

PRAÄMBEL

Aufgrund des § 7 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV. NRW. S. 666/SGV. NRW. S. 2023), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 19.12.2013 (GV. NRW. S. 678) und der §§ 2, 9, 10 und 13 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20.11.2014 (BGBl. I S. 1748) i. V. m. der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548), hat der Rat der Gemeinde Wilsdorf in seiner Sitzung am 25.06.2015 die planungsrechtlichen Festsetzungen der 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Schölfeld“ der Gemeinde Wilsdorf, Ortsteil Rudersdorf, gemäß § 10 als Satzung beschlossen.

A. Festsetzungen gemäß § 9 BauGB und BauNVO

Umgrenzung der 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO

- Zulässig sind:
1. Wohngebäude. Die Zahl der höchstzulässigen Wohnungen je Gebäude wird auf max. 3 begrenzt.
 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.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes
2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe

Die Ausnahmen gem. § 4(3) Nr. 3, 4. und 5 sind nicht zulässig.

Im allgemeinen Wohngebiet ist je angefangene 150 qm Grundstücksfläche ein einheimischer Laubbaum mittlerer Größe, z.B. Spitzahorn, Eberesche, Hainbuche, Traubeneiche, Vogelkirsche, Wildpappel, Wildbirne u.ä. oder ein hochstämmiger Obstbaum zu pflanzen und zu erhalten. Der Stammumfang muss mindestens 10 cm betragen.

Ausnahmsweise können anstelle eines Baumes standortheimische Straucharten, in Gruppen zusammengefasst werden zugelassen, sofern sich die Gruppe über min. 5 m² erstreckt.

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

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

Nicht überbaubare Grundstücksflächen

Auf einem Streifen von 1m Breite parallel zur Verkehrsfläche sind Garagen unzulässig.

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 16 BauNVO)

Grundflächenzahl

Geschoßflächenzahl

Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

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

offene Bauweise

B. Örtliche Bauvorschriften gemäß § 86 BauO NRW (nachrichtlich)

Dachneigung

Die festgesetzte Dachneigung darf für 1/3 der tatsächlichen überbaubaren Fläche, für Garagen sowie für Nebenanlagen abweichend als Flachdach ausgeführt werden.

Als Dachformen sind Sattel-, Walz- und Pultdächer zulässig.

Aufmauerungen über der Erdgeschossdecke sind bei Gebäuden ab 35° Dachneigung bis zu 50cm, bei Gebäuden ab 40° Dachneigung bis zu 75cm Höhe zulässig. Bei der Dacheindeckung sind außer dunkel getönten Pfannen sowie Natur- und Kunstschieferplatten alternative Materialien wie z.B. Glas-, Zink- und Gründächer sowie Sonnenkollektoren zulässig. Dachgauben und Dachaufbauten sind ab einer Dachneigung von 35° zulässig, liegende Dachfenster sind allgemein zulässig.

Quergiebel sind ohne Begrenzung der Aufmauerung bis zu einer Tiefe von max. 3m vor der Hausaußenwand zulässig, wenn deren Breite weniger als 50% der Gesamthausbreite beträgt.

Ausnahmsweise können gem. § 73 BauO NRW i.V.m. § 86 BauO NRW Pultdächer ab 20° Dachneigung mit Aufmauerung über der letzten Geschossdecke von mehr als 75 cm Höhe zugelassen werden, wenn sich die Bebauung städtebaulich in die nähere Umgebung einfügt.

Die Stellplatzflächen sowie Zufahrten auf den privaten Baugrundstücken sind mit wasserundurchlässigen Belägen, wie z.B. Rasengittersteinen, Pflaster mit einer Fugenbreite ≥ 1 cm oder ähnlichen Materialien, die eine gleichwertige Niederschlagsversickerung gewährleisten, herzustellen.

C. Sonstige Darstellungen (Zeichenerklärungen ohne Satzungscharakter)

vorhandene Grenzsteine und Grundstücksgrenzen

Flurstücksnummern

vorhandene Gebäude

Aufgehobene Baugrenze

Satzung der Gemeinde Wilsdorf vom 30.07.2015

1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Schölfeld“ der Gemeinde Wilsdorf, Ortsteil Rudersdorf

Aufgestellt:

Gemeinde Wilsdorf
-Bauamt-



WA



0,4

0,6

!

o

28°-45°

