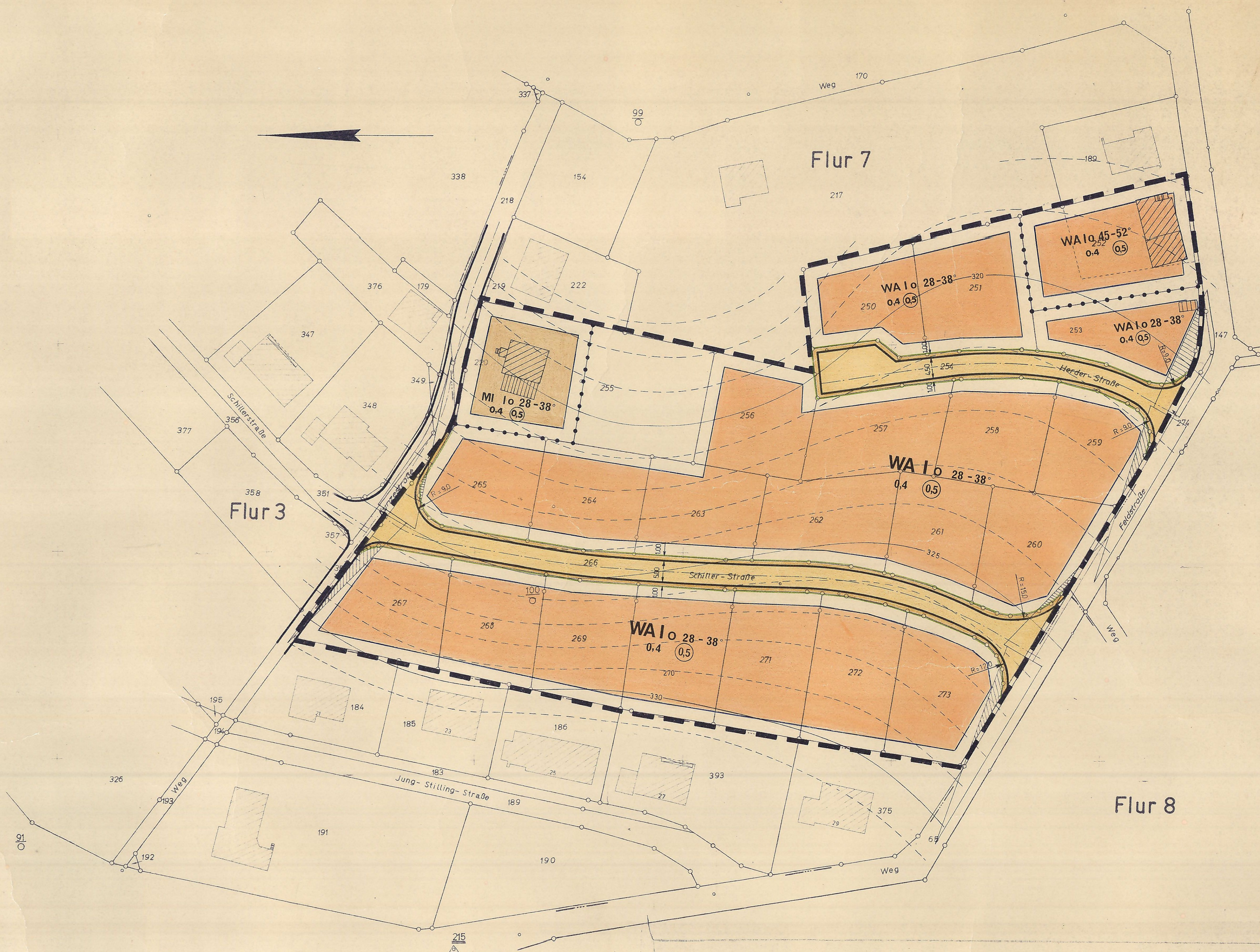


NEUFASSUNG BEBAUUNGSPLAN NR.1 «AUF DEN HÖFEN» (TEILBEREICH) DER GEMEINDE WILNSDORF GEMARKUNG FLAMMERSBACH, FLUR 7

MASSTAB 1:500



PRAEBEL
Aufgrund des § 4 der Gemeindeordnung für das Land NW in der Fassung der Bekanntmachung vom 19. Dez. 1974 (GV. Nr. 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 (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 26.11.1960 (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. 399/SGV 332), 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 12.12.1975 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 BauNVO
Zulässig sind:
1. Wohngebäude,
 2. die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schenke- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
 3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.
- Von den Ausnahmen gem. § 4 (3) BauNVO 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 BauNVO
Zulässig sind:
1. Wohngebäude,
 2. Geschäfts- und Bürogebäude,
 3. Einzelhandelsbetriebe, Schenke- 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. Gartenbetriebe,
 7. Tankstellen.
- Ausnahme: kleine Ställe für Kleintierhaltung als Zubehör zu Kleinsiedlungen und landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen zugelassen werden.
- 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 Bauweise, 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 und 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 Gehweg einhalten.
- 04** Grundflächenzahl (GRZ)
- 05** Geschossflächenzahl (GFZ)
- I** Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
Ausnahmsweise kann ein Geschoss mehr zugelassen werden, wenn durch Lage bedingt, das Erdgeschoss auf die Zahl der Vollgeschosse anzurechnen ist.
- offene Bauweise**
- Strassenbegrenzungslinie
Gehweg
Fahrbahn
Gehweg
Verkehrsfläche
- Nichtflächen sind oberhalb 0,60 m Höhe - von Fahrbelarm gemessen - von Sichtbehindern wie baulichen Anlagen, Einfriedigungen, Abständen, Anpflanzungen usw. freizuhalten.

