Bebauungsplan Nr. 21 "Am untersten Johannes" der Gemeinde Wilnsdorf, Ortsteil Obersdorf

Maßstab 1 : 500



PRÄAMBEL

Aufgrund des § 7 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 868/ SGV. NRW. S. 2023) in der z. Zt. geltenden Fassung und der §§ 2, 9, 10 und 13 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316) in Verbindung mit der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 127) in der z. Zt. geltenden Fassung hat der Rat der Gemeinde Wilnsdorf in seiner Sitzung am **11.09.2008** die planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 21 "Am untersten Johannes" der Gemeinde Wilnsdorf, Ortsteil Obersdorf gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

A. Festsetzungen gemäß § 9 BauGB und BauNVO

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

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

WA

Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO

Zulässig sind:

1. Wohngebäude, max. 2 Wohnungen je Gebäude zulässig
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

Von den Ausnahmen gemäß § 4 (3) BauNVO ist die Ziffer 1 (Betriebe des Beherbergungsgewerbes) sowie die Ziffer 2 (sonstige nicht störende Gewerbebetriebe) zulässig.

Die Ziffern 3, 4 und 5 sind nicht zulässig.

Je angefangene 150 m² Grundstücksfläche ist ein einheimischer Laubbaum mittlerer Größe, z. B. Spitzahorn, Eberesche, Hainbuche, Traubenkirsche, Vogelkirsche, Wildapfel, Wildbirne o. ä. oder ein hochstämmiger Obstbaum zu pflanzen und zu erhalten. Der Stammumfang muss mindestens 10 cm betragen. Ausnahmsweise können anstelle eines Baumes standortheimische Sträucher, in Gruppen zusammengefasst, zugelassen werden, sofern sich die Gruppe über mindestens 5 m² erstreckt.
Zudem ist bei den Grundstücken ohne Randbegrünung je angefangene 25 m² Grundstücksfläche ein heimischer Strauch, z. B. Schneeball, Rote Johannisbeere, Himbeere, Brombeere, Ohr- bzw. Grauweide o. ä. anzupflanzen.
Die Bepflanzung ist in der auf die Fertigstellung der Gebäude folgenden Pflanzperiode durchzuführen.

Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die tatsächlich bebaubaren Grundstücksflächen ergeben sich durch die gemäß § 23 festgelegten Baugrenzen (blau) in Verbindung mit den Bestimmungen der Bauordnung NRW über Abstandsflächen und Gebäudeabstände. Das höchstzulässige Maß der baulichen Nutzung wird durch § 17 der BauNVO bestimmt, soweit es durch die im Plan festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen und Ausnutzungsziffern (GRZ, GFZ) nicht eingeschränkt wird.

Nicht überbaubare Grundstücksflächen

Auf einem Streifen von 1,00 m Breite parallel zur Verkehrsfläche sind Garagen unzulässig.

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

0,3 — Grundflächenzahl (GRZ) – Bereich Wohnbebauung –

Die zulässige Grundfläche darf durch Grundflächen von Garagen, Stellplätzen mit Zufahrten, Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche bis zu 50 % überschritten werden.

0,4 — Grundflächenzahl (GRZ) – Bereich Einkaufsmarkt –

Die zulässige Grundfläche darf durch Grundflächen von Garagen, Stellplätzen mit Zufahrten, Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche bis zu einer GRZ von 0,8 überschritten werden.

(0,3) — Geschossflächenzahl (GFZ)

I — Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
Ausnahmsweise kann ein Geschoss mehr zugelassen werden, wenn durch Hanglage bedingt das Kellergeschoss auf die Zahl der Vollgeschosse anzurechnen ist. In diesem Fall wird die GFZ auf 0,8 erhöht.

o — offene Bauweise

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

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: gemischt genutzte Verkehrsfläche

Straßenbegrenzungslinie
Fahrbahn
Gehweg/Bankett
Straßenbegrenzungslinie

Fußweg

Die Rückenstützen der Randeinfassungen der Verkehrsanlagen sind auf den Privatgrundstücken anzulegen.

Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt

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

Sichtflächen sind oberhalb 0,80 m Höhe – vom Fahrbahnrand gemessen – von Sichthindernissen wie baulichen Anlagen, Einfriedigungen, Böschungen, Anpflanzungen usw. freizuhalten.

