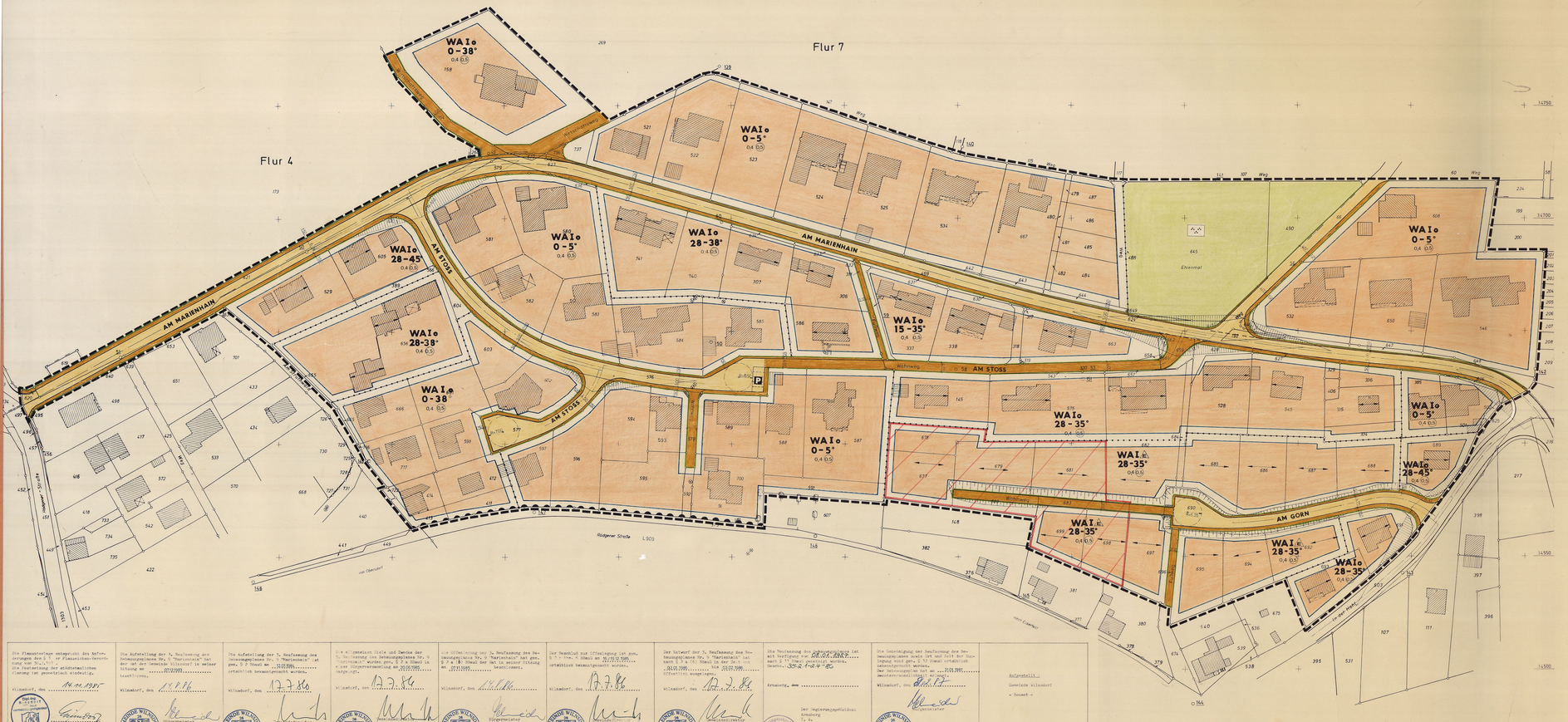
3. NEUFASSUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 9 "MARIENHAIN" DER GEMEINDE WILNSDORF, ORTSTEIL OBERSDORF

FLUR 7 UND 13
MASSTAB 1:500



Die Planunterlage entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichen-Verordnung vom 30.7.1981.
Die Darstellung der städtebaulichen Planung ist geometrisch einfindig.

