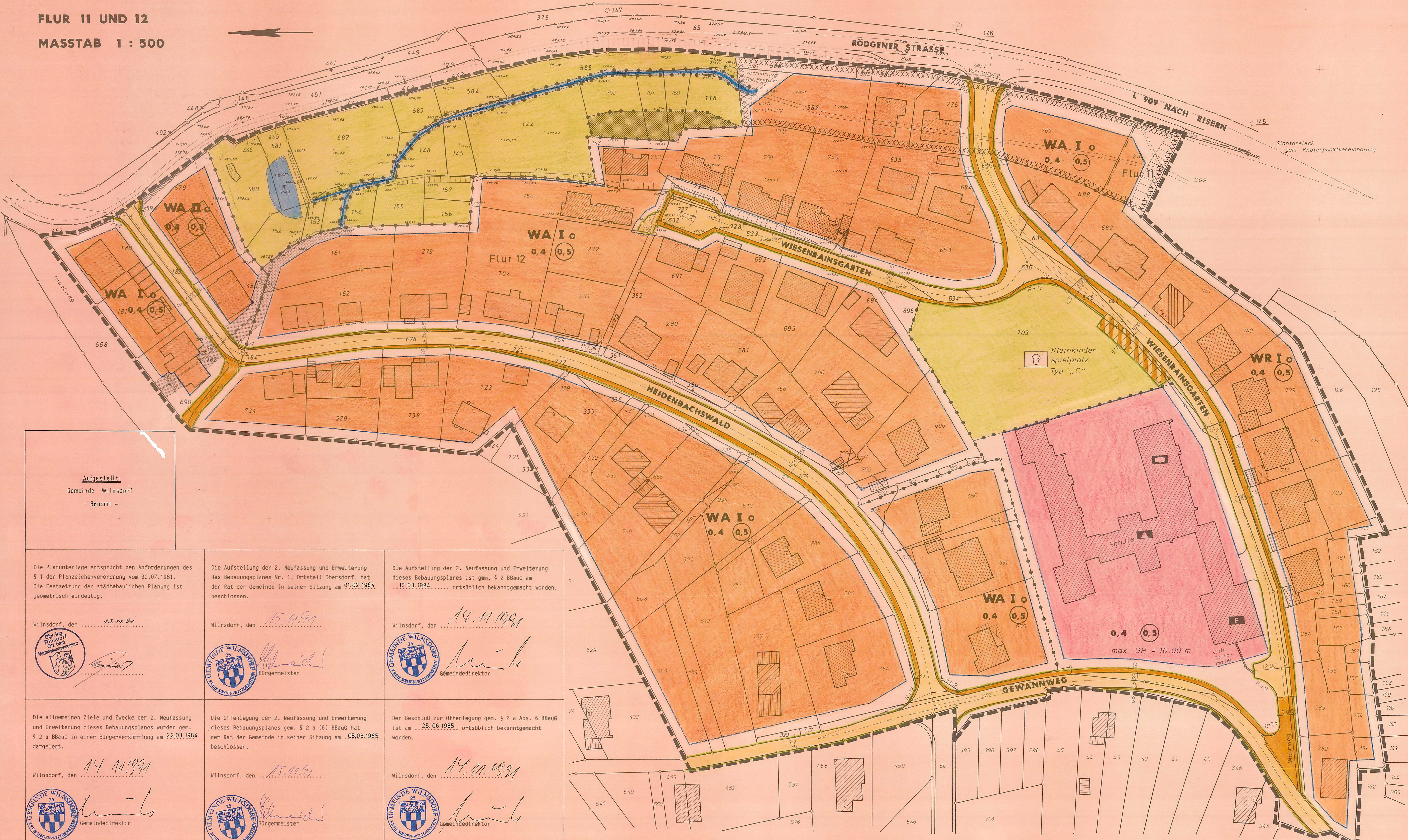


2. NEUFASSUNG UND ERWEITERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 1 DER GEMEINDE WILNSDORF, ORTSTEIL OBERSDORF

FLUR 11 UND 12
MASSTAB 1 : 500



P r ä m e l
Aufgrund des § 4 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 13.08.1994 (GV. Nr. 5, 475), zuletzt geändert durch Gesetz vom 07.03.1990 (GV. Nr. 5, 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 10.02.1986 (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 28.01.1990 (BGBl. I S. 132) sowie des § 233 BauGB hat der Rat der Gemeinde Wilnsdorf in seiner Sitzung am 14.11.1991... die planungsrechtlichen Festsetzungen der 2. Neufassung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 1, Ortsteil Obersdorf, gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

- A. Festsetzungen gemäß § 9 BauG 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 Baugrenzen (blau) in Verbindung mit den Bestimmungen der BauNVO 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 zulässig.
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
- Grundflächenzahl
Geschossflächenzahl
Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
max. zul. Gebäudehöhe = 10,00 m
offene Bauweise

- Verkehrsflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BBauG**
- Straßenbegrenzungslinie
--- Gehweg / Fußweg
--- Fahrbahn
--- Gehweg / Fußweg/Wohnweg
--- Straßenbegrenzungslinie
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung:
öffentliche Parkfläche

- Flächen für Gemeinbedarf**
- Schule
Feuerwehr
Sichtflächen sind oberhalb 0,60 m Höhe - vom Fahrbahnrand gemessen - von Sichthindernissen wie baulichen Anlagen, Einfriedigungen, Böschungen, Anpflanzungen usw. freizuhalten. (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BBauG)
- Öffentliche Grünflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BBauG
Kleinkinderspielfeld, Typ "C"
Private Grünflächen - Bauliche u. sonstige Anlagen sind nicht zulässig.
Private Grünflächen - Genehmigungsfreie bauliche Anlagen bis 30 m² unbebauten Raum gem. § 62 (1) BauNVO - Gartengerätehäuser - sind zulässig.

- B. Nachträglich 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
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 14.11.1991
Bürgermeister
Ratsmitglied
Schriftführer

SATZUNG
der Gemeinde Wilnsdorf vom 14.08.1992
2. Neufassung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 1, Ortsteil Obersdorf