

PRÄMBEL

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 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141, 1998 I, S. 137) zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 24.08.2004 (BGBl. I S. 1359) in Verbindung mit den Überleitungsvorschriften des § 244 Abs. 2 Satz 1 BauGB und 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 Wilsdorf in seiner Sitzung am 16.12.2004 die planungrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 7 "Hühnerholz" der Gemeinde Wilsdorf, Ortsteil Obersdorf, gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

A. Festsetzungen gemäß § 9 BauGB und BauNVO



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



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Reines Wohngebiet gemäß § 3 BauNVO

Zulässig sind:

1. Wohngebäude, max. 2 Wohnungen je Gebäude zulässig

Ausnahmsweise zulässig sind:

1. Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebietes dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes
2. Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebietes dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Im Reinen Wohngebiet ist je angefangene 150 qm Grundstücksfläche ein einheimischer Laubbaum mittlerer Größe, z. B. Spitzahorn, Eberesche, Hainbuche, Traubeneiche, 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 qm erstreckt. Im Bereich der Grundstücke ohne Randbegrünung ist zudem je angefangene 25 qm Grundstücksfläche ein heimischer Strauch, z. B. Schneeball, Rote Johannisbeere, Himbeere, Brombeere, Ohr- bzw. Grauweide o. ä. anzupflanzen.

Allgemeines Wohngebiet gemäß § 3 BauNVO

Zulässig sind:

1. Wohngebäude, max. 2 Wohnungen je Gebäude zulässig
 2. die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Spisewirtschaften 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 2 (sonstige nicht störende Gewerbebetriebe) zulässig. Die Ziffern 3, 4 und 5 sind nicht zulässig. Die vorgenannten Pflanzvorschriften im WR-Gebiet gelten auch für den unbebauten Bereich - Flurstück 104 - 107, 761 (t.w.) und 762 (t.w.) - des WA-Gebietes.

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.

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)

z. B. 0,3

Grundflächenzahl

z. B. 0,3

Geschossflächenzahl

Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze im Bereich der Neubebauung
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.

Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze im Bereich der bestehenden Bebauung, Flurstücke 111, 394, 397, 398 und 761 t.w.

offene Bauweise

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



Straßenbegrenzungslinie
Gehweg/ Bankett
Fahrbahn
Gehweg



Wirtschaftsweg



Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: gemischt genutzte Verkehrsfläche

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.

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)



öffentliche Grünfläche Grünanlage



öffentliche Grünfläche Kinderspielplatz



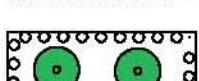
öffentliche Grünfläche Verkehrsgrün/ Wegebegleitgrün



private Grünfläche, bauliche Anlagen jeglicher Art sind unzulässig



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



Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von heimischen Laubgehölzen -Busch- und Strauchwerk- (Randbegrünung) (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB). Je angefangene 25 qm Grundstücksfläche (Gesamtgrundstück) ist ein heimischer Strauch z. B. Schneeball, Rote Johannisbeere, Himbeere, Brombeere, Ohr- bzw. Grauweide o. ä. anzupflanzen. Die Bepflanzung ist in der auf die Fertigstellung des Spielplatzes bzw. den Bezug der Gebäude folgenden Pflanzperiode durchzuführen.

B. Festsetzungen gem. § 1a (3) BauGB und § 9 (1a) BauGB



-Zuordnungsflächen für die privaten Baugrundstücke-

Die Grundstücke der Gemarkung Rhnsdorf, Flur 5, Flurstücke 131, 145, 153 und 163 und Flur 6, Flurstücke 83, 84, 86, 106, 113 und 178, sind zu entrichten. Anschließend sind die Flurstücke 86, 106, 113, 131, 145, 153 und 163 als Grünland herzurichten und die Flurstücke 83, 84 und 178 sind der natürlichen Sukzession zu überlassen.

-Zuordnungsflächen für die öffentlichen Flächen-

Die Grundstücke der Gemarkung Rhnsdorf, Flur 5, Flurstücke 122 und 144, Flur 6, Flurstück 102 und Flur 8, Flurstücke 16, 25, 43 und 93, sind zu entrichten. Anschließend sind die Flurstücke 16, 93, 102, 122 und 144 als Grünland herzurichten. Das Flurstück 43 ist flächig mit heimischen Laubgehölzen aufzuforsten und das Flurstück 25 ist mit einer zweireihigen, 230 m langen Laubholzhecke zu versehen.

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

28°- 45°

Dachneigung

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

Folgende Dachformen sind nur zulässig:



28°- 45°



28°- 45°



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.

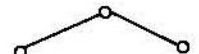
Quergiebel sind ohne Begrenzung der Aufmauerung bis zu einer Tiefe von max. 3,0 m vor der Hausaußenwand zulässig, wenn deren Breite < 50 % der Gesamthausbreite beträgt.

Bei der Dachelndeckung sind außer dunkel getönten Pfannen sowie Natur- und Kunstschieferelndeckungen alternative Materialien, wie z. B. Glas- Zink- 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 ≥ 1 cm oder ähnlichen Materialien, die eine gleichwertige Niederschlagswasserbeseitigung gewährleisten, herzustellen.

