

Aufgrund des § 4

der Gemeindeordnung für das Land NW in der Fassung der Bekanntmachung vom 11. August 1969 (GV NW S. 656/SGV 2020).

§ 2 - 9

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).

§ 4

der 1. Verordnung des Landes NW zur Durchführung des BBauG in der Fassung vom 21. 4. 1970 (GV NW S. 299/SGV 232) in Verbindung mit

§ 103

(1) Nr. 1, 2 und 4 der Bauordnung für das Land NW (BauO NW) in der Fassung vom 27. 1. 1970 (GV NW S. 96)

hat der Rat der Gemeinde Wilnsdorf in der Sitzung am 17.10.1973 die planungsrechtlichen Festsetzungen dieses Bebauungsplanes gem. § 10 BBauG und die Gestaltungsvorschriften gem. § 103 BauO NW als Satzung beschlossen.

A. FESTSETZUNGEN GEM. § 9(1) U. (5) BBAUG

 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes.

 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, soweit diese nicht schon durch die Farbgebung z. B. bei Grünflächen, Flächen für den Gemeindebedarf usw. erkennbar ist. Auch die grünen Begrenzungslinien der Verkehrsflächen stellen Abgrenzungen unterschiedlicher Nutzung dar. Diese Abgrenzungen gelten auch für die Gestaltungsvorschriften.

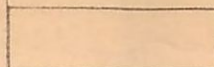
WA Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauN VO.
Zulässig sind
1. Wohngebäude,
2. die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

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.

Überbaubare Grundstücksflächen

 Die tatsächlich bebaubaren Grundstücksflächen ergeben sich durch die gem. § 23 BauN VO festgelegten Bau- grenzen (blau) unter Berücksichtigung der bzw. in Ver- bindung 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 gewähr- leistet ist. Sie sollten aus verkehrlichen Gründen einen Mindestabstand von 3,50 m vom Gehwegrand einhalten.

0,4 Grundflächenzahl (GRZ)

0,5 Geschoßflächenzahl (GFZ)

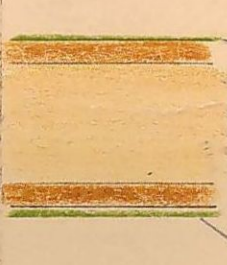
I Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

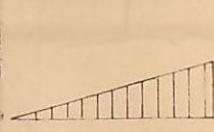
Ausnahmsweise kann ein Geschoß mehr zugelassen wer- den, wenn durch Hanglage bedingt, das Kellergeschoß auf die Zahl der Vollgeschosse anzurechnen ist.

O offene Bauweise

 Fläche für Versorgungsanlagen

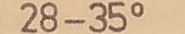
 Umformerstation

 Gehweg
Fahrbahn
Gehweg
Verkehrs-
fläche
Straßenbegrenzungslinie

 Sichtflächen sind oberhalb 0,60 m Höhe - vom Fahr- bahnrand gemessen - von Sichthindernissen wie bau- lichen Anlagen, Einfriedigungen, Böschungen, An- pflanzungen usw. freizuhalten.

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

28-35° Dachneigung (28 - 35° ± 3°)

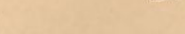
 Firstrichtung zwingend

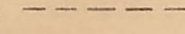
Bei Satteldächern sind nur dunkel getönte Pfannen, Wellasbestplatten sowie Natur- und Kunstschiefer- deckungen zulässig. Dachgauben sind nicht zulässig, jedoch liegende Dachfenster.

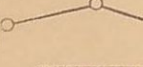
Einfriedigungen:

Grundstückseinfriedigungen entlang der Straßen und Wege dürfen 80 cm nicht überschreiten. Im Bereich der Sichtdreiecke hat die dort getroffene Fest- setzung Vorrang.

D. SONSTIGE DARSTELLUNGEN (ZEICHENERKLÄRUNGEN OHNE SATZUNGSCHARAKTER)

 Geplante neue Grundstücksgrenzen

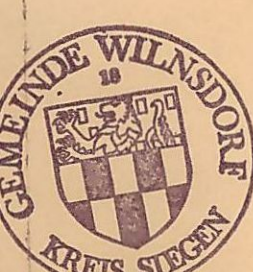
 Vorhandene Grenzsteine und Grundstücksgrenzen

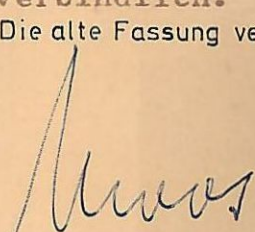
 Vorhandene Wohngebäude

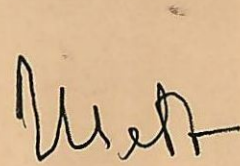
E. INKRAFTTRETEN

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

Die alte Fassung verliert damit ihre Gültigkeit.



 Bürgermeister

 Ratsmitglied

 Schriftführer