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Öffentliche Grünflächen

V — Verkehrsgrün

Grünanlage

KS — Kleinkinderspielplatz

BP — Bolzplatz

private Grünflächen: bauliche Anlagen jeglicher Art sind unzulässig

Erhaltenswerte Einzelbäume

Umgrenzungen von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von heimischen Laubbäumen -Busch- und Strauchwerk- (Randbegrünung) (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB). Je angefangene 25 m² Grundstücksfläche (Gesamtgrundstück) ist ein heimischer Strauch z. B. Schneeball, Rote Johannisbeere, Himbeere, Brombeere, Ohr- bzw. Grauweide o. ä. anzupflanzen. Die Bepflanzung ist in der auf den Bezug der Gebäude folgenden Pflanzperiode durchzuführen.

B. Festsetzungen gemäß § 1a (3) BauGB – Zuordnungsfläche

Waldverbesserungsmaßnahmen auf dem ca. 4.500 m² großen Teilgrundstück der Gemarkung Niederdielfen, Flur 3, Flurstück 82 und dem ca. 7.620 m² großen Teilgrundstück der Gemarkung Niederdielfen, Flur 3, Flurstück 93. Die überwiegend mit Fichten und Naturverjüngung bewachsenen Grundstücke sind auf einen Bewuchsgrad von 0,6 zu durchforsten. Anschließend sind auf der gesamten Fläche unter Aussparung der Fichtenverjüngungshorste heimische Laubgehölze –Buche und Esche- mit dem Bestandsziel eines dauerhaften Laubholzanteiles > 50 % vorzubauen.
Die Maßnahmen sind in der auf die Fertigstellung des Baugebietes folgenden Pflanzperiode durchzuführen.

C. Festsetzungen gemäß § 51a Abs. 3 LWG –Niederschlagswasserbeseitigung-

Flächen für die Abwasserbeseitigung: Stauraumkanal zur Aufnahme des Niederschlagswassers aus dem überwiegenden Teil des Plangebietes auf den Grundstücken der Gemarkung Obersdorf, Flur 7, Flurstücke 245 (tlw.) und 291 (tlw.), mit Überlauf in den Breitenbach.

D. Nachrichtlich übernommene Festsetzungen nach anderen gesetzlichen Vorschriften gem. § 9 Abs. 6 BauGB

Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechtes

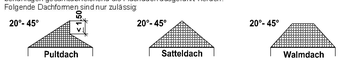
ND — Naturdenkmal

LB — Geschützter Landschaftsbestandteil

E. Örtliche Bauvorschriften gemäß § 86 BauO NRW (nachrichtlich)

20°- 45° — Dachneigung

Die festgesetzte Dachneigung darf für max. 1/3 der Dachfläche der Hauptgebäude sowie für Garagen und Nebenanlagen gesamtabweichend als Flachdach ausgeführt werden.
Folgende Dachformen sind nur zulässig:



Aufmauerungen über der Erdgeschossdecke sind bei Gebäuden ab 30° Dachneigung bis zu 50 cm, bei Gebäuden ab 35° Dachneigung bis zu 75 cm und bei Gebäuden ab 40° Dachneigung bis zu 100 cm Höhe zulässig.
Ausnahmsweise können gemäß § 73 BauO NRW i. V. m. § 86 BauO NRW Pultdächer ab 20° Dachneigung mit Aufmauerungen über der letzten Geschossdecke von mehr als 75 cm Höhe zugelassen werden, wenn sich die Bebauung städtebaulich in die nähere Umgebung einfügt.
Quergiebel sind ohne Begrenzung der Aufmauerung bis zu einer Tiefe von max. 3,0 m vor der Hausaußenwand zulässig, wenn deren Breite ≤ 50 % der Gesamthausbreite beträgt.
Bei der Dacheindeckung sind außer dunkel getönten Pfannen sowie Natur- und Kunstschiefereindeckungen alternative Materialien, wie z. B. Glas- und Gründächer sowie Sonnenkollektoren zulässig.
Dachgauben, Dachaufbauten sowie liegende Dachfenster sind allgemein zulässig.
Die Steilflatzflächen sowie Zufahrten auf den privaten Baugrundstücken sind mit wasserdurchlässigen Belägen, wie z. B. Rasengittersteinen, Pflaster mit einer Fugenbreite von ≥ 1 cm oder ähnlichen Materialien, die eine gleichwertige Niederschlagswasserbeseitigung gewährleisten, herzustellen.

