

PRÄAMBEL

Aufgrund des

§ 4 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 1. Oktober 1979 (GV. NW. S. 594/SGV. NW. 2023) der §§

2.9 und 10 des Bundesbaugesetzes (BBauG) in der Neufassung vom 18. August 1976 (BGBl. I S. 2256) zuletzt geändert d. Gesetz vom 6.7.1979 (BGBl. § 949) in Verbindung mit der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauN VO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. September 1977 (BGBl. I S 1764) § 103 (1) der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Bau O NW) in der Neufassung der Bekanntmachung vom 15. Juli 1976 (GVNW § 254) in Verbindung mit § 4 der Ersten Verordnung des Landes Nordrhein-Westfalen zur Durchführung des Bundesbaugesetzes in der Fassung der Dritten Verordnung zur Änderung der Ersten Verordnung 2 vom 21. April 1970 (GV.NW 1970 S 299) hat der Rat der Gemeinde Wilnsdorf in der Sitzung am 22.11.1983..... die planungsrechtlichen Festsetzungen dieses Bebauungsplanes gemäß § 10 BBauG und die Gestaltungsvorschriften gemäß § 103 BauO NW als Satzung beschlossen.

A. Festsetzung gem. § 9 (1) und (7) BBauG

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes.

Abgrenzung unterschiedl. Nutzung, soweit dieses nicht schon durch die Farbgebung z.B. bei Grünfläche, erkennbar ist. Auch die grünen Begrenzungslinien der Verkehrsflächen stellen Abgrenzungen unterschiedl. Nutzung dar. Diese Abgrenzungen gelten auch für die Gestaltungsvorschriften.

Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauN VO

Zulässig sind

1. Wohngebäude,
 2. die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerkerbetriebe.
 3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.
- Von den Ausnahmen gem. § 4 (3) BauN VO ist die Ziffer 1 (Betriebe des Beherbergungswesens) und die Ziffer 6 (Ställe f. Kleintierhaltung als Zubehör zu Kleinsiedlungen und landwirtschaftl. Nebenerwerbsstellen) allgemein zulässig. Die übrigen Ausnahmen nach Ziffer 2, 3, 4 und 5 sind nicht zulässig.

Mischgebiet gem. § 6 Bau N VO

Zulässig sind

1. Wohngebäude
2. Geschäfts- und Bürogebäude
3. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungswesens
4. Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
5. Anlagen für Vergnügungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Die in der BauN VO Abs. (2) Nr. 6 u. 7 angegebenen Arten sind nicht zulässig.

Überbaubare Grundstücksflächen

Die tatsächliche bebaubaren Grundstücksflächen ergeben sich durch die gem. § 23 Bau N VO festgelegten Baugrenzen (blau) unter Berücksichtigung der bzw. in Verbindung mit den Bestimmungen der Bauordnung NW über Bauweise, 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 Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs gewährleistet ist. Sie sollten aus verkehrlichen Gründen einen Mindestabstand von 3,50 m vom Gehwegrand einhalten.

Grundflächenzahl (GRZ)

Geschoßflächenzahl (GFZ)

Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

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

Offene Bauweise

Verkehrsflächen

STRASSENBEGRENZUNGSLINIE
GEHWEG
FAHRBAHN
GEHWEG
STRASSENBEGRENZUNGSLINIE

Wohnweg

Flächen für Stellplätze

Öffentliche Grünflächen: Kinderspielplatz Typ "C"

Mülltonnenstellplätze für die Grundstücke Nr. 323, 327, und 334-338.

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

Dachneigung

Firstrichtung zwingend.

Die festgesetzte Dachneigung der geneigten Dächer darf für 1/3 der tatsächlich überbauten Fläche, für Garagen sowie für Nebenanlagen abweichend als Flachdach ausgeführt werden. Als Dachformen sind nur zulässig Satteldächer.

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

Bei der Dacheindeckung sind nur Pfannen, Wellasbestplatten sowie Natur- und Kunstschiefer-eindeckungen zulässig, die gewählten Materialien müssen dunkel getönt sein.

Dachgauben sind nicht zulässig.

Liegende Dachfenster sind allgemein zulässig.

Grundstückseinfriedungen entlang der Straßen und Wege dürfen 80 cm Höhe nicht überschreiten. Im Bereich der Sichtdreiecke hat die dort getroffene Festsetzung Vorrang.

C. Nachrichtlich übernommene Festsetzung gem. § 9(4) BBauG

Böschung
Wasserfläche: Bachlauf, hochwasserfrei ausgebaut
Böschung

D. Sonstige Darstellungen (Zeichenerklärungen ohne Satzungscharakter)

Höhenlinien mit Höhenangabe über NN

Vorhandene Grenzsteine und Grundstücksgrenzen

Vorhandene Gebäude

E. Inkrafttreten

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

Wilnsdorf, den 22.2.83.....



[Signature]
.....
(Bürgermeister)

[Signature]
.....
(Ratsmitglied)

[Signature]
.....
(Schriftführer)

Satzung
der Gemeinde Wilnsdorf vom 22.11.1983...
Neufassung und Erweiterung des
Bebauungsplanes Nr.13 "Ortsmitte Niederdielfen"