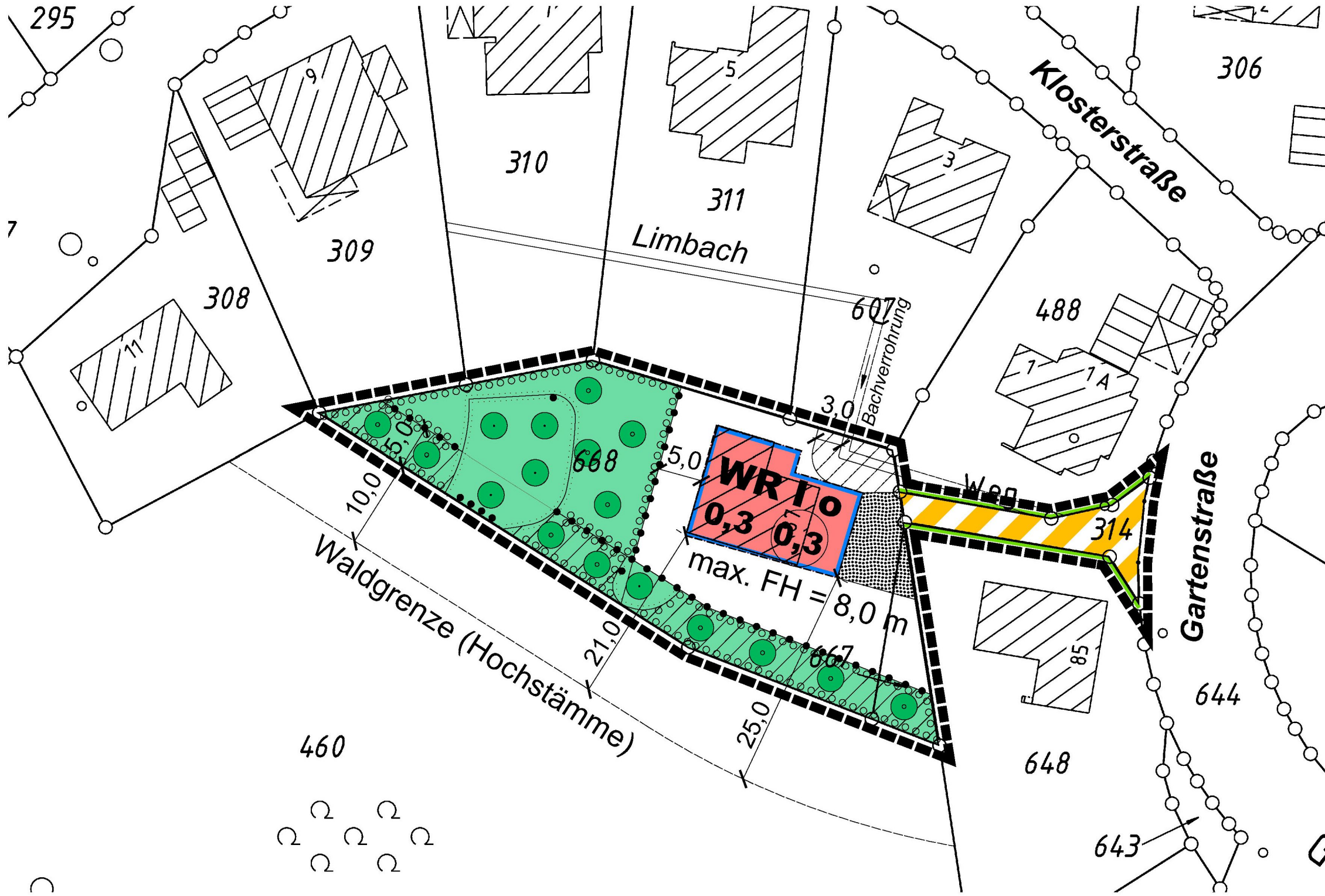
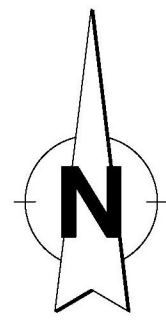


