

P r ä a m b e l

Aufgrund des

§ 4 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 13.08.1984 (GV. NW. S. 475), zuletzt geändert durch Gesetz vom 07.03.1990 (GV. NW. S. 141) sowie der §§ 2, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.09.1990 (BGBl. II S. 885), in Verbindung mit der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 26.01.1990 (BGBl. I S. 132), hat der Rat der Gemeinde Wilnsdorf in der Sitzung am 05.11.1992 die planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 2 „Frühholzchen“, Ortsteil Gernsdorf, gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

A. Festsetzungen gem. § 9 BauGB und BauNVO



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung gem. § 16 (5) BauNVO. Auch die grünen Begrenzungslinien der Verkehrsflächen stellen Abgrenzungen unterschiedlicher Nutzung dar.

WA

Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO

Zulässig sind

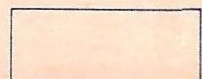
1. Wohngebäude
2. die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Die Ausnahmen gem. § 4 (3) BauNVO sind nicht zulässig.



Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die tatsächlich bebaubaren Grundstücksflächen ergeben sich durch die gem. § 23 BauNVO festgelegten Baugrenzen (blau) in Verbindung mit den Bestimmungen der BauO NW über Abstandsflächen und Gebäudeabstände. Das höchstzulässige Maß der baulichen Nutzung wird durch § 17 BauNVO bestimmt, soweit es durch die im Plan festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen und Ausnutzungsziffern (GRZ, GFZ) nicht eingeschränkt wird.



Nichtüberbaubare Grundstücksflächen

Nebenanlagen gem. § 14 (1) BauNVO sind zulässig.

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)

0,4

Grundflächenzahl

0,5

Geschoßflächenzahl

I

Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

O

offene Bauweise



Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: gemischte Verkehrsfläche



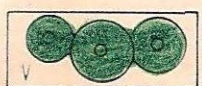
Straßenbegrenzungslinie



verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Öffentliche Parkfläche



Wirtschaftsweg / Fußweg



Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (Verkehrsgrün) § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB



Sichtflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

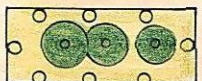
Sichtflächen sind oberhalb 0,60 m Höhe - vom Fahrbahnrand gemessen - von Sichthindernissen wie baulichen Anlagen, Einfriedigungen, Böschungen, Anpflanzungen usw. freizuhalten.



Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB), öffentlich: Grünanlage



private Grünflächen



Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von heimischen Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)



Fläche für Versorgungsanlagen: Elektrizität (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

B. Örtliche Bauvorschriften gem. § 81 BauO NW (nachrichtlich)

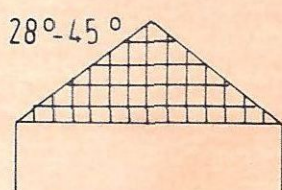
28° - 45°

Dachneigung

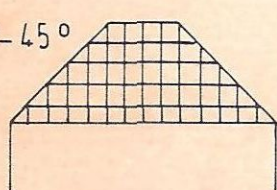
Für untergeordnete Nebenanlagen und Garagen sind auch Flachdächer zulässig.

Folgende Dachformen sind nur zulässig:

28°-45°



28°-45°

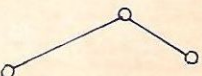


Aufmauerungen über der letzten Geschoßdecke sind bei Gebäuden ab 35° Dachneigung bis zu 50 cm, bei Gebäuden ab 40° Dachneigung bis zu 75 cm Höhe zulässig.

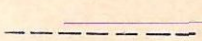
Bei der Dacheindeckung sind nur dunkel getönte Pfannen sowie Natur- und Kunstschiefereindeckungen zulässig.

Dachgauben sind ab einer Dachneigung von 35° zulässig, liegende Dachfenster sind allgemein zulässig.

C. Sonstige Darstellungen (Zeichenerklärungen ohne Satzungscharakter)



vorhandene Grenzsteine und Grundstücksgrenzen



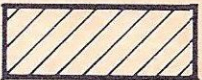
geplante Grundstücksgrenzen



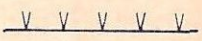
Höhenlinien mit Angaben über NN



Böschung



vorhandene Gebäude



Einfriedigung: Zaun

D. Inkrafttreten

Diese Satzung wird am Tage der Bekanntmachung der Durchführung des Anzeigeverfahrens sowie von Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung an rechtsverbindlich.

Wilnsdorf, den



[Signature]
Bürgermeister

[Signature]
Ratsmitglied

[Signature]
Schriftführer

S a t z u n g

der Gemeinde Wilnsdorf vom

Bebauungsplan Nr. 2 "Frühholzchen", Ortsteil Gernsdorf