

Friedrichshagen
Aufgrund des
§ 4 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.10.1979 (GV. NW. S. 594)
§ 2, 9 und 10 des Bundesbaugesetzes (BBauG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.08.1976 (BGBL. I S. 2237), geändert durch Gesetz vom 09.12.1976 (BGBL. S. 3281) und vom 6.7.1979 (BGBL. S. 949) in Verbindung mit der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauN VO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.09.1977 (BGBL. I S. 1764)
§ 103 (1) der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. Januar 1970 (GV. NW. S. 96), zuletzt geändert durch Gesetz vom 27. März 1979 (GV. NW. S. 122)
§ 4 der 1. Verordnung des Landes Nordrhein-Westfalen zur Durchführung des BBauG in der Fassung der 4. Verordnung zur Änderung der 1. Verordnung vom 18.10.1978 (GV. NW. S. 545)
hat der Rat der Gemeinde Wilmsdorf in seiner Sitzung am 16.11.1983.....
die planungsrechtlichen Festsetzungen dieses Bebauungsplanes gemäß § 10 BBauG und die Gestaltungsvorschriften gem. § 103 BauO NW als Satzung beschlossen.

A. Festsetzungen gem. § 9 BBauG und gem. BauN VO

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

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
- Die Ausnahmen nach Ziffer 1 - 3 sind nicht zulässig.

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 Bauhöhe, Abstandsflächen und Gebäudeabstände. Das höchst zulässige Maß der baulichen Nutzung wird durch § 17 BauN VO bestimmt.

Nicht überbaubare Grundstücksflächen

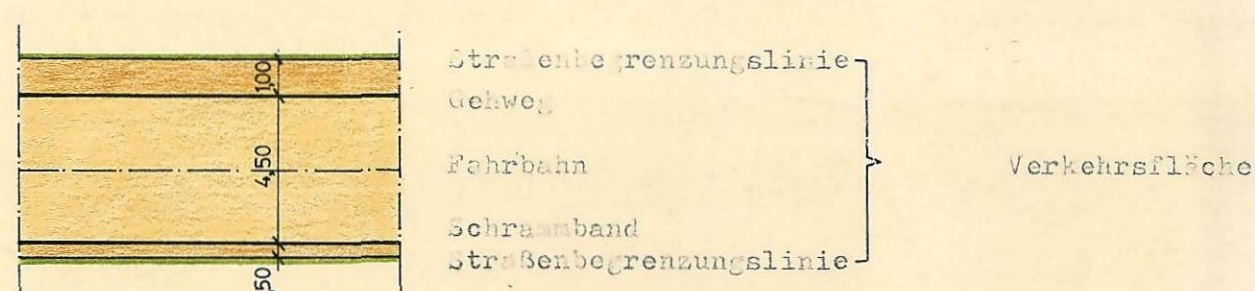
Reisanlagen gem. § 14 (1) BauN VO sind zulässig, Garagen sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.
Bei paralleler Anordnung der Garage zur Straße muß ein Abstand der Garagenwand zum Gehwegrand von mind. 1,00 m eingehalten werden.

Grundflächenzahl (GRZ)

Geschoßflächenzahl (GFZ)

Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
Ausnahme: kann ein Geschoss mehr zugelassen werden, wenn durch Hanglage bedingt das Kellergeschoss auf die Zahl der Vollgeschosse anzurechnen ist.

offene Bauweise



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

Öffentliche Grünfläche: Grünanlage

B. Gestaltungsvorschriften gem. § 103 (1) Nr. 1, 2 und 4 BauO NW

Dachneigung; außer gleichseitig geneigten Satteldächern sind auch Walmdächer zulässig

Hauptfirstrichtung, zwingend

Aufmauerungen über der letzten Geschosdecke sind bei eingeschossiger Bebauung ab einer Dachneigung von 30° bis zu 50 cm Höhe zulässig.
Bei der Dacheindeckung sind nur dunkel getonte Pfannen, Wellasbestplatten sowie Natur- und Kunstschieferdeckungen zulässig. Dachgauben sind bei einer Dachneigung von 38° zulässig, liegende Dachfenster sind allgemein zulässig.
Grundstückseinfriedigungen entlang der Straßen und Wege dürfen 80 cm Höhe nicht überschreiten. Stützmauern sind da zulässig, wo es die Geländeverhältnisse erfordern. Im Bereich der Sichtdreiecke hat die dort getroffene Festsetzung Vorrang.

C. Sonstige Darstellungen (Zeichenerklärungen ohne Satzungscharakter)

Vorhandene Grenzsteine und Grundstücksgrenzen

Neue Grundstücksgrenzen

Höhenlinien mit Höhenangabe über NN

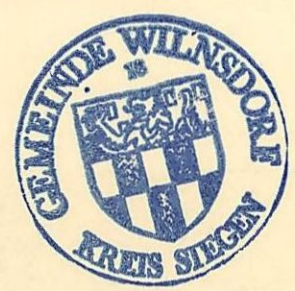
Vorhandene Gebäude

Böschung

D. Inkrafttreten

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

Wilmsdorf, den 22.6.83



[Handwritten Signature]
Bürgermeister

[Handwritten Signature]
Ratsmitglied

[Handwritten Signature]
Schriftführer

SATZUNG
DER GEMEINDE WILMSDORF VOM 23. NOV. 1983
BEBAUUNGSPLAN NR. 2 "AUF'M DREES"
ORTSTEIL RUDERSDORF

Aufgestellt

Gemeinde Wilmsdorf
- Bauamt -