

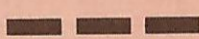
P r ä a m b e l

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), der

§§ 2 u. 9 des Bundesbaugesetzes (BBauG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.08.1976 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.02.1986 (BGBl. I. S. 265), des § 10 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253) in Verbindung mit der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 26.01.1990 (BGBl. I S. 132) sowie des § 233 BauGB hat der Rat der Gemeinde Wilnsdorf in seiner Sitzung am ..07.11.1991... die planungsrechtlichen Festsetzungen der 2. Neufassung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 1, Ortsteil Obersdorf, gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

A. Festsetzungen gemäß § 9 BBauG und gemäß BauNVO



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gem. § 9 Abs. 7 BBauG



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung gem. § 16 (5) BauNVO

Auch die grünen Begrenzungslinien der Verkehrsflächen stellen Abgrenzungen unterschiedlicher Nutzung dar.

WR

Reines Wohngebiet gemäß § 3 BauNVO

Zulässig sind:

Wohngebäude

Die Ausnahmen gemäß § 3 (3) BauNVO sind allgemein zulässig.

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

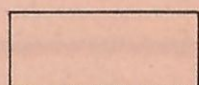
Von den Ausnahmen gem. § 4 (3) BauNVO ist Ziffer 1 (Betriebe des Beherbergungsgewerbes), die Ziffer 2 (sonstige nicht störende Gewerbebetriebe), die Ziffer 3 (Anlagen für Verwaltungen) und die Ziffer 4 (Gartenbaubetriebe) allgemein zulässig. Die Ausnahme nach Ziffer 5 (Tankstellen) ist nicht zulässig.



Überbaubare Grundstücksflächen

Die tatsächlich bebaubaren Grundstücksflächen ergeben sich durch die gem. § 23 BauNVO festgelegten Bau- grenzen (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

Nebenanlagen gem. § 14 (1) BauNVO sind zulässig, Garagen sind auch außerhalb der überbaubaren Fläche zu- lässig.

Sie sollten aus verkehrstechnischen Gründen einen Mindestabstand von 3,50 m vom Gehwegrand einhalten.



Nebenanlagen und sonstige bauliche Anlagen sind nicht zulässig

Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BBauG

0,4

Grundflächenzahl

0,8

Geschoßflächenzahl

II

Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

GH=10,0 m

max. zul. Gebäudehöhe = 10,00 m



offene Bauweise

Verkehrsflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BBauG

Straßenbegrenzungslinie
Gehweg / Fußweg
Fahrbahn
Gehweg / Fußweg/Wohnweg
Straßenbegrenzungslinie

Flächen für Gemeinbedarf



Schule

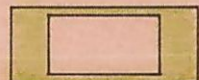


Sozialen Zwecken dienende Gebäude
und Einrichtungen: Kindergarten

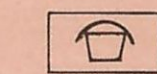
Feuerwehr



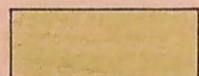
Sichtflächen sind oberhalb 0,60 m Höhe - vom Fahrbahnrand gemessen - von Sichthindernissen wie bau- lichen Anlagen, Einfriedigungen, Böschungen, Anpflanzungen usw. freizuhalten. (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BBauG)



Öffentliche Grünflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BBauG



Kleinkinderspielplatz, Typ "C"



Private Grünflächen - Bauliche u. sonstige Anlagen sind nicht zulässig.



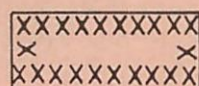
Private Grünflächen - Genehmigungsfreie bauliche Anlagen bis 30 m³ umbautem Raum gem. § 62 (1) BauO NW - Gartengerätehäuser - sind zulässig.

B. Nachrichtlich übernommene Festsetzung gem. § 9 (6) BauGB



Wasserfläche: Bachlauf

C. Kennzeichnung gemäß § 9 (5) BauGB



Umgrenzung der Flächen (alte Müllkippe Obersdorf), bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen zu treffen sind.

D. Sonstige Darstellungen (Zeichenerklärungen ohne Satzungscharakter)



Vorhandene Grenzsteine und Grundstücksgrenzen



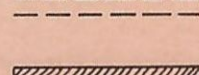
Vorhandene Wohngebäude



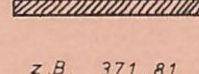
Wasserfläche, Teich



Böschung



Verrohrung



Mauer

z.B. 371,81

Höhe über NN

E. Inkrafttreten

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

Wilnsdorf, den 15.11.91



Bürgermeister

Ratsmitglied

Schriftführer

S A T Z U N G

der Gemeinde Wilnsdorf vom 14.08.1992

2. Neufassung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 1, Ortsteil Obersdorf