

PRÄAMBE

Aufgrund des § 7 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV. NRW. S. 666/ SGV. NRW. S. 2023), geändert durch Artikel 4 des Transparenzgesetzes vom 17.12.2009 (GV. NRW. S. 950), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gemeindevirtschaftsrechts-Revitalisierungsgesetzes vom 21.12.2010 und der §§ 2, 9, 10 und 13 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), in Verbindung mit der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 127) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466) hat der Rat der Gemeinde Wilnsdorf in seiner Sitzung am **15.12.2011** die planungsrechtlichen Festsetzungen der 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20 “Grimbergstraße” der Gemeinde Wilnsdorf, Ortsteil Niederdielfen, gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

A. Festsetzungen gemäß § 9 BauGB und BauNVO

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO

Zulässig sind:

- 1. Wohngebäude, max. 2 Wohnungen je Gebäude zulässig
- 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

Von den Ausnahmen gemäß § 4 (3) BauNVO ist die Ziffer 1 (Betriebe des Beherbergungsgewerbes) sowie die Ziffer 2 (sonstige nicht störende Gewerbebetriebe) zulässig.

Die Ziffern 3, 4 und 5 sind nicht zulässig.

Je angefangene 150 m² Grundstücksfläche ist ein einheimischer Laubbaum mittlerer Größe, z. B. Feldahorn, Eberesche, Hainbuche, Traubenkirsche, Vogelkirsche, Wildapfel, Wildbirne o. 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 m² erstreckt.

Zudem ist je angefangene 25 m² Grundstücksfläche ein heimischer Strauch, z. B. Gemeiner Schneeball, Rote Johannisbeere, Himbeere, Brombeere, Ohr- bzw. Grauweide o. ä. anzupflanzen. Die Bepflanzung ist in der auf die Fertigstellung der Gebäude folgenden Pflanzperiode durchzuführen.

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

Die tatsächlich bebaubaren Grundstücksflächen ergeben sich durch die gemäß § 23 festgelegten Baugrenzen (blau) in Verbindung mit den Bestimmungen der Bauordnung 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 1,00 m Breite parallel zur Verkehrsfläche sind Garagen unzulässig.

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

Grundflächenzahl (GRZ)

Geschossflächenzahl (GFZ)

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. In diesem Fall wird die GFZ auf 0,6 erhöht.

offene Bauweise

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

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: gemischt genutzte Verkehrsfläche
Die Rückenstützen der Randeinfassungen sind auf den Baugrundstücken anzulegen.

Straßenbegrenzungslinie
Fahrbahn
Gehweg
Straßenbegrenzungslinie

Wirtschaftsweg/ Fußweg

Sichtflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Sichtflächen sind oberhalb 0,80 m Höhe - vom Fahrbahnrand gemessen - von Sichthindernissen wie baulichen Anlagen, Einfriedigungen, Böschungen, Anpflanzungen usw. freizuhalten.

Hauptabwasserleitungen (Schmutzwasserkanal)

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Private Grünflächen, bauliche Anlagen jeglicher Art sind unzulässig.

Öffentliche Grünflächen, bauliche Anlagen jeglicher Art sind unzulässig.

Umgrenzungen von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von heimischen Laubbäumen sowie Busch- und Strauchwerk (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB). Je angefangene 100 m² sind ein heimischer Laubbaum mittlerer Größe -Stammumfang > 10 cm- z. B. Feldahorn, Hainbuche, Eberesche o. ä., 5 Heister, z. B. Hasel, Weißdorn, Schwarzer Holunder o. ä. sowie 10 Sträucher, z. B. Gemeiner Schneeball, Roter Hartriegel, Schwarze Johannisbeere, Himbeere, Hundsrose o. ä., anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Bepflanzung ist in der auf die Fertigstellung der Erschließungsanlagen folgenden Pflanzperiode durchzuführen.

Waldfläche -natürlicher Waldrand- Baumanpflanzungen sind nicht zulässig. (Sukzessionsfläche)

Die Fläche ist mit heimischen Strauchgehölzen, - je m² 1 Strauch -, z. B. Hasel, Weißdorn, Schlehe, Heckenrose, Schwarze Johannisbeere, Schwarzer Holunder, Brombeere, Himbeere o. ä., in Gruppen mit mindestens 12 gleichen Sorten, anzupflanzen. Die Bepflanzung ist in der auf die Fertigstellung der Erschließungsanlagen folgenden Pflanzperiode durchzuführen.

B. Festsetzungen gemäß § 51 a Abs. 3 LWG -Niederschlagswasserbeseitigung-

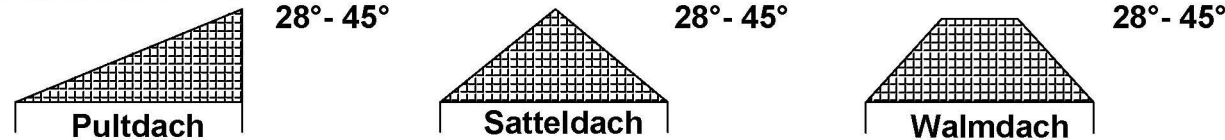
Flächen für die Abwasserbeseitigung: Regenrückhaltebecken zur Aufnahme des Niederschlagswassers aus dem gesamten Plangebiet.

C. Örtliche Bauvorschriften gemäß § 86 BauO NW (nachrichtlich)

Dachneigung

Die festgesetzte Dachneigung darf für max. 1/3 der Dachfläche der Hauptgebäude sowie für Garagen und Nebenanlagen gesamt abweichend als Flachdach ausgeführt werden.

Folgende Dachformen sind nur zulässig:



Ausnahmsweise können gemäß § 73 BauO NRW i. V. m. § 86 BauO NRW Pultdächer ab 20° Dachneigung mit Aufmauerungen über der letzten Geschossdecke von mehr als 75 cm Höhe zugelassen werden, wenn sich die Bebauung städtebaulich in die nähere Umgebung einfügt. 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. Quergiebel sind ohne Begrenzung der Aufmauerung bis zu einer Tiefe von max. 3,00 m vor der Hausaußenwand zulässig, wenn deren Breite < 50 % der Gesamthausbreite beträgt. Bei der Dacheindeckung sind außer dunkel getönten Pfannen sowie Natur- und Kunstschieferedeckungen alternative Materialien, wie z. B. Glas- und Gründächer sowie Sonnenkollektoren zulässig. Dachgauben und Dachaufbauten 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 von ≥ 1 cm oder ähnlichen Materialien, die eine gleichwertige Niederschlagswasserbeseitigung gewährleisten, herzustellen.

D. Sonstige Darstellungen (Zeichenerklärungen ohne Satzungscharakter)

vorhandene Grenzsteine und Grundstücksgrenzen

vorhandene Gebäude

Höhenlinien

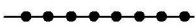
Böschungsflächen

Bergbaustollen mit Kontrollschacht

E. Inkrafttreten

Satzung der Gemeinde Wilnsdorf vom 16.12.2011

1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20 “Grimbergstraße” der Gemeinde Wilnsdorf, Ortsteil Niederdielfen



WA

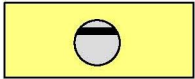
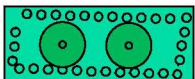
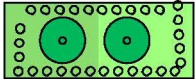
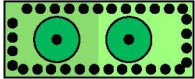
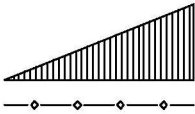
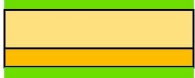


0,3

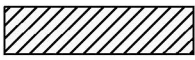
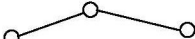
0,3

I

o



28° - 45°



318