# 5. VEREINFACHTE ÄNDERUNG DES BEBAUUNGS-PLANES NR. 4 "IN DER TALEN" (WESTLICHER TEILBEREICH) DER GEMEINDE WILNSDORF, ORTSTEIL NIEDERDIELFEN

MAßSTAB 1 : 500



Wilnsdorf, 18.01.2006

L. S.                      gez. Büdenbender  
Bürgermeister

L. S.                      gez. Schneider  
Schriftführer

Kopie

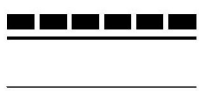
Dieser Bebauungsplan stimmt mit dem Originalplan und den darauf verzeichneten Vermerken überein.

Wilnsdorf, 11.01.2006

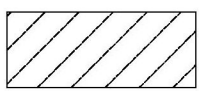
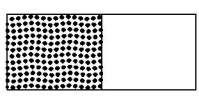
Der Bürgermeister  
i.A.

L. S.                      gez. Weber  
(Dipl.-Ing.)

| Planungsgrundlage                                                                                                                                                             | Aufstellungsbeschluss                                                                                                                             | Bekanntmachung                                                                                                                                                                                                          |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Die Planungsgrundlage entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung vom 18.12.1990.<br>Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig. | Die Aufstellung der 5. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes hat der Rat der Gemeinde Wilnsdorf in seiner Sitzung am 08.07.2004 beschlossen. | Die 5. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes sowie Ort und Zeit der Auslegung sind gemäß § 10 BauGB ortsüblich bekanntgemacht worden.<br>Die Bebauungsplanänderung hat am 14.01.2006 Rechtsverbindlichkeit erlangt. |
| Wilnsdorf, 11.01.2006                                                                                                                                                         | Wilnsdorf, 11.01.2006                                                                                                                             | Wilnsdorf, 18.01.2006                                                                                                                                                                                                   |
| L. S.                      gez. Seelbach<br>(Öffentl. best. Verm.-Ing.)                                                                                                       | L. S.                      gez. Büdenbender<br>Der Bürgermeister                                                                                  | L. S.                      gez. Büdenbender<br>Der Bürgermeister                                                                                                                                                        |

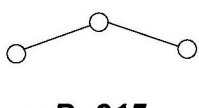
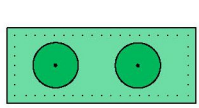
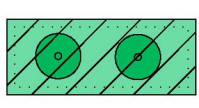
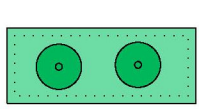


WR



0,3  
0,3  
I

max. FH = 8,0 m



z.B. 315



## PRÄAMBEL

Aufgrund des § 7 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV. NRW. S. 666/SGV. NRW. S. 2023) in der z. Zt. geltenden Fassung und der §§ 2, 9, 10 und 13 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24. Juni 2004 (BGBl. I S. 1359) in Verbindung mit der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 127) in der z. Zt. geltenden Fassung hat der Rat der Gemeinde Wilnsdorf in seiner Sitzung am 15.12.2005 die planungsrechtlichen Festsetzungen der 5. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 „In der Talen“ (westlicher Teilbereich) der Gemeinde Wilnsdorf, Ortsteil Niederdielfen, gemäß § 10 als Satzung beschlossen.

## A. Festsetzungen gemäß § 9 BauGB und BauNVO

Umgrenzung der vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Reines Wohngebiet gemäß § 3 BauNVO

Zulässig sind: Wohngebäude, max. zulässig sind 2 Wohneinheiten je Gebäude

Die Ausnahmen nach § 3 Abs. 3 BauNVO sind nicht zulässig.