Wilnsdorf, den 14.11.1985

Die Aufstellung der 3. Neufassung des Bebauungsplanes Nr. 9 "Marienhain" ist der Gemeinde Wilnsdorf in seiner Sitzung am ..... 20.03.1986 ..... ortsüblich bekanntgemacht worden.
Beschlüsse: .....

Wilnsdorf, den 14.4.86

Die Auflegung der 3. Neufassung des Bebauungsplanes Nr. 9 "Marienhain" ist gem. § 2 Abs. 6 BauGB in der Zeit vom ..... 14.05.1986 ..... bis ..... 13.06.1986 ..... ortsüblich bekanntgemacht worden.

Wilnsdorf, den 13.7.86

In o.a. öffentlichen Orte und Zeiten der 3. Neufassung des Bebauungsplanes Nr. 9 "Marienhain" hat gem. § 2 a Abs. 6 BauGB in der Zeit vom ..... 23.06.1986 ..... bis ..... 23.07.1986 ..... öffentlich ausgelegen.

Wilnsdorf, den 13.7.86

Die Offenlegung der 3. Neufassung des Bebauungsplanes Nr. 9 "Marienhain" hat gem. § 2 a Abs. 6 BauGB der Gemeinde in seiner Sitzung am ..... 20.03.1986 ..... beschlossen.

Wilnsdorf, den 14.4.86

Der Beschluß zur Offenlegung ist gem. § 2 a Abs. 6 BauGB am 16.06.1986 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Wilnsdorf, den 8.7.86

Der Entwurf der 3. Neufassung des Bebauungsplanes Nr. 9 "Marienhain" hat nach § 2 a Abs. 6 BauGB in der Zeit vom ..... 30.06.1986 ..... bis ..... 29.07.1986 ..... öffentlich ausgelegen.

Wilnsdorf, den 12.7.86

Die Genehmigung der 3. Neufassung des Bebauungsplanes ist gem. § 11 BauGB mit Verfügung vom ..... 28.01.1987 ..... Az.: 35.2 641-80 ..... Arnsberg, den ..... Der Regierungspräsident Im Auftrag

Die Durchführung des Bebauungsplanes ist gem. § 12 BauGB ortsüblich bekanntgemacht worden.
Der Bebauungsplan hat mit Begründung vom ..... 27.02.1987 ..... bis ..... 27.03.1987 ..... zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen.
Wilnsdorf, den 27.3.87
Der Bürgermeister

Aufgestellt:
Gemeinde Wilnsdorf
– Bauamt –

Präambel

Aufgrund des
§ 4 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.08.1984 (GV. NW. S. 475)
§ 1 Abs. 3 und § 2 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1986 (BGBl. I S. 2253), geändert durch Gesetz vom 05.9.1986 (BGBl. I S. 1359) und vom 01.7.1979 (BGBl. I S. 949) in Verbindung mit der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.9.1977 (BGBl. I S. 1763)
§ 81 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 26. Juni 1984 (GV. NW. S. 419) von (07. März 1979 (GV. NW. S. 190)

hat der Rat der Gemeinde Wilnsdorf in seiner Sitzung am 20.03.1986 die planungsrechtlichen Festsetzungen der 3. Neufassung des Bebauungsplanes Nr. 9 "Marienhain" gemäß § 10 BauGB und die Bauordnungsrechtlichen gemäß § 81 BauO NW als Satzung beschlossen.

a) Festsetzungen gemäß § 9 BauGB und gemäß BauNVO

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

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung gem. § 16 (5) BauNVO

Auch die planen Regressansprüchen der Versetzvorschriften stellen Abgrenzungen unterschiedlicher Nutzung dar. Diese Abgrenzungen gelten auch für die Gestaltungsvorschriften.

WA Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO

Zulässig sind

1. Wohngebäude
2. die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

Von den Ausnahmen gem. § 4 (3) BauO NW ist Ziffer 1 (Betriebe des Beherbergungsgewerbes) und Ziffer 5 (Anlagen für Verwaltungen sowie für sportliche Zwecke) allgemein zulässig. Sie sind somit nach Ziffer 2, 4, 5 u. 6 nicht zulässig.