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

28-38° Neigung

Wandmauerungen über der letzten Geschossecke sind bei einschossiger Bebauung bis zu 50 cm zulässig.

Bei der Dacheindeckung sind nur dunkle grüne Pflanzen, Wellenblechplatten sowie Natur- und Kunstschieferendeckungen zulässig. Dachgauben sind nicht zulässig, jedoch liegende Dachfenster.

Grundstückseinfriedigungen entlang der Straßen und Wege dürfen 50 cm Höhe nicht überschreiten.

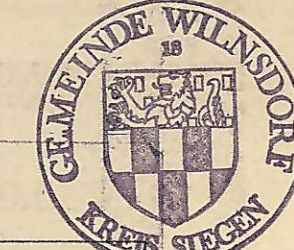
Im Bereich der Sichtbereiche hat die dort getroffene Festsetzung Vorrang.

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 12.12.1975...



Bürgermeister
Ratsmitglied
Schriftführer

Die Neufassung des Bebauungsplanes (Teilbereich) hat der Rat der Gemeinde in seiner Sitzung am 4.12.1974 beschlossen. Wilnsdorf, den 19.12.1975 Bürgermeister	Die Neufassung des Bebauungsplanes (Teilbereich) hat nach § 2 (6) BBauG in der Zeit vom 24. Juli 1975 bis 25. Aug. 1975 öffentlich ausgelegt. Wilnsdorf, den 10.12.1975 Gemeindedirektor	Die Planunterlage entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung vom 19. 1. 1963 Ort Datum Unterschrift Amts-(Berufs-) Bez. Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig Ort Datum
Die Neufassung des Bebauungsplanes (Teilbereich) ist mit Verfügung vom 9. Feb. 1976 nach § 11 BBauG und § 103 BauO NW genehmigt worden. — Gesch. - Nr. - 34.4.1.-2.4- 128/76 Im Auftrag:	Die Genehmigung der Neufassung des Bebauungsplanes (Teilbereich) sowie Ort und Zeit der Auslegung sind gem. § 12 BBauG öffentlich bekannt gemacht worden. Die Neufassung des Bebauungsplanes (Teilbereich) hat am 9.3.1976 Rechtsverbindlichkeit erlangt. stellv. Bürgermeister	Aufgestellt: Gemeinde Wilnsdorf - Bauteilung -

SATZUNG DER GEMEINDE WILNSDORF VOM 9.3.1976
NEUFASSUNG BEBAUUNGSPLAN NR.1 «AUF DEN HÖFEN» (TEILSTÜCK) ORTSTEIL FLAMMERSBACH