Präambel

Aufgrund des

§ 4 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 13.08.1984 (GV. NW. S. 975)
§§ 2, 9 und 10 des Bundesbaugesetzes (BBauG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.08.1976 (BGBl. I. S. 2257), geändert durch Gesetz vom 09.12.1976 (BGBl. S. 3281) und vom 6.7.1979 (BGBl. S. 949) in Verbindung mit der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauN VO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.09.1977 (BGBl. I. S. 1764)
§ 81 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 26. Juni 1984 (GV. NW. S. 419) vom 27. März 1979 (GV. NW. S. 122)

[redacted]

hat der Rat der Gemeinde Wilnsdorf in seiner Sitzung am 05.06.1986 die planungsrechtlichen Festsetzungen der 3. Neufassung des Bebauungsplanes Nr. 9 "Marienhain" gemäß § 10 BBauG und die Gestaltungsvorschriften gemäß § 81 BauO NW als Satzung beschlossen.

A. Festsetzungen gemäß § 9 BBauG und gemäß BauN VO

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

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung gem. § 16 (5) BauN VO

Auch die grünen Begrenzungslinien der Verkehrsflächen stellen Abgrenzungen unterschiedlicher Nutzung dar. Diese Abgrenzungen gelten auch für die Gestaltungsvorschriften.

WA Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauN VO

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 und gesundheitliche Zwecke.

Von den Ausnahmen gem. § 4 (3) BauN VO ist Ziffer 1 (Betriebe des Beherbungsgewerbes) und Ziffer 3 (Anlagen für Verwaltungen sowie für sportliche Zwecke) allgemein zulässig. Die Ausnahmen nach Ziffer 2, 4, 5 u. 6 sind nicht zulässig.

Überbaubare Grundstücksflächen

Die tatsächlich bebaubaren Grundstücksflächen ergeben sich durch die gem. § 23 BauN VO festgelegten Baugrenzen (blau) unter Berücksichtigung der bzw. in Verbindung mit den Bestimmungen der Bauordnung NW über Bauwiche, Abstandsflächen und Gebäudeabstände. Das höchstzulässige Maß der baulichen Nutzung wird durch § 17 BauN VO bestimmt.

Nicht überbaubare Grundstücksflächen

Nebenanlagen gem. § 14 (1) BauN VO sind zulässig, Garagen sind auch außerhalb der überbaubaren Fläche zulässig, wenn die Leichtigkeit des Verkehrs gewährleistet ist.

Sie sollten aus verkehrstechnischen Gründen einen Mindestabstand von 3,50 m vom Gehwegrand einhalten.
Bei paralleler Anordnung der Garage zur Straße muß ein Abstand der Garagenwand zum Gehwegrand von mindestens 1,00 m eingehalten werden.

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

GRZ = 0.4 Grundflächenzahl

GFZ = (0.5) Geschoßflächenzahl

I Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

Es kann ein Geschoß mehr zugelassen werden, wenn durch Hanglage bedingt, das Kellergeschoß auf die Zahl der Vollgeschosse anzurechnen ist.

o offene Bauweise

E offene Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig.

Die Mindestgröße der Grundstücke im Bereich der Einzelhausbebauung muß 520 qm betragen. Diese Festsetzung gilt für die bebaubaren Flurstücke 677 - 679, 681, 682 (teilw.), 685 - 688, 692, 694, 695 u. 697 - 699 der Flur 13.

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



Straßenbegrenzungslinie
Gehweg/Fußweg
Fahrbahn — Verkehrsfläche
Gehweg/Fußweg
Straßenbegrenzungslinie
Straßenbegrenzungslinie
Wohnweg/Wirtschaftsweg
Straßenbegrenzungslinie

P Öffentliche Parkfläche

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

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 Grünfläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BBauG

Parkanlage

Müllbehälterstellplätze für die Grundstücke der Flur 13, Flurstücke 695, 677 - 679, 681 u. 698 - 700.

B. Gestaltungsvorschriften gem. § 81 BauO NW

28-35° **Dachneigung**; für untergeordnete Nebenanlagen und Garagen sind auch Flachdächer zulässig.

Hauptfirstrichtung, zwingend.

Aufmauerungen über der letzten Geschoßdecke sind bis zu 60 cm Höhe zulässig.
Dachgauben sind ab 35° Dachneigung zulässig, wenn deren Breite 1/3 der Trauflänge des Hauses nicht überschreitet, liegende Dachfenster sind allgemein zulässig.

Bei der Dacheindeckung sind nur dunkel getönte Pfannen, Wellasbestplatten sowie Natur- und Kunstschiefereindeckungen zulässig.
Grundstückseinfriedigungen entlang der Straßen und Wege dürfen 80 cm Höhe nicht überschreiten. Stützmauern sind nur da zulässig, wo es die Geländeverhältnisse erfordern.
Im Bereich der Sichtdreiecke hat die dort getroffene Festsetzung Vorrang.

C. Sonstige Darstellungen (Zeichenerklärungen ohne Satzungscharakter)

Vorhandene Grenzsteine und Grundstücksgrenzen

Vorhandene Gebäude

Böschung

D. Inkrafttreten

Diese Satzung wird am Tage nach der Bekanntmachung der Genehmigung des Regierungspräsidenten sowie von Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung an rechtsverbindlich.

Wilnsdorf, den 14.8.86

GEMEINDE WILNSDORF 26 KREIS SIEGEN-WITTGENSTEIN

Bürgermeister Ratsmitglied Schriftführer

Satzung

der Gemeinde Wilnsdorf vom 31.01.1987

3. Neufassung des Bebauungsplanes Nr. 9
"Marienhain", Ortsteil Obersdorf