

PRÄAMBEL

Aufgrund des § 7 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen vom 14. Juli 1994 (GV. NW. S. 666/SGV. NW. S. 2023), in der z. Zt. gültigen Fassung und der §§ 2, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141) in der z. Zt. gültigen Fassung, in Verbindung mit der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 127) in der z. Zt. gültigen Fassung sowie aufgrund des § 51 a Abs. 3 des Wassergesetzes für das Land Nordrhein-Westfalen (LWG) vom 25.06.1995 (GV. NW. S. 926/SGV. NW. S. 77) in der z. Zt. gültigen Fassung hat der Rat der Gemeinde Wilnsdorf in seiner Sitzung am **19.08.1999** die planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 17 "Humbach" der Gemeinde Wilnsdorf, Ortsteil Niederdielfen 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.

Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO

Zulässig sind:

- Wohngebäude. Die Zahl der höchstzulässigen Wohnungen je Gebäude wird auf max. 3 begrenzt.
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
 - 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, Traubenkirsche, Vogelkirsche, Wildapfel, 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, zugelassen werden, sofern sich die Gruppe über mindestens 5 qm erstreckt.
Im Bereich der Grundstücke ohne Randbegrünung ist zudem je angefangene 50 m² Grundstücksfläche ein heimischer Strauch, z. B. Schneeball, Rote Johannisbeere, Himbeere, Brombeere, Ohr- bzw. Grauweide o. ä. anzupflanzen.

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.

Nicht überbaubare Grundstücksflächen

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)

Grundflächenzahl

Geschoßflächenzahl

Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
Ausnahmsweise kann ein Geschöß mehr zugelassen werden, wenn das Kellergeschoß auf die Zahl der Vollgeschosse anzurechnen ist.

offene Bauweise

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Straßenbegrenzungslinie

Gehweg Bankett

Fahrbahn

Mehrzweckstreifen

Wirtschaftsweg Fußweg

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: gemischt genutzte Verkehrsfläche

Öffentliche Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Im Bebauungsplanbereich sind 20heimische Laubbaume anzupflanzen; zukünftige Kronenfläche je Baum = 40 qm

Grünanlage Bauliche Anlagen Einbauten und Geländeaufhöhungen sind nicht zulässig

Kinderspielplatz

Öffentliche Grünflächen Verkehrsgrün/Wegebegleitgrün

Erhaltenswerte Einzelbäume Straucher und sonstige Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

Private Grünflächen Bauliche Anlagen Einbauten und Geländeaufhöhungen sind nicht zulässig

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von heimischen Laubgehölzen - Busch- u. Strauchwerk - (Randbegrünung) (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)
Je angefangene 50 m² Grundstücksfläche (Gesamtgrundstück) ist ein heimischer Strauch, z. B. Schneeball, Rote Johannisbeere, Himbeere, Brombeere, Ohr- bzw. Grauweide o. ä. anzupflanzen.
Die Bepflanzung ist in der auf die verkehrliche Erschließung bzw. auf den Bezug der Gebäude folgenden Pflanzperiode durchzuführen.

Multitonnenstellplätze für die von den Stichwegen "G", "H" und "I" erschlossenen Grundstücke

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

B. Festsetzungen gem. § 1 a (3) BauGB und § 9 (1 a) BauGB - Zuordnungsflächen für die privaten Baugrundstücke

- Im Bereich der Kinderspielplätze sind 5 heimische Laubbaume, zuk. Kronenfläche je Baum = 40 m², anzupflanzen und zu erhalten
- Auf dem gemeindlichen Grundstück der Gemarkung Niederdielfen, Flur 14, Flurstück 145, ist eine Streuobstwiese anzupflanzen und zu erhalten.
- Im angelegten Bereich des Friedhofes Niederdielfen, Flur 13, Flurstück 188, sind 17 heimische Laubbaume und im Erweiterungsbereich des Friedhofes, Flur 13, Flurstücke 160, 162 - 164, 165 (tlw.), 186 und 187, 15 heimische Laubbaume sowie im Erweiterungsbereich des Friedhofes Wilnsdorf, Flur 12, Flurstücke 167 - 173, weitere 15 heimische Laubbaume, zuk. Kronenfläche je Baum = 40 m², anzupflanzen und zu erhalten.

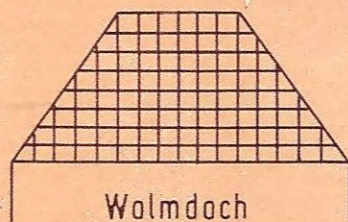
C. Festsetzungen gem. § 51 a Abs. 3 LWG - Niederschlagswasserbeseitigung

Flächen für die Abwasserbeseitigung: Regenrückhaltebecken zur Aufnahme des Niederschlagswassers aus dem gesamten Planbereich

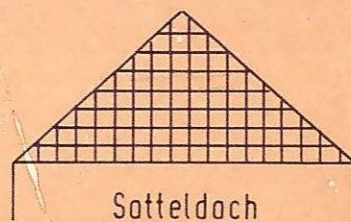
D. Örtliche Bauvorschriften gem. § 86 BauO NW (nachrichtlich)

Dachneigung

Die festgesetzte Dachneigung darf für 1/3 der tatsächlich überbaubaren Fläche, für Garagen sowie für Nebenanlagen abweichend als Flachdach ausgeführt werden.
Folgende Dachformen sind nur zulässig:



Walmdach



Satteldach

Aufmauerungen über der Erdgeschoßdecke 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 außer dunkel getönten Pfannen sowie Natur- und Kunstschiefereschablonen, alternative Materialien wie z. B. Glas-, Zink- und Gründächer sowie Sonnenkollektoren zulässig. Dachgauben und Dachaufbauten sind ab einer Dachneigung von 35° zulässig, Regenrinnen sind allgemein zulässig.

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

E. Sonstige Darstellungen (Zeichenerklärung ohne Satzungscharakter)

vorhandene Gebäude

vorhandene Grenzsteine und Grundstücksgrenzen

geplante Grundstücksgrenzen

Böschungflächen

Höhenlinie

F. Inkrafttreten

Der Bebauungsplan tritt am Tage der Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft.

Wilnsdorf, den 20.08.1999

L. S.

gez. Schmidt
Bürgermeister

gez. Schneider
Schriftführer

Satzung der Gemeinde Wilnsdorf vom 20.08.1999

Bebauungsplan Nr. 17 "Humbach", Ortsteil Niederdielfen

Zuordnungsflächen gem. § 1 a (3) und § 9 (1 a) BauGB außerhalb des Plangebietes gem. Abschnitt B

