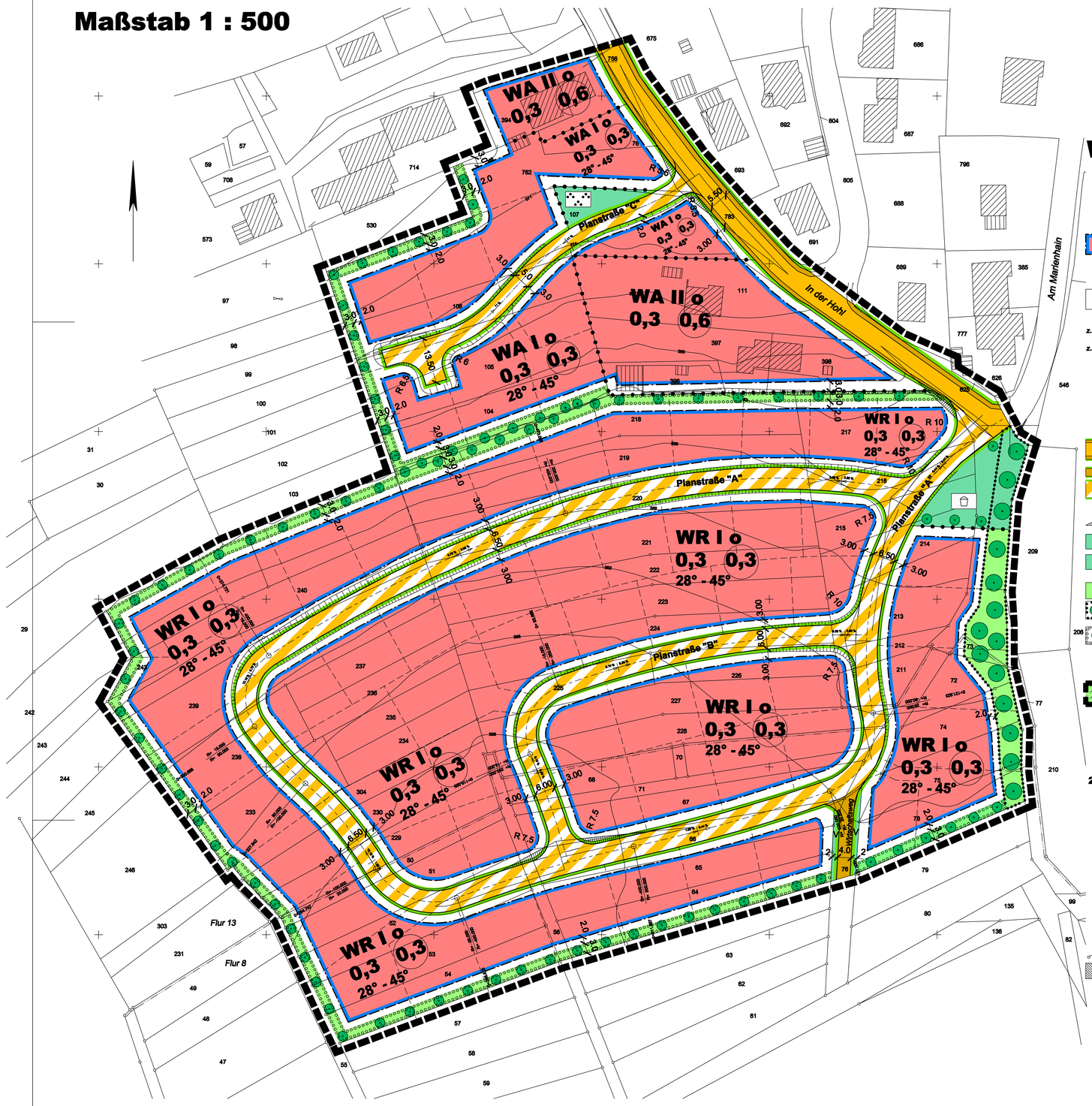
BEBAUUNGSPLAN NR. 7 "HÜHNERHOLZ" DER GEMEINDE WILNSDORF, ORTSTEIL OBERSDORF

Flure 8 und 13

Maßstab 1 : 500



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 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 24.06.2004 (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 Wilnsdorf in seiner Sitzung am **16.12.2004** die planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 7 "Hühnerholz" der Gemeinde Wilnsdorf, 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

WR **Reines Wohngebiet gemäß § 3 BauNVO**

Zulässig sind:

1. Wohngebäude, max. 2 Wohnungen je Gebäude zulässig

Ausnahmeweise 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, 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 Sträucharten, 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.

