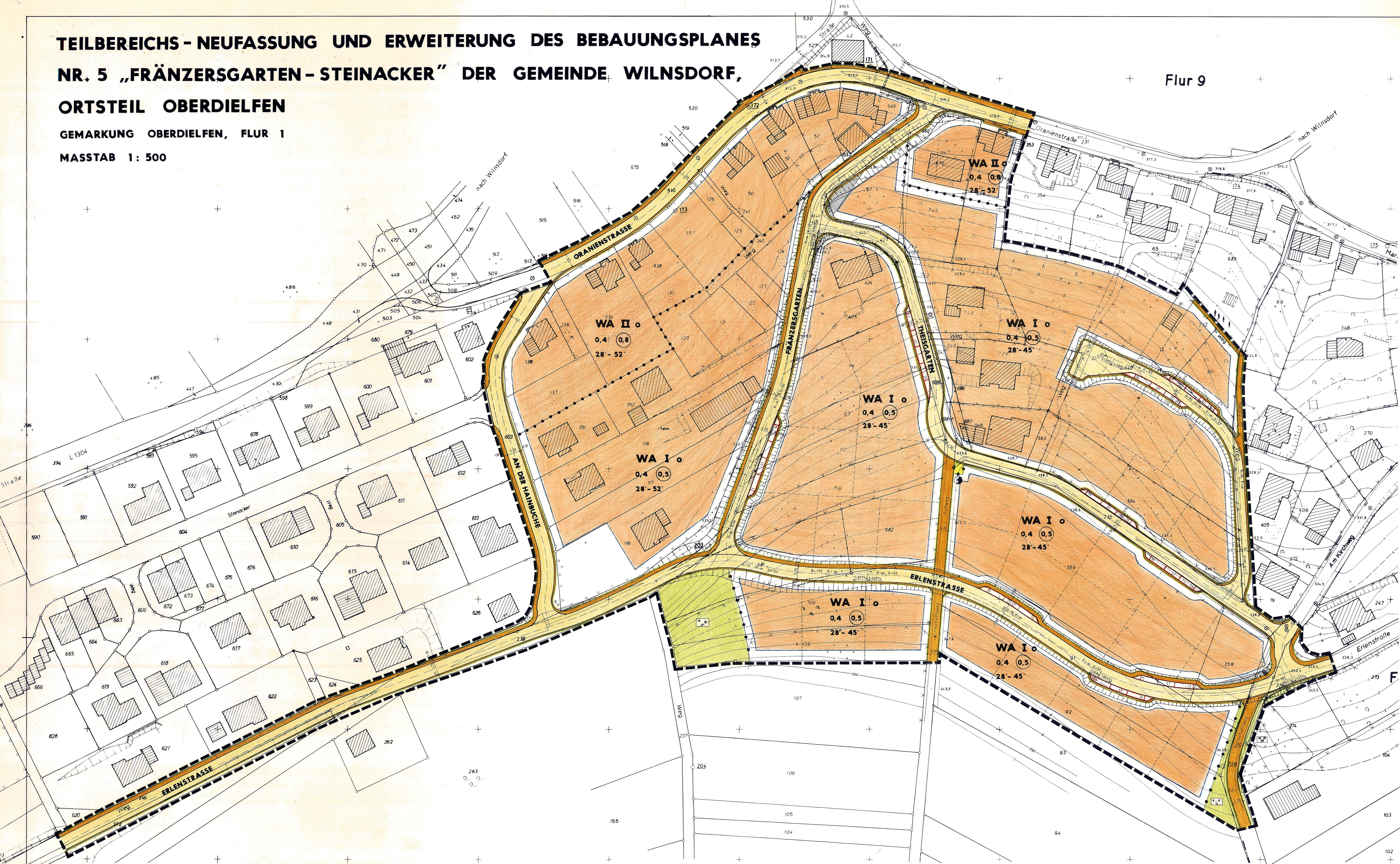


TEILBEREICHS - NEUFASSUNG UND ERWEITERUNG DES BEBAUUNGSPLANES
NR. 5 „FRÄNZERSGARTEN - STEINACKER“ DER GEMEINDE WILNSDORF,
ORTSTEIL OBERDIELFEN

GEMARKUNG OBERDIELFEN, FLUR 9

MASSTAB 1: 500



Präambel

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 (BauGB. I S. 2253), in Verbindung mit der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 26.01.1990 (BauNVO. I S. 132), hat der Rat der Gemeinde Wilnsdorf in der Sitzung am 06.05.1990 die planungsrechtlichen Festsetzungen der Teilbereichs-Neufassung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 5 "Fränzergarten-Steinacker", Ortsteil Oberdielfen, gem. § 10 BauGB als Satzungsbeschluss 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.

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

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 überbaubaren Grundstücksflächen ergeben sich durch die gem. § 23 BauNVO festgelegten Baugrenzen (Dau) in Verbindung mit den Bestimmungen der BauNVO über Abstandsflächen und Gebäudeabstände. Das höchstzulässige Maß der baulichen Nutzung wird durch § 17 BauNVO bestimmt, soweit es durch die in Plan festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen und Ausnutzungsziffern (0,2, 0,2) 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)

Straßenbegrenzungslinie

Schraubbord

Fahrbahn

Gehweg

Straßenbegrenzungslinie

Wirtschaftsweg/Fußweg

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

Sichtflächen sind oberhalb 0,80 m Höhe - vom Fahrbahnrand gemessen - von Sicht- hindernissen 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 BauNVO (nachrichtlich)

28°-52°

Dachneigung

Für untergeordnete Nebenanlagen und Garagen sind auch Flachdächer zulässig.

