PRÄAMBEL

Aufgrund des § 7 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV. NW. S. 666/SGV. NW. S. 2023) und der §§ 2, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.11.1994 (BGBl. I S. 3486), in Verbindung mit der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 127), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 766) hat der Rat der Gemeinde Wilnsdorf in seiner Sitzung am 15.05.97 die planungsrechtlichen Festsetzungen der 2. qualifizierten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 "Marienhain" der Gemeinde Wilnsdorf, Ortsteil Obersdorf, gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

A. Festsetzungen gemäß § 9 BauGB und BauNVO

Abgrenzung des rechtskräftigen Bebauungsplanes

Änderungsbereich der 2. qualifizierten Änderung

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 BauO NW über die Bauwiche, Abstandsflächen und Gebäudeabstände. Das höchstzulässige Maß der baulichen Nutzung wird durch § 17 BauNVO bestimmt.

Nichtüberbaubare Grundstücksflächen

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

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

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.

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

Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt

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

0°-38° Dachneigung: für untergeordnete Nebenanlagen und Garagen sind auch Flachdächer zulässig.

Aufmauerungen über der letzten Geschoßdecke sind bis zu 50 cm Höhe zulässig. Dachgauben sind ab einer Dachneigung von 35° 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 13. Jan. 1999

GEMEINDE WILNSDORF 25 KREIS SIEGEN-WITTGENSTEIN

Bürgermeister Schriftführer

Satzung der Gemeinde Wilnsdorf vom 16. April 1998

2. qualfizierte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 "Marienhain" der Gemeinde Wilnsdorf, Ortsteil Obersdorf