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. August 1984 (GV. NW. S. 475), zuletzt geändert durch Gesetz vom 7. März 1990 (GV. NW. S. 141) sowie

der §§ 2, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253) in Verbindung mit der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 26. Januar 1990 (BGBl. I S. 132) hat der Rat der Gemeinde Wilnsdorf in seiner Sitzung am 03.05.1990 die planungsrechtlichen Festsetzungen der Neufassung des Bebauungsplanes Nr. 12 "Am Rosenwald" der Gemeinde Wilnsdorf, Ortsteil Obersdorf, gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

A. Festsetzungen gem. § 9 BauGB und BauNVO

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Neufassung (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Abgrenzungen unterschiedlicher Nutzung gem. § 16 (5) BauNVO. Auch die grünen Begrenzungslinien der Verkehrsflächen stellen Abgrenzungen unterschiedlicher Nutzung dar.

WA Allgemeines Wohngebiet gem. § 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

Die Ausnahmen gem. § 4 (3) BauNVO sind nicht zulässig.

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 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.
Gem. 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB müssen in dem an die B 54 anbindenden WA-Gebiet die Öffnungen von Schlafräumen zur lärmabgewandten Seite - hier nach Osten - angelegt werden.

Nichtüberbaubare Grundstücksflächen

Nebenanlagen gem. § 14 (1) BauNVO sind zulässig, Garagen sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig, wenn die Leichtigkeit des Verkehrs gewährleistet ist.
Aus verkehrlichen Gründen ist ein Mindestabstand von 3,50 m, von HK. Verkehrsfläche gemessen, einzuhalten.
Bei paralleler Anordnung der Garagen zur Straße muß ein Abstand der Garagenwand zur Verkehrsfläche von mindestens 1,00 m eingehalten werden.

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB u. § 16 BauNVO)

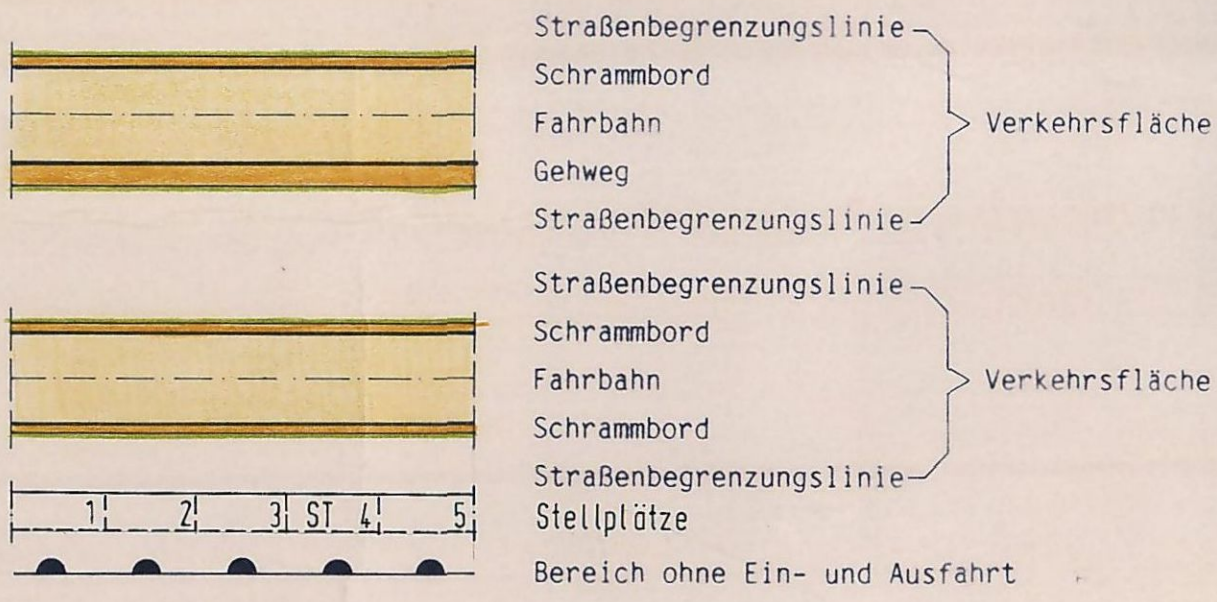
0,4 Grundflächenzahl

0,5 Geschoßflächenzahl

I Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

o offene Bauweise

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



Sichtflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Sichtflächen sind oberhalb 0,60 m Höhe - vom Fahrbahnrand gemessen - von Sichthindernissen wie baulichen Anlagen, Einfriedigungen, Böschungen, Anpflanzungen usw., freizuhalten.

Flächen für Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB)
Gemeinschaftsstellplätze für die Grundstücke A - E

Mülltonnenstellplätze für alle von den Wohnwegen erschlossenen Grundstücke

Grünfläche: Grünanlage (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB), privat

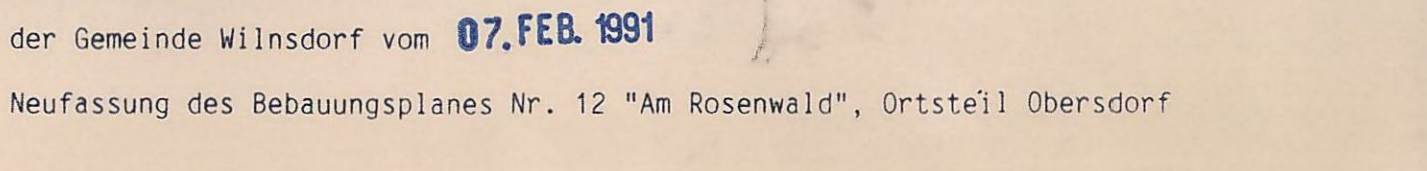
Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Fläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

B. Örtliche Bauvorschriften gem. § 81 BauO NW (nachrichtlich)

28°-45° Dachneigung

Für untergeordnete Nebenanlagen und Garagen sind auch Flachdächer zulässig.

Folgende Dachformen sind nur zulässig:



Aufmauerungen über der letzten Geschoßdecke sind bei Gebäuden ab 35° bis zu 50 cm, bei Gebäuden ab 40° Dachneigung bis zu 75 cm Höhe zulässig.
Bei der Dacheindeckung sind nur dunkel getönte Pfannen sowie Natur- und Kunstschiefereindeckungen zulässig.
Dachgauben sind ab einer Dachneigung von 38° zulässig, liegende Dachfenster sind allgemein zulässig.

C. Sonstige Darstellungen (Zeichenerklärungen ohne Satzungscharakter)

Vorhandene Grenzsteine und Grundstücksgrenzen

370 Höhenlinie mit Angabe über NN

Böschung

D. Inkrafttreten

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

Wilnsdorf, den 27.6.90

GEMEINDE WILNSDORF 25 KREIS SIEGEN-WITTGENSTEIN

Bürgermeister Ratsmitglied Schriftführer

S a t z u n g

der Gemeinde Wilnsdorf vom 07. FEB. 1991

Neufassung des Bebauungsplanes Nr. 12 "Am Rosenwald", Ortsteil Obersdorf

Aufgestellt:

Gemeinde Wilnsdorf