Überbaubare Grundstücksfläche

Die tatsächlich bebaubaren Grundstücksflächen ergeben sich durch die gem. § 23 BauO in Festsetzungen festgesetzten Fluchtlinien unter Berücksichtigung der bau- in Verbindung mit den Bestimmungen der Bauordnung NW über Abstände, sterbaufläche- und Grenzabstände, gestalterischer Rat der baulichen Nutzung wird durch § 17 BauO NW bestimmt.

Nicht überbaubare Grundstücksflächen

Nebenanlagen gem. § 14 (1) BauO NW sind zulässig, soweit nicht ausdrücklich der überbaubare Flächen ausgeschlossen, wenn die Leichtigkeit des Verkehrs gewährleistet ist.

Sie müssen den versetzabstandsflächen dürfen einen Mindestabstand von 3,50 m von Gelenkgrund einhalten.
Bei parallelem Anordnung der Garage zur Straße soll ein Abstand der Garagenwand zum Gehweggrund von mindestens 7,00 m eingehalten werden.

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

GRZ= 0.4
GFZ= 0.5
I

Grundflächenmaß

Geschoßflächenmaß

Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

Es kann ..... ein Geschoß weniger zugelassen werden, wenn durch Hanglage bedingt, das Kellergeschoß voll die Zahl der Vollgeschosse unterschritten ist.

offene Bauweise

offene Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig.

Die Mindestgröße der Grundstücken im Bereich der Einzelhausbebauung darf 650 qm betragen. Diese Festsetzung gilt für die bebauten Flurstücke 146, 147, 148, 149, 150, 151, 152, 153, (GM = 650, 650, 650, 650, 650 + 650 qm) Flur 13.

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

Straßenbegrenzungslinie
Fahrbahn
Gehweg/Radweg
Straßenbegrenzungslinie
Fahrbahn
Gehweg/Wirtschaftsweg
Straßenbegrenzungslinie

Verkehrsfläche

P Öffentliche Parkfläche

Bereich ohne Aus- und Zufahrt

Sichtflächen sind oberhalb 0,80 m Höhe von Fahrbahnrand gemessen von Sichthindernissen wie baulichen Anlagen, Bäumen, Bepflanzungen, aufgeschüttungen usw. freizuhalten. (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Öffentliche Grünfläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

Parkanlage

Bepflanzungen (grafisch für die Straßenbäume der Flur 13, Flurstücke 146, 147, 148, 149, 150, 151, 152, 153)

b) Festsetzungsvorschriften gem. § 81 BauO NW

28-35° Dachneigung: Für untergeordnete Nebenanlagen und Garagen sind auch Flachdächer zulässig.

Hauptfirstrichtung, belegend.

Aufschüttungen über der letzten Geschoßdecke sind bis zu 70 cm Höhe zulässig.
Dachgauben sind ab 30° Dachneigung zulässig, von deren Breite 1/3 der Trauflänge des Daches nicht überschreiten, stehende Dachfenster sind allgemein zulässig.

Bei der Dacheindeckung sind nur dunkel getönte Pfannen, Hohlsteinplatten sowie Schiefer- und Kunststoffeindeckungen zulässig.
Grenzabstandsvorschriften gelten der Straßen und Wege dürfen 80 cm Höhe nicht überschreiten. Stützmauern sind nur da zulässig, wo sie die Höhenunterschiede zwischen den Grundstücken ausgleichen.
In Bereich der Sichtdreiecke darf die Bepflanzung 70 cm nicht überschreiten.

c) sonstige Darstellungen (Planzeichenerklärung ohne Festsetzungscharakter)

Vorhandene Grundstücke mit Grundstücksgrenzen

Vorhandene Gebäude

Böschung

d) Verkehrsfläche

Diesen Gehweg wird am Flure nach der Bekanntmachung der Herstellung des Regierungsbezirks bereits von oft und fest der öffentlichen Straßenpflege zu festübernommen.

Wilnsdorf, den 14.8.86

Bürgermeister

Satzung
der Gemeinde Wilnsdorf vom 20.01.1987

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

Ausgefertigt im Vervielfältigungsamt Thiele, Neustadt und Eiben, 5900 Siegen. Stand: August 1986.