

PRÄAMBEL

Aufgrund des § 7 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen vom 14. Juli 1994 (GV. NW. S. 666/SGV. NW. S. 2023), in der z. Zt. gültigen Fassung und der §§ 2, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141) in der z. Zt. gültigen 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. gültigen Fassung hat der Rat der Gemeinde Wilnsdorf in seiner Sitzung am 10.06.1999 die planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 11 "Erbachweg" der Gemeinde Wilnsdorf, Ortsteil Wilgersdorf, gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

A. Festsetzungen gem. § 9 BauGB und BauNVO



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



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung gem. § 16 (5) BauNVO. Auch die grünen Begrenzungslinien der Verkehrsflächen stellen Abgrenzungen unterschiedlicher Nutzung dar.



Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO

Zulässig sind:

1. Wohngebäude. Die Zahl der höchstzulässigen Wohnungen je Gebäude wird auf max. 2 begrenzt.
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

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes
2. Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe

Die Ausnahmen gem. § 4 (3) Nr. 3, 4 und 5 BauNVO sind nicht zulässig.

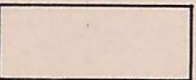
Auf den Baugrundstücken ist je angefangene 150 qm Grundstücksfläche ein einheimischer Laubbaum mittlerer Größe, z. B. Spitzahorn, Eberesche, Hainbuche, Traubenkirsche, Vogelkirsche, Wildapfel, Wildbirne u. ä. oder ein hochstämmiger Obstbaum zu pflanzen und zu erhalten. Der Stammumfang muß mindestens 10 cm betragen.

Ausnahmsweise können anstelle eines Baumes standortheimische Straucharten, in Gruppen zusammengefaßt, zugelassen werden, sofern sich die Gruppe über mindestens 5 qm erstreckt.



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

Die tatsächlich bebaubaren Grundstücksflächen ergeben sich durch die gem. § 23 BauNVO festgelegten Baugrenzen (blau) in Verbindung mit den Bestimmungen der BauO 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 1,00 m Breite parallel zur Verkehrsfläche sind Garagen unzulässig.

0,3

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

Grundflächenzahl

0,3

Geschoßflächenzahl

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.

O

offene Bauweise

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



Straßenbegrenzungslinie



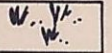
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, gemischt genutzte Verkehrsfläche



Wirtschaftsweg



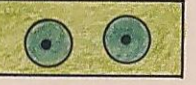
Öffentliche Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)



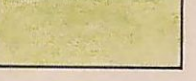
Grünanlage: Bauliche Anlagen, Einbauten und Geländeaufhöhungen sind nicht zulässig



Verkehrsrün/Wegebegleitgrün



Erhaltenswerte Einzelbäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)



Private Grünflächen: Bauliche Anlagen, Einbauten und Geländeaufhöhungen sind nicht zulässig.



Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von heimischen Laubgehölzen - Busch- u. Strauchwerk - (Randbegrünung) (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB). Die Bepflanzung ist in der auf den Bezug der Gebäude folgenden Pflanzperiode durchzuführen.

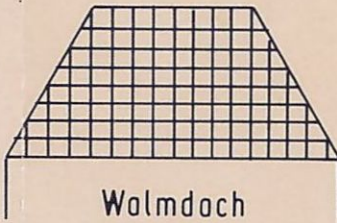
B. Örtliche Bauvorschriften gem. § 86 BauO NW (nachrichtlich)

28°-45°

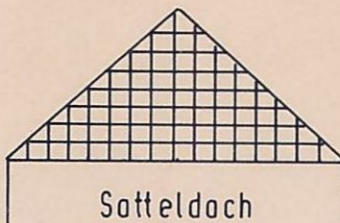
Dachneigung

Die festgesetzte Dachneigung darf für 1/3 der tatsächlich überbaubaren Fläche, für Garagen sowie für Nebenanlagen abweichend als Flachdach ausgeführt werden.

Folgende Dachformen sind nur zulässig:



Walmdach



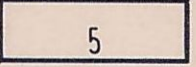
Satteldach

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.

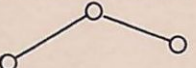
Bei der Dacheindeckung sind außer dunkel getönten Pfannen sowie Natur- und Kunstschieferschablonen, alternative Materialien wie z. B. Glas-, Zink- und Gründächer sowie Sonnenkollektoren zulässig. Dachgauben und Dachaufbauten sind ab einer Dachneigung von 35° zulässig, liegende Dachfenster sind allgemein 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 Niederschlagsversickerung gewährleisten, herzustellen.

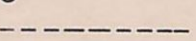
D. Sonstige Darstellungen (Zeichenerklärung ohne Satzungscharakter)



vorhandene Gebäude



vorhandene Grenzsteine und Grundstücksgrenzen



geplante Grundstücksgrenzen

E. Inkrafttreten

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

Wilnsdorf, den 17.06.1999



Bürgermeister

Schriftführer

Satzung der Gemeinde Wilnsdorf vom 17.06.1999
Bebauungsplan Nr. 11 "Erbachweg", Ortsteil Wilgersdorf

C. Zuordnungsflächen gem. § 1a (3) und § 9 (1a) BauGB

Zur Erzielung des ökologischen Ausgleiches der Eingriffe auf den privaten Grundstücksflächen sind im Bereich des Schul- und Sportzentrums von Niederdielfen (Flur 9, Flurstücke 528 und 597) 25 heimische Laubbäume, zukünftige Kronenfläche je Baum = 40 m², anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten.