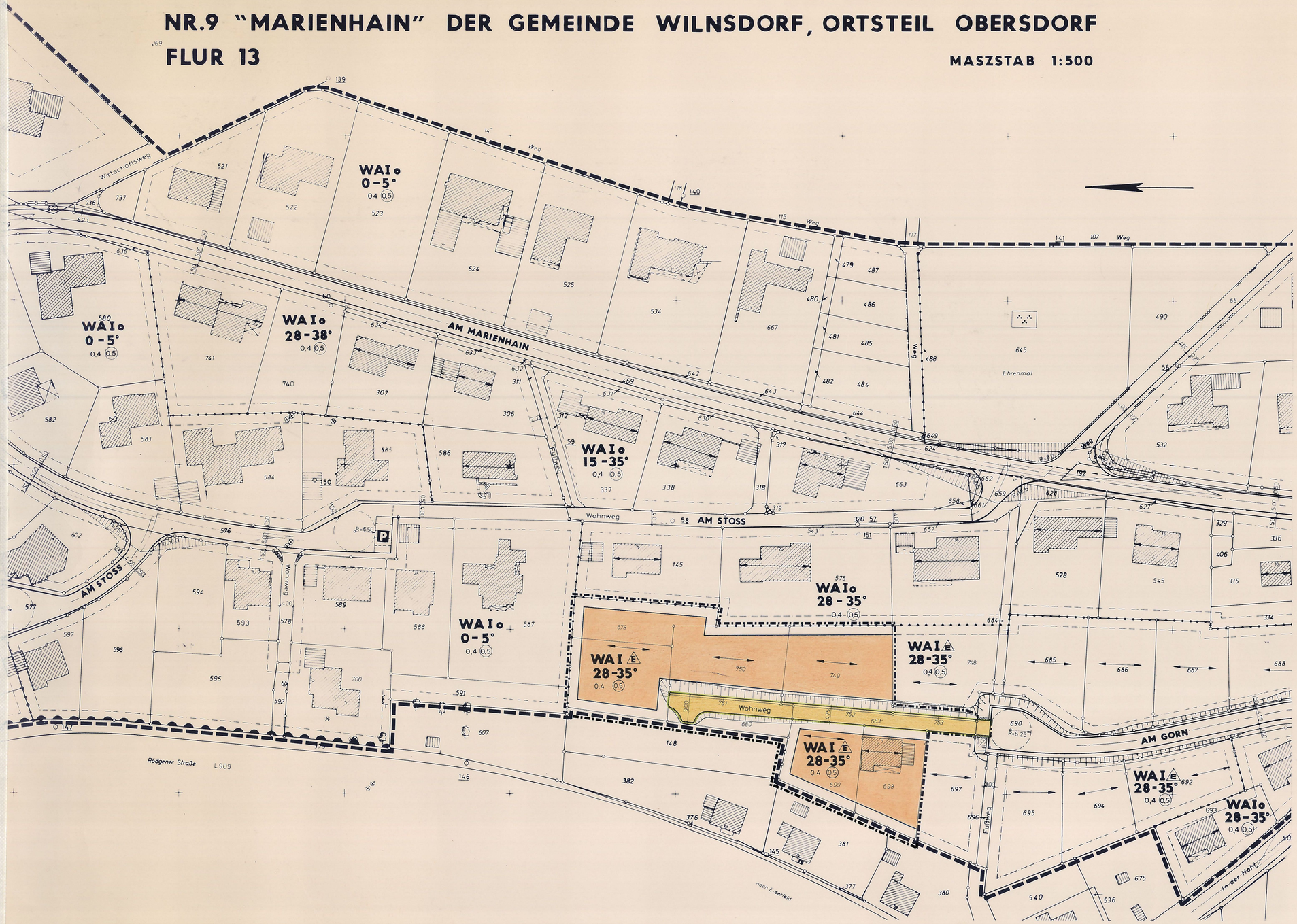
TEILBEREICHSNEUFASSUNG DER 3.NEUFASSUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR.9 "MARIENHAIN" DER GEMEINDE WILNSDORF, ORTSTEIL OBERSDORF

FLUR 13

MASZSTAB 1:500



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+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 Traufläge 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

Bürgermeister — Ratsmitglied — Schriftführer

Satzung

der Gemeinde Wilnsdorf vom ...24.10.1988...

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

---

Die Planunterlage entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung vom 30.07.1981.
Die Festsetzung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig.

Wilnsdorf, den 12.4.1988

Dipl.-Ing. Pinsdorf
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

Die Offenlegung des von der Genehmigung des Regierungspräsidenten Arnsberg, Verfügung vom 08.01.1987, Gesch.Z.: 35.2.1-2.4.86, ausgenommenen Teilbereiches der 3. Neufassung des Bebauungsplanes Nr. 9 "Marienhain" hat der Rat in seiner Sitzung am 03.03.1988 gem. § 3 (2) BauGB beschlossen.

Wilnsdorf, den 03.04.88

Bürgermeister

Der Beschluß zur Offenlegung des Teilbereiches des Bebauungsplanes ist gem. § 3 (2) BauGB am 07.04.1988 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Wilnsdorf, den 18.7.1988

Gemeindedirektor

Der Entwurf des Teilbereiches der 3. Neufassung des Bebauungsplanes Nr. 9 "Marienhain" hat gem. § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 18.04.1988 bis 19.05.1988 öffentlich ausgelegen.

Wilnsdorf, den 18.7.1988

Gemeindedirektor

Das Anzeigeverfahren gem. § 11 BauGB wurde ordnungsgemäß durchgeführt.

Wilnsdorf, den 29.10.1988

Gemeindedirektor

Die Durchführung des Anzeigeverfahrens sowie Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung sind gem. § 12 BauGB ortsüblich bekanntgemacht worden.

Der Teilbereich hat am 24.10.1988 Rechtsverbindlichkeit erlangt.

Wilnsdorf, den 02.11.88

Bürgermeister

Aufgestellt:

Gemeinde Wilnsdorf

- Bauamt -