D. Sonstige Darstellungen (Zeichenerklärungen ohne Satzungscharakter)



vorhandene Grenzsteine und Grundstücksgrenzen



vorhandene Gebäude

Flurstücksnummern

E. Inkrafttreten

Der Bebauungsplan tritt am Tage der Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft.

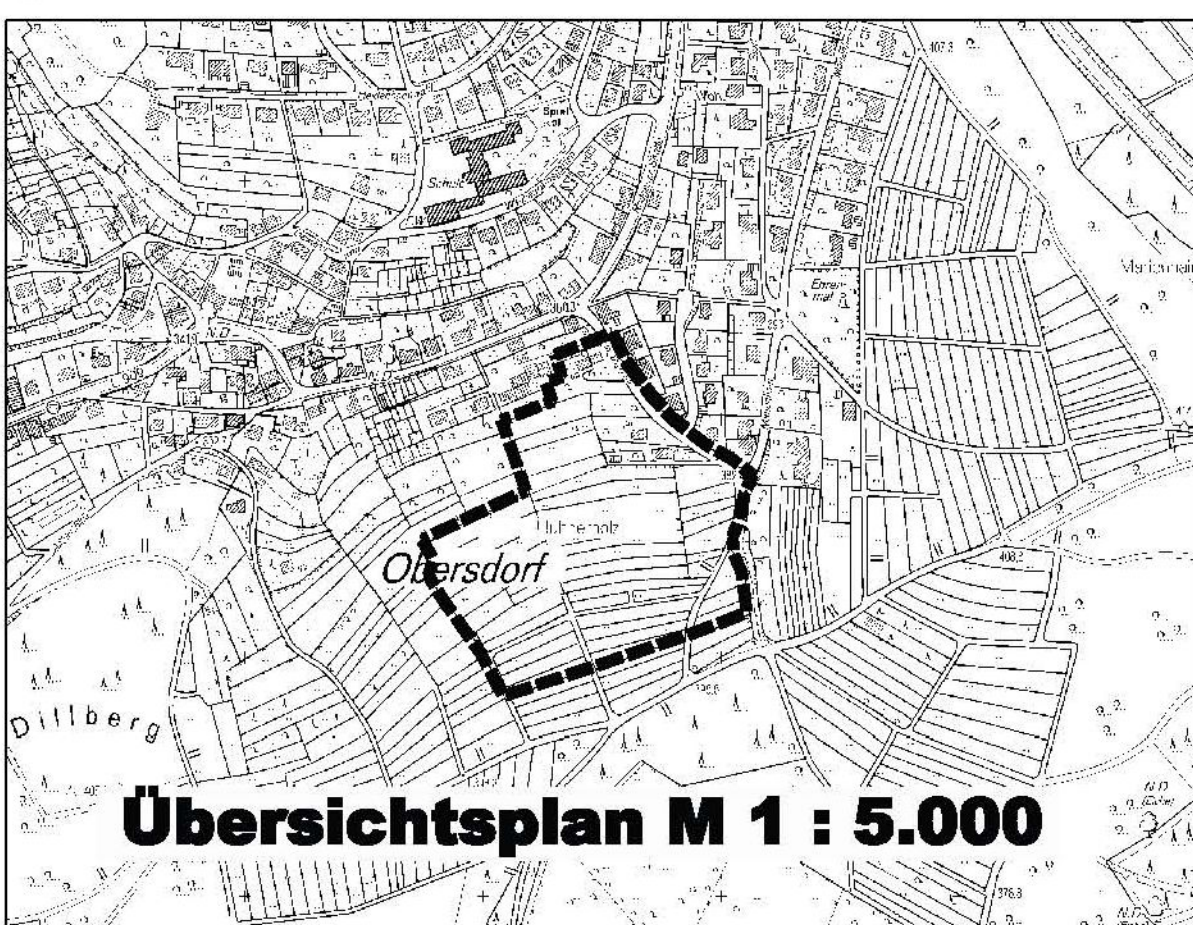
Wilsdorf, 06.10.2005

Bürger

rSchriftführer

Satzung der der Gemeinde Wilsdorf vom 22.09.2005

Bebauungsplan Nr. 7 "Hühnerholz" der Gemeinde Wilsdorf, Ortsteil Obersdorf



Zuordnungsflächen gem. § 1 a (3) und § 9 (1 a) BauGB außerhalb des Plangebietes gem. Abschnitt B



Gemarkung Rinsdorf, Flur 6
Flurstücke 83, 84, 86, 102, 106, 113 und 178
Maßstab ca. 1 : 1.500



Gemarkung Rinsdorf, Flur 8, Flurstück 43
Gemarkung Rinsdorf, Flur 5, Flurstücke 122, 131, 144, 145, 153 und 163
Maßstab ca. 1 : 1.500



Gemarkung Rinsdorf, Flur 8
Flurstücke 16, 25 und 93
Maßstab ca. 1 : 1.500