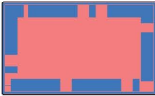
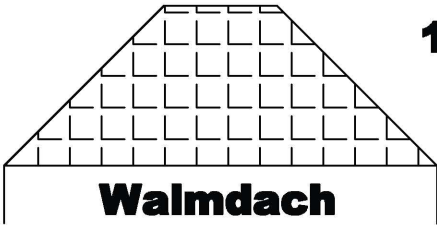
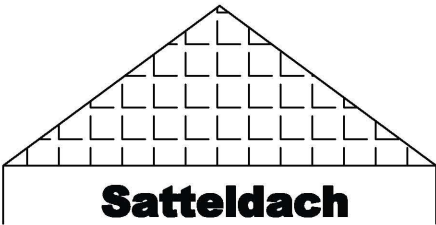


<u>PRÄAMBEL</u>	
Aufgrund des § 7 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV. NRW. S. 666/ SGV. NRW. S. 2023) in der z. Zt. geltenden Fassung und der §§ 2, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141) in der z. Zt. geltenden Fassung in Verbindung mit der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 127) in der z. Zt. geltenden Fassung sowie des § 51a des Wassergesetzes für das Land Nordrhein-Westfalen hat der Rat der Gemeinde Wilnsdorf in seiner Sitzung am 12.02.2004 die planungsrechtlichen Festsetzungen der Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 12 "In der Gasse" der Gemeinde Wilnsdorf, Ortsteil Wilgersdorf, gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.	
<u>A. Festsetzungen gemäß § 9 BauGB und BauNVO</u>	
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Bebauungsplanerweiterung (§ 9 Abs. 7 BauGB)
	Abgrenzung des rechtskräftigen Bebauungsplanes
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung gem. § 16 (5) BauNVO
<u>Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO</u>	
<u>Zulässig sind:</u>	
1. Wohngebäude, die Zahl der höchstzulässigen Wohnungen je Gebäude wird auf max. 2 begrenzt 2. die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Spisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe	
Die Ausnahmen gem. § 4 (3) Nr. 1 - 3 sind zulässig.	
<u>Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO)</u>	
	Die tatsächlich bebaubaren Grundstücksflächen ergeben sich durch die gemäß § 23 BauNVO festgelegten Baugrenzen (blau) in Verbindung mit den Bestimmungen der Bauordnung NW über Abstandsflächen und Gebäudeabstände. Das höchstzulässige Maß der baulichen Nutzung wird durch § 17 BauNVO bestimmt, soweit es durch die im Plan festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen und Ausnutzungsziffern (GRZ, GFZ) nicht eingeschränkt wird.
<u>Nicht überbaubare Grundstücksflächen</u>	
	Auf einem Streifen von 1,0 m Breite parallel zur Verkehrsfläche sind Garagen unzulässig.
<u>Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 16 BauNVO)</u>	
	Grundflächenzahl
	Geschossflächenzahl
	Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
	offene Bauweise
<u>Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)</u>	
	Straßenbegrenzungslinie Fahrbahn Gehweg
	Wirtschaftsweg
	private Grünfläche: Grünanlage. Jegliche bauliche Anlagen sind nicht zulässig.
	Anpflanzung von heimischen Einzelbäumen 2. Ordnung, z. B. Esche, Ahorn, Sommerlinde o. ä., Stammumfang ≥ 15 cm.
<u>Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von heimischen Obstbäumen sowie Busch- und Strauchwerk (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)</u>	
Auf der Fläche sind 5 heimische Obstbäume, Stammumfang ≥ 10 cm, Abstand untereinander ≥ 10 m sowie mindestens 5 verschiedene Sträucher ohne Ballen, 4 Triebe, 60 - 100 cm hoch, der Straucharten Schlehe, Hasel, Schwarzer Holunder, Gem. Schneeball, Heckenkirsche, Purgier-Kreuzdorn, Roter Hartriegel, Schwarze Johannisbeere, Alpen-Johannisbeere, Himbeere, Hundsrose, Weißdorn und Heckenrose in einem Abstand von 1,0 - 1,5 m untereinander anzupflanzen. Die Bepflanzung ist in der auf den Bezug des Gebäudes folgenden Pflanzperiode durchzuführen.	
<u>B. Festsetzungen gemäß § 51a Abs. 3 LWG -Niederschlagswasserbeseitigung-</u>	
Das Niederschlagswasser des Grundstückes der Gemarkung Wilgersdorf, Flur 21, Flurstück 584, ist auf dem Grundstück selbst in Form einer Muldenversickerung zu beseitigen. Je 100 m² versiegelte Grundstücksfläche ist eine Versickerungsmulde von 5 m³ Fassungsvermögen anzulegen. Die Nutzungsberechtigten sind verpflichtet, die private Sickeranlage zu bauen - die Anlage ist bei Baubeginn herzustellen- und dauerhaft zu unterhalten.	
<u>C. Örtliche Bauvorschriften gem. § 81 BauO NW (nachrichtlich)</u>	
15° - 48°	Dachneigung Die festgelegte Dachneigung darf für max. 1/3 der Dachfläche der Hauptgebäude sowie für Garagen und Nebenanlagen gesamtabweichend als Flachdach ausgeführt werden.
<u>Folgende Dachformen sind nur zulässig:</u>	
Walmdach 15° - 48° Satteldach	
Aufmauerungen über der Erdgeschossdecke sind bei Gebäuden ab 35° Dachneigung bis zu 50 cm, bei Gebäuden ab 40° Dachneigung bis zu 75 cm Höhe zulässig. Quergiebel sind ohne Begrenzung der Aufmauerung bis zu einer Tiefe von max. 3,0 m vor der Hauptaußenwand zulässig, wenn deren Breite < 50 % der Gesamthausbreite beträgt. Bei der Dacheindeckung sind außer dunkel getönten Pfannen sowie Natur- und Kunstschieferedeckungen alternative Materialien, wie z. B. Glas-, Zink- und Gründächer sowie Sonnenkollektoren zulässig. Dachgauben und Dachaufbauten sind zulässig, liegende Dachfenster sind allgemein zulässig. Die Stellplatzflächen sowie Zufahrten auf den privaten Baugrundstücken sind mit wasserdurchlässigen Belägen, wie z. B. Rasengittersteinen, Pflaster mit einer Fugenbreite > 1 cm oder ähnlichen Materialien, die eine gleichwertige Niederschlagswasserbeseitigung gewährleisten, herzustellen.	
<u>D. Sonstige Darstellungen (Zeichenerklärungen ohne Satzungscharakter)</u>	
	vorhandene Grenzsteine und Grundstücksgrenzen
z. B. 584	Flurstücksnummern
<u>E. Inkrafttreten</u>	
Die Erweiterung des Bebauungsplanes tritt am Tage der Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft.	
Wilnsdorf, 18.03.2004	
L. S.	gez. Schmidt Bürgermeister
	gez. Bark Schriftführer
<u>Satzung der Gemeinde Wilnsdorf vom 08.03.2004</u>	
Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 12 "In der Gasse" der Gemeinde Wilnsdorf, Ortsteil Wilgersdorf	