

Präambel

Aufgrund des § 4 der Gemeindeordnung für das Land NRW zur Ausführung der Bekanntmachung vom 19. Dez. 1974 (GV. NW. S. 96/SGV 23/SGV 2020) sowie der §§ 2 (1), 9 u. 10 des Bundesbaugesetzes (BBauG) vom 23. Juni 1950 (BGBl. I S. 741) in Verbindung mit der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauN VO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 26. 11. 1960 (BBl. I S. 1257) und des § 4 der 1. Verordnung zur Durchführung des BBauG vom 23. Nov. 1960 (GV. NW. S. 433/SGV 2/2), zuletzt geändert durch die 3. Verordnung zur Änderung der 1. Verordnung zur Durchführung des BBauG vom 21. April 1970 (GV. NW. S. 799/SGV 2/2), sowie des § 103 BauO NW in der Fassung der Bekanntmachung vom 7. Jan. 1977 (GV. NW. S. 96/SGV 23/24) hat der Rat der Gemeinde Wilnsdorf in der Sitzung am 10.11.1976..... die planungsrechtlichen Festsetzungen gem. § 103 BBauG und die Gestaltungsatzung gem. § 103 BauO Nr. 2, Änderung (Neufassung) des Bebauungsplanes Nr. 2 Unterm Ewer der Gemeinde Wilnsdorf, Ortsteil Rinsdorf, als Satzung beschlossen.

A. Festsetzungen gem. § 9 (1) und (5) BBauG

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Neufassung und Erweiterung des Bebauungsplanes

Reines Wohngebiet gem. § 3 BauN VO

Zulässig sind

1. Wohngebäude.
Ausnahmsweise können gem. § 3 (3) Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebietes dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes zugelassen werden.

Überbaubare Grundstücksflächen

Die tatsächlich bebaubaren Grundstücksflächen ergeben sich durch die gem. § 23 BauN VO festgelegten Baugrenzen (blau) unter Berücksichtigung der bzw. in Verbindung mit den Bestimmungen der Bauordnung NW über Bauhöhe, Abstandsflächen und Gebäudeabstände. Das höchst zulässige Maß der baulichen Nutzung wird durch § 17 BauN VO bestimmt.

Nicht überbaubare Grundstücksflächen

Nessenanlagen gem. § 14 (1) BauN VO sind zulässig, Garagen sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig, wenn die Leichtigkeit des Verkehrs gewährleistet ist. Sie sollten aus verkehrlichen Gründen einen Mindestabstand von 3,50 m vom Gehwegrand einhalten. Sichtflächen sind oberhalb 3,60 m Höhe - vom Fahrbahnrand gemessen - von Sichthindernissen wie baulichen Anlagen, Einfriedigungen, Böschungen, Anpflanzungen usw. freizuhalten.

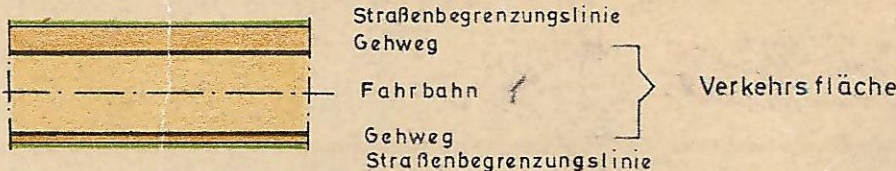
Grundflächenzahl (GRZ)

Geschoßflächenzahl (GFZ)

Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

Ausnahmsweise kann ein Geschöß mehr zugelassen werden, wenn durch Hanglage bedingt, das Kellergeschoss auf die Zahl der Vollgeschosse anzurechnen ist.

Offene Bauweise



Fläche für die Forstwirtschaft

B. Gestaltungsvorschriften gem. § 103 (1) Nr.1,2 und 4 BauONW

Dachneigung

Aufmauerungen über der letzten Geschößdecke sind bis zu 50 cm zulässig.

Bei der Dacheindeckung sind nur dunkel getönte Platten, Wellenblechplatten sowie Natur- und Kunstschieferdeckungen zulässig. Dachgauben sind nicht zulässig, jedoch liegende Dachfenster. Grundstückseinfriedigungen entlang der Straßen und Wege dürfen 80 cm Höhe nicht überschreiten. Stützmauern sind 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 Wohngebäude

Höhenlinien mit Höhenangabe über NN.

D. Inkrafttreten

Diese Satzung wird am Tage nach der Bekanntmachung der Genehmigung des Regierungspräsidenten sowie von Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung rechtsverbindlich.

Der Bebauungsplan vom 1.2.1973

verliert damit seine

Gültigkeit.

Wilnsdorf, den 25.11.1976



[Handwritten Signature]
Bürgermeister

Ratsmitglied

Schriftführer

Satzung

der Gemeinde Wilnsdorf vom 5.4.1977

2. Änderung (Neufassung) Bebauungsplan Nr. 2

»Unterm Ewer«

Ortsteil Rinsdorf