

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 08. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253) 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. 132) in der z. Zt. geltenden Fassung hat der Rat der Gemeinde Wilnsdorf in seiner Sitzung am 05. Feb. 1998 die planungsrechtlichen Festsetzungen 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 des Bebauungsplanes

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO

- a) Zulässig sind:
1. Wohngebäude. Die Zahl der höchstzulässigen Wohnungen je Wohngebäude wird auf max. 2 begrenzt.
 2. die der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe
 3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- Die Ausnahmen gem. § 4 (3) Nr. 1 - 3 BauNVO sind zulässig.

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 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

Nebenanlagen gem. § 14 (1) BauNVO sind zulässig.

Auf einem Streifen von 1,00 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)

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung:

gemischt genutzte Verkehrsfläche

Straßenbegrenzungslinie

Sichtflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Sichtflächen sind oberhalb 0,60 m Höhe - vom Fahrbahnrand gemessen - von Sichthindernissen, wie baulichen Anlagen, Einfriedigungen, Böschungen, Anpflanzungen usw., freizuhalten.

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Fläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

Öffentliche Grünflächen

Private Grünflächen: Nebenanlagen und sonstige bauliche Anlagen sind unzulässig.

Private Grünflächen: Genehmigungsfreie Vorhaben gem. § 65 (1) Nr. 1 BauO NW bis 30 m² umbauter Raum sowie Anlagen der Gartengestaltung gem. § 65 (1) Nr. 28 BauO NW und Spielgeräte gem. § 65 (1) Nr. 29 BauO NW sind zulässig.

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von heimischen Bäumen (Verkehrsr Grün, § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB), öffentlich

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

Flächen für die Abwasserbeseitigung:

Versickerungsmulde zur Aufnahme des Niederschlagswassers von den Grundstücken, Flur 4, Flurstücke 111, 112, 114, 315 (Weg, tlw.), 346 und 352, sowie Flur 18, Flurstücke 24, 150, 151, 174, 176, 290, 354 und 355.

Das Niederschlagswasser der Grundstücke der Flur 4, Flurstücke 119, 120 und 345 ist auf den Grundstücken selbst zu versickern (Muldenversickerung)

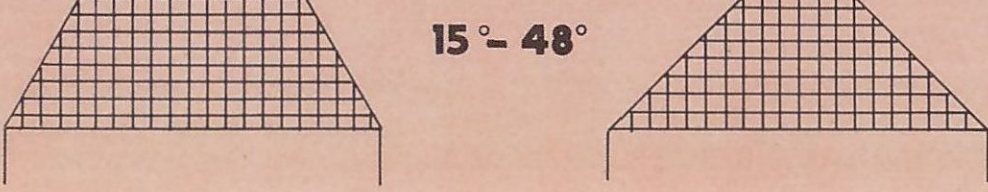
Das Niederschlagswasser des westlichen Bereiches der öffentlichen Verkehrsfläche, Flur 4, Flurstück 315 (tlw.), sowie des Grundstückes der Flur 4, Flurstück 121, ist in den Mischwasserkanal abzuführen

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

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:



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 nur dunkel getönte Pfannen sowie Natur- und Kunstschieferendeckungen zulässig. Dachgauben und Dachaufbauten sind zulässig. Liegende Dachfenster sind allgemein zulässig. Die Stellplatzflächen sowie die Zufahrten auf den privaten Baugrundstücken sind mit wasserdurchlässigen Bodenbelägen, wie z. B. Rasengittersteinen, Pflaster mit einer Fugenbreite ≥ 1,0 cm oder ähnlichen Materialien, die eine gleichwertige Niederschlagswasserversickerung gewährleisten, herzustellen.

D. Sonstige Darstellungen (Zeichenerklärungen ohne Satzungscharakter)

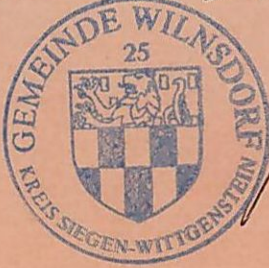
vorhandene Grenzsteine und Grundstücksgrenzen

vorhandene Gebäude

E. Inkrafttreten

Der Bebauungsplan tritt am Tage der Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft

Wilnsdorf, den



Bürgermeister

Schriftführer

SATZUNG

der Gemeinde Wilnsdorf vom

Bebauungsplan Nr. 12 "In der Gasse", Ortsteil Wilgersdorf