

BEBAUUNGSPLAN NR. 18 „AN DER BAHN“ DER GEMEINDE WILNSDORF, OT NIEDERDIELFEN

M 1:500

PRÄAMBEL

Aufgrund des § 7 der Gemeindeordnung für das 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. 214,1) 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 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

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

0,4

I

O

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

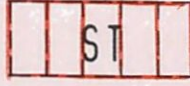


Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: gemischt genutzte Verkehrsfläche



Straßenbegrenzungslinie



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



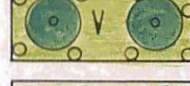
Private Grünflächen



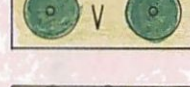
Umgrenzungen der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 6 BauGB), Lärmschutzwall, h= 2,00 m



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



Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (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, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

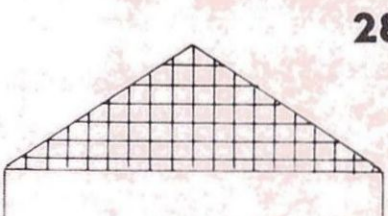
B. Örtliche Bauvorschriften gem. § 86 BauO NW (nachrichtlich)

28°-45°

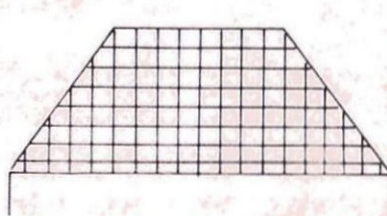
Dachneigung

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



28° - 45°

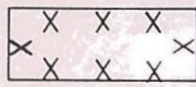


Aufmauerungen über der Erdgeschoßdecke sind bei Gebäuden ab 35° Dachneigung bis zu 50 cm, bei Gebäuden ab 40° Dachneigung bis zu 75 cm Höhe zulässig.

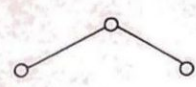
Bei der Dacheindeckung sind außer dunkel getönten Pflannen sowie Natur- und Kunstschieferabblenden, alternative Materialien wie z. B. Glas-, Zink- und Grundächer sowie Sonnenkollektoren zulässig. Dachgauben sind ab einer Dachneigung von 35° zulässig, liegende Dachfenster sind allgemein zulässig.

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



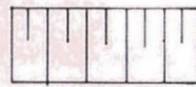
Flächen, bei deren Bebauung besondere Vorkehrungen gegen Einwirkungen des Bergbaues erforderlich sind.



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

Satzung der Gemeinde Wilnsdorf

15. Sep. 1998

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

Die Planunterlage entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990. Die Festsetzung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig.

Wilnsdorf, den 10. Nov. 1998



Bürgermeister

Der Beschluß der Offenlegung gem. § 3 (2) BauGB ist am 29.05.1998 ortsüblich bekanntgemacht worden. Der Entwurf des Bebauungsplanes hat nach § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 10.06.1998 bis 10.07.1998 öffentlich ausgelegen.

Wilnsdorf, den 10. Nov. 1998



Bürgermeister

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 18 "An der Bahn" hat der Rat der Gemeinde Wilnsdorf in seiner Sitzung am 23.05.1995 beschlossen.

Wilnsdorf, den 10. Nov. 1998



Bürgermeister

Der Rat der Gemeinde Wilnsdorf hat in seiner Sitzung am 27.08.1998 den Satzungsbeschluß des Bebauungsplanes gefaßt. Der Satzungsbeschluß ist gem. § 10 BauGB am 09.10.1998 ortsüblich bekanntgemacht worden. Mit der Bekanntmachung am 09.10.1998 hat der Bebauungsplan Rechtsverbindlichkeit erlangt.

Wilnsdorf, den 10. Nov. 1998



Bürgermeister

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 18 "An der Bahn" ist gem. § 2 BauGB am 30.01.1998 ortsüblich bekanntgemacht worden.

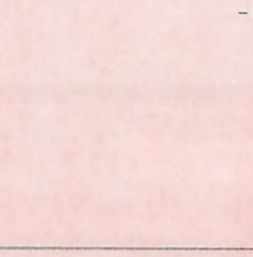
Wilnsdorf, den 10. Nov. 1998



Bürgermeister

Mit der Bekanntmachung am 09.10.1998 hat der Bebauungsplan Rechtsverbindlichkeit erlangt.

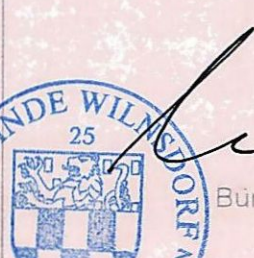
Wilnsdorf, den 10. Nov. 1998



Bürgermeister

Die Offenlegung des Bebauungsplanes gem. § 3 (2) BauGB hat der Rat der Gemeinde Wilnsdorf in seiner Sitzung am 22.04.1998 beschlossen.

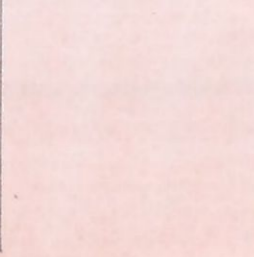
Wilnsdorf, den 10. Nov. 1998



Bürgermeister

Mit der Bekanntmachung am 09.10.1998 hat der Bebauungsplan Rechtsverbindlichkeit erlangt.

Wilnsdorf, den 10. Nov. 1998



Bürgermeister