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) in der z. Zt. geltenden Fassung 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 sowie des § 51 a des Wassergesetzes für das Land Nordrhein-Westfalen (LWG) vom 25. Mai 1996 (GV. NW. S. 926/ SGV. NW. S. 77) in der z. Zt. geltenden Fassung hat der Rat der Gemeinde Wilnsdorf in seiner Sitzung am **12.12.2002** die planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 19 "Rosenwald II" 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 gemäß § 16 (5) BauNVO

WA

Allgemeines Wohngebiet gemäß § 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 gemäß § 4 (3) BauNVO ist die Ziffer 1 (Betriebe des Beherbergungsgewerbes) zulässig. Die Ziffern 2, 3, 4 und 5 sind nicht zulässig.

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

Die tatsächlich überbaubaren Grundstücksflächen ergeben sich durch die gemäß § 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)

0,3

Grundflächenzahl

0,3

Geschossflächenzahl

I

Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
Ausnahmsweise kann ein Geschoss mehr zugelassen werden, wenn durch Hanglage bedingt das Kellergeschoss auf die Zahl der Vollgeschosse anzurechnen ist.

o

offene Bauweise

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

Straßenbegrenzungslinie

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung:
gemischt genutzte Verkehrsfläche

Wirtschaftsweg

private Grünfläche:
Grünanlage, jegliche bauliche Anlagen sind nicht zulässig.

Waldfläche - natürlicher Waldrand -

Je 200 m² Fläche sind ein heimischer Laubbaum, Qualität Hochstamm, 2 x verpflanzt, ohne Ballen, Stammumfang 8 - 10 cm, der Baumarten Hainbuche, Traubeneiche, Stieleiche, Feldahorn, Hängebirke, Zitterpappel, Eberesche, Mehlbeere, Vogelkirsche oder Wildapfel sowie 5 verschiedene Sträucher in der Qualität ohne Ballen, 4 Triebe, 60 - 100 cm hoch, der Straucharten Schlehe, Hasel, Weißdorn, Himbeere, Kratzbeere, Brombeere, Hundsrose, Heckenrose, Waldbeere und Besenginster anzupflanzen. Die Bepflanzung ist in der auf den jeweiligen Bezug der Gebäude folgenden Pflanzperiode durchzuführen.

Erhaltenswerter Einzelbaum (Laubholzbestand)

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

Auf der Fläche sind mindestens 5 verschiedene Sträucher in der Qualität ohne Ballen, 4 Triebe, 60 - 100 cm hoch, der Straucharten Schlehe, Hasel, Schwarzer Holunder, Gem. Schneeball, Heckenkirsche, Purgier-Kreuzdorn, Roter Hartriegel, Schwarze Johannisbeere, Alpen-Johannisbeere, Himbeere, Hundsrose, Heckenrose, Waldbeere und Weißdorn in einem Abstand von 1,0 - 1,5 m untereinander anzupflanzen. Die Bepflanzung ist in der auf den jeweiligen Bezug der Gebäude folgenden Pflanzperiode durchzuführen.

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

Das Niederschlagswasser der Grundstücke der Gemarkung Obersdorf, Flur 5, Flurstücke 21 (tlw.) und 120 sowie Flur 6, Flurstück 13 (tlw.) ist auf den jeweiligen Grundstücken selbst in Form einer Mulden- bzw. Rigolenversickerung zu beseitigen. Je 100 m² versiegelte Grundstücksfläche sind entweder mit Kies gefüllte Rigolen von 8 m³ Fassungsvermögen oder Muldenversickerungen von 10 m³ Fassungsvermögen anzulegen. Die Nutzungsberechtigten sind verpflichtet, die privaten Sickeranlagen zu bauen - die Anlagen sind bei Baubeginn herzustellen - und dauerhaft zu unterhalten.

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

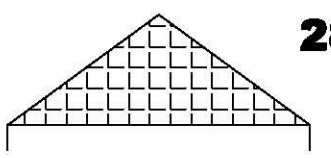
28°- 45°

Dachneigung

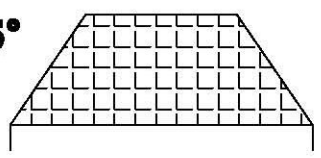
Die festgelegte Dachneigung darf für max. 1/3 der Dachfläche der Hauptgebäude sowie für Garagen und Nebenanlagen gesamtabweichend als Flachdach ausgeführt werden.

Folgende Dachformen sind nur zulässig:

Satteldach



28°- 45°



Walmdach

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. Querglebel 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 36° 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

Böschung

vorhandene Gebäude

z. B. 21

Flurstücksnummern

· 410.41

Höhe über NN

E. Inkrafttreten

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

Wilnsdorf, **01.12.2003**

L. S. **gez. Schmidt** — Bürgermeister

gez. Schneider — Schriftführer

Satzung der Gemeinde Wilnsdorf vom 01.12.2003

Bebauungsplan Nr. 19 "Rosenwald II", Ortsteil Obersdorf