Folgende Dachformen sind nur zulässig:

28°-52°

Aufbauweisen über der letzten Geschosdecke sind bei Gebäuden ab 35° Dachneigung bis zu 50 cm, bei Gebäuden ab 40° Dachneigung bis zu 75 cm Höhe zulässig.

Bei der Dachdeckung sind nur dunkel getönte Pfannen sowie Natur- und Kunstschiefer- eindeckungen zulässig.

Dachgäuben 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

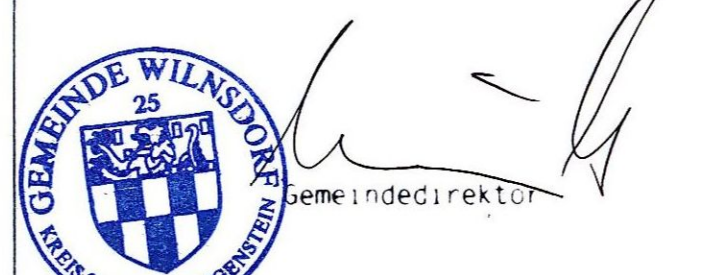
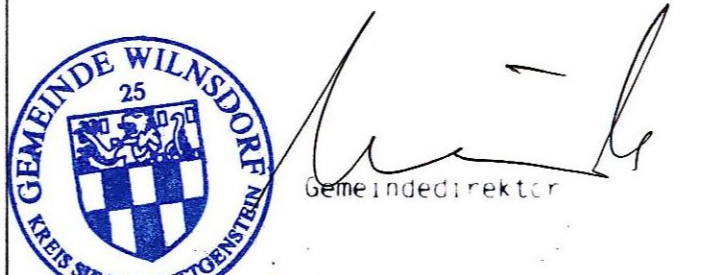
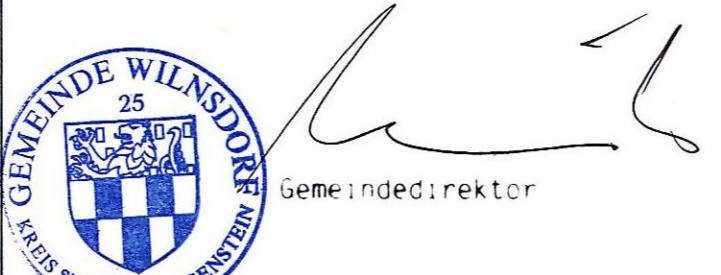
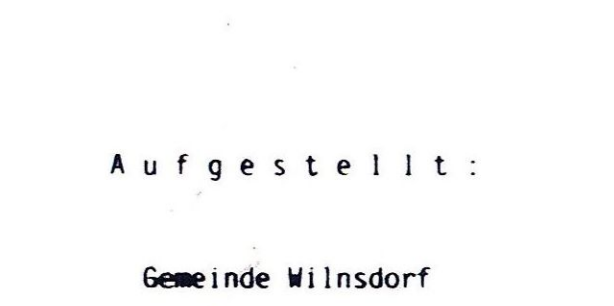
Böschung

vorhandene Gebäude

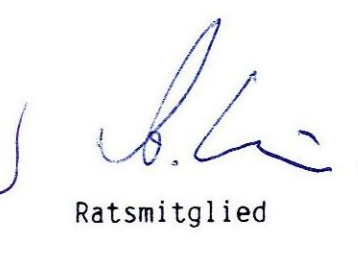
Einfriedigung: Zaun

D. Inkrafttreten

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

Die Planunterlage entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung vom 30. Juli 1981. Die Festsetzung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig. Wilnsdorf, den 10.10.1990 	Die Aufstellung der Teilbereichs-Neufassung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 5 "Fränzergarten-Steinacker" hat der Rat der Gemeinde in seiner Sitzung am 06.05.1990 beschlossen. Wilnsdorf, den 11.10.90 	Die Aufstellung ist gem. § 2 BauGB am 18.09.1989 ortsüblich bekanntgemacht worden. Wilnsdorf, den 23.10.1990 	Die allgemeinen Ziele und Zwecke der Teilbereichs-Neufassung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 5 "Fränzergarten-Steinacker" wurden gem. § 3 (1) BauGB in einer Bürgerversammlung am 26.09.1989 beschlossen. Wilnsdorf, den 23.10.1990 	Die Offenlegung der Teilbereichs-Neufassung und Erweiterung des Bebauungsplanes gem. § 3 (2) BauGB hat der Rat der Gemeinde in seiner Sitzung am 05.04.1990 beschlossen. Wilnsdorf, den 12.10.90 	Der Beschluß zur Offenlegung gem. § 3 (2) BauGB ist am 30.04.1990 ortsüblich bekanntgemacht worden. Wilnsdorf, den 23.10.1990 	Der Entwurf der Teilbereichs-Neufassung und Erweiterung des Bebauungsplanes hat nach § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 14.05.1990 bis 18.06.1990 öffentlich ausliegen. Wilnsdorf, den 23.10.1990 	Das Anzeigeverfahren gemäß § 11 BauGB wurde ordnungsgemäß durchgeführt. Wilnsdorf, den 6.2.91 	Die Durchführung des Anzeigeverfahrens sowie Ort und Zeit der Auslegung sind gemäß § 12 BauGB ortsüblich bekanntgemacht worden. Die Teilbereichs-Neufassung und Erweiterung des Bebauungsplanes hat am 12.02.1991 Rechtsverbindlichkeit erlangt. Wilnsdorf, 14.3.91 	Aufgestellt: Gemeinde Wilnsdorf - Baumeister - 
---	---	---	---	---	--	---	--	--	--

Wilnsdorf, den 12.10.90

Bürgermeister Ratsmitglied Schriftführer

Satzung

der Gemeinde Wilnsdorf vom 07. FEB. 1991

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