

P r ä a m b e l

Aufgrund des

§ 4 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 13.08.1984 (GV. NW. S. 475), zuletzt geändert durch Gesetz vom 07.03.1990 (GV. NW. S. 141) sowie der §§ 2, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253), in Verbindung mit der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 26.01.1990 (BGBl. I S. 132), hat der Rat der Gemeinde Wilnsdorf in der Sitzung am 06.09.1990 die planungsrechtlichen Festsetzungen der Teilbereichs-Neufassung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 5 "Fränzersgarten-Steinacker", Ortsteil Oberdielfen, gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

A. Festsetzungen gem. § 9 BauGB und BauNVO

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

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

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

Von den Ausnahmen gem. § 4 (3) BauNVO ist die Ziffer 1 (Betriebe des Beherbergungsgewerbes) sowie die Ziffer 3 (Anlagen für Verwaltungen sowie für sportliche Zwecke) allgemein zulässig. Die Ausnahmen nach Ziffer 2, 4 u. 5 sind nicht zulässig.

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

Die tatsächlich bebaubaren Grundstücksflächen ergeben sich durch die gem. § 23 BauNVO festgelegten Baugrenzen (blau) in Verbindung mit den Bestimmungen der BauO 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.

Nichtüberbaubare Grundstücksflächen

Nebenanlagen gem. § 14 (1) BauNVO sind zulässig. Garagen sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

Bei paralleler Anordnung der Garage zur Straße muß ein Abstand der Garagenwand zum Gehwegrand von mindestens 1,00 m eingehalten werden.

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

Grundflächenzahl

Geschoßflächenzahl

Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

offene Bauweise

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



Sichtflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

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

Flächen für Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB), öffentlich

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB), öffentlich

Grünanlage

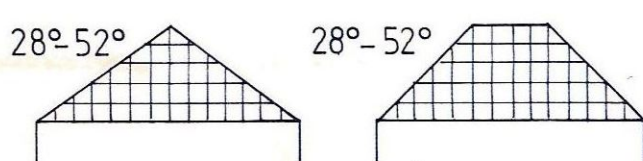
Versorgungsfläche: Elektrizität (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

B. Örtliche Bauvorschriften gem. § 81 BauO NW (nachrichtlich)

Dachneigung

Für untergeordnete Nebenanlagen und Garagen sind auch Flachdächer zulässig.

Folgende Dachformen sind nur zulässig:



Aufmauerungen über der letzten Geschoßdecke 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 nur dunkel getönte Pfannen sowie Natur- und Kunstschiefer-eindeckungen zulässig.

Dachgauben sind ab einer Dachneigung von 38° zulässig, liegende Dachfenster sind allgemein zulässig.

C. Sonstige Darstellungen (Zeichenerklärungen ohne Satzungscharakter)

vorhandene Grenzsteine und Grundstücksgrenzen

geplante Grundstücksgrenzen

Höhenlinien mit Angaben über NN

Böschung

vorhandene Gebäude

Einfriedigung: Zaun

D. Inkrafttreten

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

Wilnsdorf, den 12.10.90



Bürgermeister

Ratsmitglied

Schriftführer

S a t z u n g

der Gemeinde Wilnsdorf vom 07.FEB.1991

Teilbereichs-Neufassung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 5 "Fränzersgarten-Steinacker", Ortsteil Oberdielfen