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

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

Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind zulässig. Garagen und Stellplätze sind nur im punktiert dargestellten Grundstücksbereich zulässig.  
Im Bereich der nicht überbaubaren Grundstücksfläche sind mindestens 2 heimische Laubbäume mittlerer Größe, z. B. Wildapfel, Wildbirne, Vogelkirsche, Traubenkirsche o. ä., anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Der Stammumfang muss mindestens 10 cm betragen.

Nebenanlagen, Garagen und sonstige Anlagen jeglicher Art sind nicht zulässig.

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

Grundflächenzahl

Geschossflächenzahl

Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

max. zulässige Firsthöhe über natürlichem Gelände, Mitte Gebäude (Gebäudeachse) gemessen = 8,0 m

offene Bauweise

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

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: gemischt genutzte Verkehrsfläche

Grünflächen, privat (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Jegliche bauliche Anlagen, Abgrabungen, Aufschüttungen, Komposthaufen und sonstige Nebenanlagen sind unzulässig.

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von heimischen Obstbäumen sowie Busch- und Strauchwerk (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Auf der Fläche sind mindestens 4 heimische Obstbäume, Stammumfang  $\geq 10$  cm, Abstand untereinander  $\geq 10$  m sowie mindestens 5 verschiedene Sträucher ohne Ballen, 4 Triebe, 60 – 100 cm hoch, der Straucharten Schlehe, Hasel, Schwarzer Holunder, Gemeiner Schneeball, Heckenkirsche, Purgier-Kreuzdorn, Roter Hartriegel, Schwarze Johannisbeere, Alpenjohannisbeere, Himbeere, Hundsrose, Weißdorn und Heckenrose, Pflanzfläche je Strauch = 5 m<sup>2</sup>, anzupflanzen. Die Bepflanzung ist in der auf den Bezug des Gebäudes folgenden Pflanzperiode durchzuführen.

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von heimischen Laubgehölzen – Busch- und Strauchwerk- (Saumzone zum angrenzenden Waldrand) (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Je 5 m<sup>2</sup> Pflanzfläche sind folgende heimische Gehölze zu verwenden: roter und schwarzer Holunder, Schlehe, Weißdorn, Hundsrose, Faulbaum, Gemeiner Schneeball, Hasel, Brombeere, Himbeere, Eberesche. Außer dem üblichen „Auf-den-Stock-setzen“ im Abstand von 10 – 15 Jahren dürfen regelmäßige Form- und Rückschnitte bei Gehölzen und Hecken in der freien Landschaft nicht vorgenommen werden. Anpflanzungen von höherwüchsigen Bäumen, Koniferen, nicht heimischen Ziergehölzen sowie Zierrassen sind nicht zulässig. Eine Pflegemahd von max. 2 x / Jahr ist gestattet.

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

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

Das Niederschlagswasser des Grundstückes der Gemarkung Niederdielfen, Flur 4, Flurstück 315, ist auf dem Grundstück über einen Regenwasserspeicherschacht von insgesamt 6 m<sup>3</sup> Fassungsvermögen – davon  $\geq 3$  m<sup>3</sup> Dauerstauvolumen – zu beseitigen. Die Anlage ist mit einem Überlauf zu versehen, der im nordöstlichen Grundstücksbereich an den „Limbach“ anzuschließen ist. Der Überlauf ist so zu dimensionieren, dass die abgegebene Wassermenge die des ursprünglichen natürlichen unbebauten Grundstückes nicht übersteigt. Die Nutzungsberechtigten sind verpflichtet, die private Anlage zu bauen – die Anlage ist bei Baubeginn herzustellen – und dauerhaft zu erhalten.

## C. Nachrichtlich übernommene Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 6 BauGB

verrohrter Bachlauf

## D. Sonstige Darstellungen (Zeichenerklärungen ohne Satzungscharakter)

vorhandene Grenzsteine und Grundstücksgrenzen

Flurstücksnummern

vorhandene Gebäude

Satzung der Gemeinde Wilnsdorf vom 02.01.2006

5. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 „In den Talen“ (westlicher Teilbereich) der Gemeinde Wilnsdorf, Ortsteil Niederdielfen