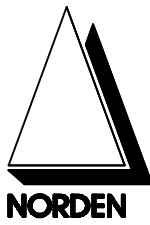


Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 12
"In der Gasse" der Gemeinde Wilnsdorf,
OT Wilgersdorf

Maßstab 1 : 500



PRÄAMBEL

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.

A. Festsetzungen gemäß § 9 BauGB und BauNVO

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Bebauungsplanerweiterung (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Abgrenzung des rechtskräftigen Bebauungsplanes
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung gem. § 16 (5) BauNVO

WA

Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO

Zulässig sind:

- Wohngebäude, die Zahl der höchstzulässigen Wohnungen je Gebäude wird auf max. 2 begrenzt
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe

Die Ausnahmen gem. § 4 (3) Nr. 1 - 3 sind zulässig.

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

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.

Nicht überbaubare Grundstücksflächen

Auf einem Streifen von 1,0 m Breite parallel zur Verkehrsfläche sind Garagen unzulässig.

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

- Grundflächenzahl
- Geschossflächenzahl
- Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
- offene Bauweise

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

- 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.

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von heimischen Obstbäumen sowie Busch- und Strauchwerk (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

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.

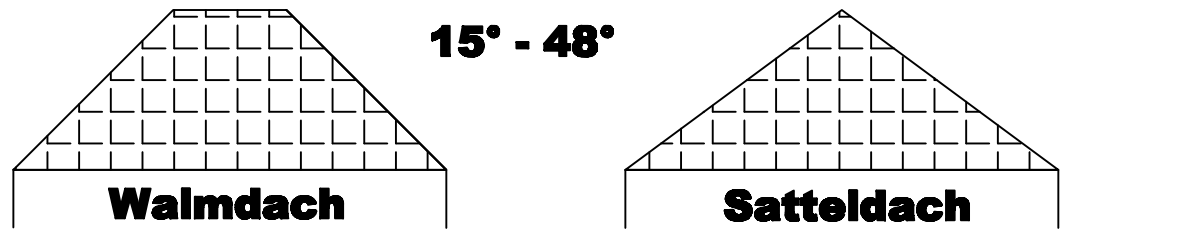
B. Festsetzungen gemäß § 51a Abs. 3 LWG -Niederschlagswasserbeseitigung-

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.

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

- Dachneigung
- Die festgelegte Dachneigung darf für max. 1/3 der Dachfläche der Hauptgebäude sowie für Garagen und Nebenanlagen gesamtabwärtend als Flachdach ausgeführt werden.

Folgende Dachformen sind nur zulässig:



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 Kunstschieferleindeckungen 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.

D. Sonstige Darstellungen (Zeichenerklärungen ohne Satzungscharakter)

- vorhandene Grenzsteine und Grundstücksgrenzen
- Flurstücksnummern

E. Inkrafttreten

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

Satzung der Gemeinde Wilnsdorf vom 08.03.2004

Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 12 "In der Gasse" der Gemeinde Wilnsdorf, Ortsteil Wilgersdorf

Plangrundlage

Die Plangrundlage entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung vom 18.12.1990. Die Festsetzungen der städtebaulichen Planung sind geometrisch eindeutig.

Wilnsdorf, 20.02.2004

L. S. gez. Seelbach (öffentl. best. Verm.Ing.)

Beteiligungen

Die Beteiligung der Bürger sowie der Träger öffentlicher Belange gem. § 3 Abs. 2 Satz 3 BauGB erfolgte im Zuge der öffentlichen Auslegung der Bebauungsplanerweiterung vom 19.11.2003 bis 19.12.2003

Wilnsdorf, 18.02.2004

L. S. gez. Schmidt Bürgermeister

Aufstellungsbeschluss/Offenlegungsbeschluss

Die Aufstellung der Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 12 "In der Gasse" gem. § 2 Abs. 1 und 4 BauGB sowie die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB hat der Bauausschuss der Gemeinde Wilnsdorf in seiner Sitzung am 22.07.2003 beschlossen.

Wilnsdorf, 18.02.2004

L. S. gez. Schmidt Bürgermeister

Satzungsbeschluss/ Schlussbekanntmachung

Der Rat der Gemeinde Wilnsdorf hat in seiner Sitzung am 12.02.2004 den Satzungsbeschluss zur Bebauungsplanerweiterung gefasst. Der Satzungsbeschluss ist gem. § 10 BauGB am 17.03.2004 ortsüblich bekanntgemacht worden. Mit der Bekanntmachung am 17.03.2004 hat die Bebauungsplanerweiterung Rechtsverbindlichkeit erlangt.

Wilnsdorf, 18.03.2004

L. S. gez. Schmidt Bürgermeister

Beschlussbekanntmachungen

Die Beschlüsse zur Aufstellung der Bebauungsplanerweiterung gem. § 2 Abs. 1 und 4 BauGB sowie zur öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB sind am 10.11.2003 ortsüblich öffentlich bekanntgemacht worden. Der Entwurf der Erweiterung des Bebauungsplanes hat nach § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 19.11.2003 bis 19.12.2003 öffentlich ausgelegt.

Wilnsdorf, 18.02.2004

L. S. gez. Schmidt Bürgermeister

Aufgestellt:

Gemeinde Wilnsdorf -Bauamt-