzen



Vorhandene Wohngebäude

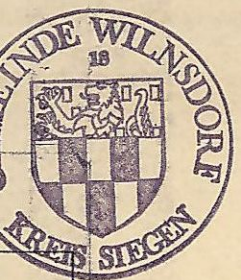


Höhenlinie mit Höhenangabe über NN.

D. INKRAFTTRETEN

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

Wilnsdorf, den 19.12.1975



Bürgermeister

Ratsmitglied

Schriftführer