WA **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 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 2 (sonstige nicht störende Gewerbebetriebe) zulässig.
Die Ziffern 3, 4 und 5 sind nicht zulässig.
Die vorgenannten Pfanzvorschriften im WR-Gebiet gelten auch für den unbebauten Bereich - Flurstück 104 - 107, 761 (tlw.) und 762 (tlw.) - 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 Gebäudebestände. 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

I 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.

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

o offene Bauweise

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

Straßenbegrenzungslinie
Gehweg/ Banket
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 Grünfläch — Grünanlage

öffentliche Grünfläch — Kinderspielplatz

V öffentliche Grünfläch — 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.

208 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 Rinsdorf, Flur 5, Flurstücke 131, 145, 153 und 163 und Flur 6, Flurstücke 83, 84, 86, 106, 113 und 178, sind zu entfichten. 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 Rinsdorf, Flur 5, Flurstücke 122 und 144, Flur 6, Flurstück 102 und Flur 8, Flurstücke 16, 25, 43 und 93, sind zu entfichten. 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:



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 Dacheindeckung sind außer dunkel getönten Pfannen sowie Natur- und Kunstschiefereindeckungen 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 Niederschlagswasserbeseitung gewährleisten, herzustellen.

D. Sonstige Darstellungen (Zeichenerklärungen ohne Satzungscharakter)

vorhandene Grenzsteine und Grundstückagrenzen

vorhandene Gebäude

z. B. 79 Flurstückanummern

E. Inkrafttreten

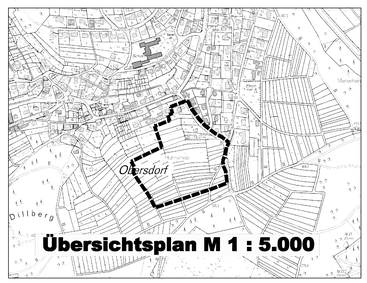
Der Bebauungsplan tritt am Tage der Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft.

Wilnsdorf, **06.10.2005**

Bürger rSchriftführer

Satzung der der Gemeinde Wilnsdorf vom 22.09.2005

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



Die Planunterlage entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung vom 18.12.1990. Die Festsetzungen der städtebaulichen Planung sind geometrisch eindeutig. Wilnsdorf, **30.09.2005**	Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 7 "Hühnerholz" gemäß § 2 (1) BauGB hat der Rat der Gemeinde Wilnsdorf am **19.08.1999** beschlossen. Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 7 "Hühnerholz" ist gemäß § 2 BauGB am **04.07.2002** ortsüblich öffentlich bekanntgemacht worden. Wilnsdorf, **05.10.2005** Bürgermeister	Die Beteiligung der Bürger gemäß § 3 (1) BauGB wurde in der Zeit vom **08.07.2002** bis **19.07.2002** durchgeführt. Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB erfolgte in der Zeit vom **14.04.2004** bis **21.05.2004.** Wilnsdorf, **05.10.2005** Bürgermeister	Die Offenlegung des Bebauungsplanes gemäß § 3 (2) BauGB hat der Bauausschuss der Gemeinde Wilnsdorf in seiner Sitzung am **08.07.2004** beschlossen. Wilnsdorf, **05.10.2005** Bürgermeister	Der Beschluss zur Offenlegung gemäß § 3 (2) BauGB ist am **17.09.2004** ortsüblich bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplanentwurf mit Begründung hat nach § 3 (2) BauGB in der Zeit vom **27.09.2004** bis **27.10.2004** öffentlich ausgelegen. Wilnsdorf, **05.10.2005** Bürgermeister	Der Rat der Gemeinde Wilnsdorf hat in seiner Sitzung am **16.12.2004** den Satzungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 7 "Hühnerholz" gefasst. Mit der Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses gemäß § 10 BauGB am **05.10.2005** hat der Bebauungsplan Rechtsverbindlichkeit erlangt. Wilnsdorf, **06.10.2005** Bürgermeister	**Aufgestellt:** Gemeinde Wilnsdorf -Bauamt-

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