

PRÄAMBEL

Aufgrund des § 7 der Gemeindeordnung für des Land Nordrhein-Westfalen vom 14. Juli 1994 (GV. S. 666/SGV. NW. S. 2023) in der z.Zt. geltenden Fassung und der §§ 2, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141) in der z.Zt. geltenden Fassung, in Verbindung mit der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S 132) in der z.Zt. geltenden Fassung hat der Rat der Gemeinde Wilnsdorf in seiner Sitzung am **27.08.1998** die planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 18 "An der Bahn" der Gemeinde Wilnsdorf, Ortsteil Niederdielfen, gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

A. Festsetzungen gemäß § 9 BauGB und BauNVO

-

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
-

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§ 16 Abs. 5 BauNVO). Auch die grünen Begrenzungslinien der Verkehrsflächen stellen Abgrenzungen unterschiedlicher Nutzung dar.

WA Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO

- 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, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Die Ausnahmen gem. § 4 (3) BauNVO sind nicht zulässig.

Überbaubare Grundstücksflächen

Die tatsächlich bebaubaren Grundstücksflächen ergeben sich durch die gem. § 23 BauNVO festgelegten Baugrenzen (blau) in Verbindung mit den Bestimmungen der Bauordnung NW über Abstandsflächen und Gebäudeabstände. Das höchst zulässige 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

Nebenanlagen gem. § 14 (1) BauNVO sind zulässig. Auf einem Streifen von 1,00 m Breite parallel zur Verkehrsfläche sind Garagen unzulässig.

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

0,4 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 16 BauNVO)

-

Grundflächenzahl (GRZ)
-

Geschoßflächenzahl (GFZ), Überschreitungen durch Vorhaben gem. § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO sind unzulässig
-

Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

offene Bauweise

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

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung : gemischt genutzte Verkehrsfläche

 Straßenbegrenzungslinie

 Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB), die Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen herzustellen.

 Private Grünflächen

 Umgrenzungen der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 6 BauGB), Lärmschutzwall, h= 2,00 m

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

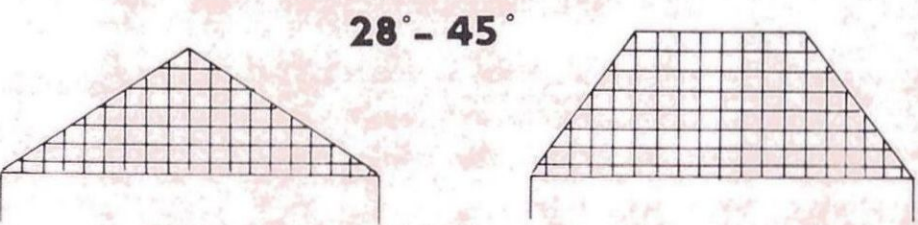
 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Strauchern (Verkehrsgrün, § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB), öffentlich

 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen (Verkehrsgrün, § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB), privat

 Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Strauchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

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

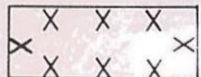
28°-45° Dachneigung
Die festgesetzte Dachneigung darf für 1/3 der tatsächlich überbaubaren Fläche, für Garagen sowie für Nebenanlagen abweichend als Flachdach ausgeführt werden.
Folgende Dachformen sind nur zulässig:



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 getonten Pfannen sowie Natur- und Kunstschieferschablonen, alternative Materialien wie z. B. Glas-, Zink- und Grundächer sowie Sonnenkollektoren zulässig. Dachgauben sind ab einer Dachneigung von 35° zulässig, liegende Dachfenster 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.

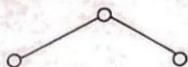
C. Kennzeichnung gem. § 9 Abs. 5 BauGB



Flächen, bei deren Bebauung besondere Vorkehrungen gegen Einwirkungen des Bergbaues erforderlich sind.

nach Denburg

D. Sonstige Darstellungen (Zeichenerklärung ohne Satzungscharakter)



vorhandene Grenzsteine und Grundstücksgrenzen

z.B. 174

Flurstücksnummer



Böschung

• 290 55

Höhenpunkt

E. Inkrafttreten

Diese Satzung wird am Tage der Bekanntmachung der Durchführung des Anzeigeverfahrens sowie von Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung rechtsverbindlich.

Wilnsdorf, den

10. Nov. 1998



Bürgermeister

Schriftführer

Satzung der Gemeinde Wilnsdorf

15. Sep. 1998

Bebauungsplan Nr. 18 "An der Bahn" der Gemeinde Wilnsdorf, Ortsteil Niederdielfen