

Bebauungsplan Nr. 19 "Rosenwald II" der Gemeinde Wilnsdorf, Ortsteil Obersdorf

Maßstab 1 : 500



WA

Fl. 5

0,3

0,3

0,3

0,3

0,3

0,3

0,3

0,3

0,3

0,3

0,3

0,3

0,3

0,3

0,3

0,3

0,3

0,3

0,3

0,3

0,3

0,3

0,3

0,3

0,3

0,3

Fl. 6

225

28° - 45°

PRÄAMBEL

Aufgrund des § 7 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV. NRW S. 688/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. 928/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

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)

Grundflächenzahl

Geschossflächenzahl

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.

offene Bauweise

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

Straßenbegrenzungslinie

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung:
gemischt genutzte Verkehrsfläche

Wirtschaftsweg

private Grünflächen:
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, Kirsche, Brombeere, Hundsrose, Heckenrose, Waldbeere und Besenroggen einzupflanzen. 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-Krauzdorn, 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 -

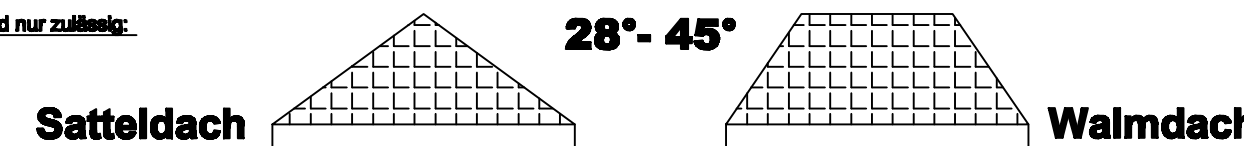
Das Niederschlagswasser der Grundstücke der Gemarkung Obersdorf, Flur 5, Flurstücke 21 (flw.) und 120 sowie Flur 6, Flurstück 13 (flw.) ist auf den jeweiligen Grundstücken selbst in Form einer Mulden- bzw. Rigolenversickerung zu beseitigen. Je 100 m² versiegelte Grundstücksfläche sind entweder mit Kies 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)

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:



Aufmauerungen über der Erdgeschoßsdecke 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 Dachendeckung sind außer dunkel getönten Pfannen sowie Natur- und Kunstschieferendeckungen alternative Materialien wie z. B. Glas-, Zink- und Gründächer sowie Sonnenkollektoren zulässig. Dachgauben und Dachaufbauten sind ab einer Dachneigung von 38° 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

Flurstücksnummern

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

Die Planunterlage entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung vom 18.12.1990. Die Festsetzungen der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig. Wilnsdorf, 24.11.2003 L. S. gez. Seelbach Öffentl. best. Verm.-Ing.	Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 19 "Rosenwald II" hat der Bauschuss der Gemeinde Wilnsdorf in seiner Sitzung am 30.03.2001 beschlossen. Wilnsdorf, 01.12.2003 L. S. gez. Schmidt Bürgermeister	Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 19 "Rosenwald II" ist gemäß § 2 BauGB am 09.10.2001 örtlich öffentlich bekanntgemacht worden. Wilnsdorf, 01.12.2003 L. S. gez. Schmidt Bürgermeister	Die Beteiligung der Bürger gem. § 3 (1) BauGB wurde in der Zeit vom 15.10.2001 bis 28.10.2001 durchgeführt. Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB erfolgte in der Zeit vom 28.09.2001 bis 31.10.2001. Wilnsdorf, 01.12.2003 L. S. gez. Schmidt Bürgermeister
Die Offenlegung des Bebauungsplanes gemäß § 3 (2) BauGB hat der Bauschuss der Gemeinde in seiner Sitzung am 13.06.2002 beschlossen. Wilnsdorf, 01.12.2003 L. S. gez. Schmidt Bürgermeister	Die Beschlüsse zur Offenlegung gem. § 3 (2) BauGB ist am 08.09.2002 örtlich bekanntgemacht worden. Der Entwurf des Bebauungsplanes hat nach § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 16.09.2002 bis 16.10.2002 öffentlich ausliegen. Wilnsdorf, 01.12.2003 L. S. gez. Schmidt Bürgermeister	Der Rat der Gemeinde Wilnsdorf hat in seiner Sitzung am 12.12.2002 den Satzungsbeschluss für den Bebauungsplan gefasst. Der Satzungsbeschluss ist gem. § 10 BauGB am 13.12.2003 örtlich bekanntgemacht worden. Mit der Bekanntmachung am 13.12.2003 hat der Bebauungsplan Rechtsverbindlichkeit erlangt. Wilnsdorf, 06.01.2004 L. S. gez. Schmidt Bürgermeister	Aufgestellt: Gemeinde Wilnsdorf -Bauamt-