F. Sonstige Darstellungen (Zeichenerklärungen ohne Satzungscharakter)

vorhandene Grenzsteine und Grundstücksgrenzen

geplante Grundstücksgrenzen

vorhandene Gebäude

z. B. 596 — Flurstücksnummern

z. B. 406.61 — Höhe ü. NN

G. Inkrafttreten

Der Bebauungsplan tritt am Tage der Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft.

Wilnsdorf, **23.07.2012**

L. S. — I. V. gez. Eich, Bürgermeisterin — gez. Jürgens, Schriftführer

Satzung der Gemeinde Wilnsdorf vom 06.07.2012

Bebauungsplan Nr. 21 "Am untersten Johannes" der Gemeinde Wilnsdorf, Ortsteil Obersdorf

Plangrundlage	**Aufstellungsbeschluss**	**Bekanntmachung Aufstellungsbeschluss**	**Frühzeitige Beteiligungen**
Die Planunterlage entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung vom 18.12.1990. Die Festsetzungen der städtebaulichen Planung sind geometrisch eindeutig.	Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 21 „Am untersten Johannes" hat der Rat der Gemeinde Wilnsdorf in seiner Sitzung am **30.06.2005** beschlossen. Der Rat hat zudem in seiner Sitzung am **14.06.2007** eine Ergänzung der Aufstellung beschlossen.	Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 21 „Am untersten Johannes" sowie dessen Ergänzung sind gemäß § 2 BauGB am **27.03.2008** ortsüblich öffentlich bekanntgemacht worden.	Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB wurde in der Zeit vom **04.04.2008** bis **18.04.2008** durchgeführt. Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB erfolgte in der Zeit vom **18.03.2008** bis **25.04.2008**.
Wilnsdorf, **20.07.2012**	Wilnsdorf, **23.07.2012**	Wilnsdorf, **23.07.2012**	Wilnsdorf, **23.07.2012**
L. S. **gez. Seelbach** (Öffentl. Best. Verm.-Ing.)	I. V. **L. S.** **gez. Eich** Bürgermeisterin	I. V. **L. S.** **gez. Eich** Bürgermeisterin	I. V. **L. S.** **gez. Eich** Bürgermeisterin
Offenlegungsbeschluss	**Bekanntmachung Offenlegungsbeschluss**	**Satzungsbeschluss/ Schlussbekanntmachung**	
Die Offenlegung des Bebauungsplanes gemäß § 3 (2) BauGB hat der Rat der Gemeinde Wilnsdorf in seiner Sitzung am **19.06.2008** beschlossen.	Der Beschluss zur Offenlegung gemäß § 3 (2) BauGB ist am **27.06.2008** ortsüblich bekanntgemacht worden. Der Entwurf des Bebauungsplanes hat nach § 3 (2) BauGB in der Zeit vom **08.07.2008** bis **08.08.2008** öffentlich ausgelegen.	Der Rat der Gemeinde Wilnsdorf hat in seiner Sitzung am **11.09.2008** den Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan gefasst. Mit der Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses gemäß § 10 BauGB am **21.07.2012** hat der Bebauungsplan Rechtsverbindlichkeit erlangt.	**Aufgestellt:** **Gemeinde Wilnsdorf -Bauamt-**
Wilnsdorf, **23.07.2012**	Wilnsdorf, **23.07.2012**	Wilnsdorf, **23.07.2012**	
I. V. **L. S.** **gez. Eich** Bürgermeisterin	I. V. **L. S.** **gez. Eich** Bürgermeisterin	I. V. **L. S.** **gez. Eich** Bürgermeisterin	

Niederschlagswasserbeseitigungsanlage gemäß § 51 a Abs. 3 LWG -Grundstücke Gemarkung Obersdorf, Flur 7, Flurstücke 245 (tlw.) und 291 (tlw.)-

Maßstab 1 : 1.000



Zuordnungsflächen gemäß § 1a (3) BauGB und § 9 (1a) BauGB außerhalb des Plangebietes gemäß Abschnitt B

Gemarkung Niederdielfen, Flur 3, Flurstücke 82 u. 83 (beide tlw.)

Maßstab 1 : 2.000

