Präambel

Aufgrund des
§ 4 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 13. August 1984 (GV. NW. S. 475/SGV. NW. 2023), geändert durch Gesetz vom 6. Oktober 1987 (GV. NW. S. 342), der §§ 2, 9 u. 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 15. September 1977 (BGBl. I. S. 1763), geändert durch Dritte Verordnung zur Änderung der Baunutzungsverordnung vom 19. Dezember 1986 (BGBl. I. S. 2665) hat der Rat der Gemeinde Wilnsdorf in seiner Sitzung am ....05.07.1988.... die planungsrechtlichen Festsetzungen des von der Genehmigung ausgenommenen Teilbereiches der 3. Neufassung des Bebauungsplanes Nr. 9 "Marienhain" der Gemeinde Wilnsdorf, Ortsteil Obersdorf, gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

A. Festsetzungen gemäß § 9 BauGB und gemäß BauNVO

Abgrenzung des Planbereiches der 3. Neufassung (nachrichtlich)

Änderungsbereich der 3. Neufassung

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung gem. § 16 (5) BauNVO

Auch die grünen Begrenzungslinien der Verkehrsflächen 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 störende Handwerksbetriebe

3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

Von den Ausnahmen gem. § 4 (3) BauNVO ist Ziffer 1 (Betriebe des Beherbergungsgewerbes) 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 BauNVO festgelegten Baugrenzen (blau) unter Berücksichtigung der bzw. in Verbindung mit den Bestimmungen der Bauordnung NW über die Bauwiche, Abstandsflächen und Gebäudeabstände. Das höchstzulässige Maß der baulichen Nutzung wird durch § 17 BauNVO bestimmt.

Nicht überbaubare Grundstücksflächen

Nebenanlagen gem. § 14 (1) BauNVO sind zulässig, Garagen sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen 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 BauGB

0.4 Grundflächenzahl

(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.

E offene Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig.

Die Mindestgröße der Grundstücke im Bereich der Einzelhausbebauung muß 520 m² betragen. Diese Festsetzung gilt für die bebaubaren Flurstücke 677, 678, 698, 699, 749 u. 750.

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

Straßenbegrenzungslinie

Wohnweg

Straßenbegrenzungslinie

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

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

Hauptfirstrichtung, zwingend.

Aufmauerungen über der letzten Geschoßdecke sind bis zu 50 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 Durchführung des Anzeigeverfahrens sowie von Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung an rechtsverbindlich.

Wilnsdorf, den 03.08.88

GEMEINDE WILNSDORF 26 KREIS SIEGEN-WITTGENSTEIN

Bürgermeister Ratsmitglied Schriftführer

Satzung

der Gemeinde Wilnsdorf vom 24.10.1988

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