

Präambel

Aufgrund des

§ 4 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 13. 8. 1984 (GV. NW. S. 475)
§§ 2, 9 und 10 des Bundesbaugesetzes (BBauG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. 8. 1976 (BGBl. I S. 2256), geändert durch Gesetz vom 3. 12. 1976 (BGBl. S. 3281) und vom 6. 7. 1979 (BGBl. S. 949) in Verbindung mit der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauN VO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. 9. 1977 (BGBl. I S. 1763)
§ 81 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 26. Juni 1984 (GV. NW. S. 419, ber. S. 532)

hat der Rat der Gemeinde Wilnsdorf in seiner Sitzung am 06.03.1986 die planungsrechtlichen Festsetzungen der Neufassung des Bebauungsplanes Nr. 2 "Obere Breitenbach" gemäß § 10 BBauG und die Gestaltungsvorschriften gemäß § 81 BauO NW als Satzung beschlossen.

A. Festsetzungen gemäß § 9 BBauG und gemäß BauN VO

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gem. § 9 Abs. 7 BBauG

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung gem. § 16 (5) BauN VO

Auch die grünen Begrenzungslinien der Verkehrsflächen stellen Abgrenzungen unterschiedlicher Nutzung dar. Diese Abgrenzungen gelten auch für die Gestaltungsvorschriften.

WA

Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauN VO

Zulässig sind

1. Wohngebäude
2. die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

Von den Ausnahmen gem. § 4 (3) BauN VO ist Ziffer 1 (Betriebe des Beherbergungsgewerbes) sowie Ziffer 3 (Anlagen für Verwaltungen sowie für sportliche Zwecke) allgemein zulässig. Die Ausnahmen nach Ziffer 2, 4, 5 u. 6 sind nicht zulässig.

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 Bauwiche, Abstandsflächen und Gebäudeabstände. Das höchstzulässige Maß der baulichen Nutzung wird durch § 17 BauN VO bestimmt.

Nicht überbaubare Grundstücksflächen

Nebenanlagen gem. § 14 (1) BauN VO sind zulässig, Garagen sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

Bei paralleler Anordnung der Garage zur Straße muß ein Abstand der Garagenwand zum Gehwegrand von mindestens 1,00 m eingehalten werden.

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BBauG)

GRZ 0.4

Grundflächenzahl

GFZ 0.5

Geschoßflächenzahl

I

Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

Es kann ein Geschöß mehr zugelassen werden, wenn durch Hanglage bedingt das Kellergeschoß auf die Zahl der Vollgeschosse anzurechnen ist. Die talseitige Traufhöhe darf jedoch 6,00 m nicht überschreiten.

O

offene Bauweise

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

Straßenbegrenzungslinie

Gehweg

Fahrbahn

Gehweg

Straßenbegrenzungslinie

Straßenbegrenzungslinie

Schrammbord

Wohnweg

Schrammbord

Straßenbegrenzungslinie

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Sichtflächen sind oberhalb 0,60 m Höhe - vom Fahrbahnrand gemessen - von Sichthindernissen wie baulichen Anlagen, Einfriedigungen, Böschungen, Anpflanzungen usw. freizuhalten. (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BBauG)

Von der Bebauung freizuhaltende Schutzfläche als Fläche für die Forstwirtschaft. Innerhalb der Fläche für die Forstwirtschaft sind nur Anpflanzungen bis zu einer Höhe von 15 m zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 u. § 9 Abs. 1 Nr. 10 BBauG)

Private Grünfläche

Die privaten Grünflächen sind mit Strauch- und Baumbepflanzung einzugrünen.

Flächen für Versorgungsanlagen: Elektrizität (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BBauG)

B. Nachrichtlich übernommene Wasserflächen gem. § 9 (6) BBauG

Flächen für die Wasserwirtschaft und die Regelung des Wasserabflusses

C. Kennzeichnung

Flächen, unter denen der Bergbau umgegangen ist und bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen zu treffen sind (§ 9 Abs. 5 BBauG)

D. Örtliche Bauvorschriften gem. § 81 BauO NW

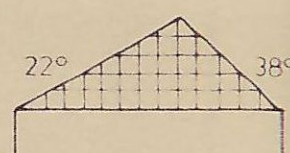
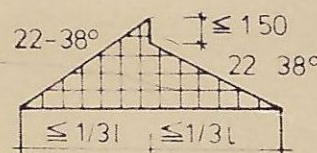
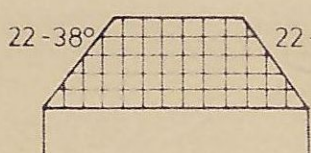
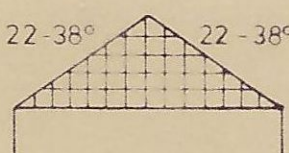
22 - 38°

Dachneigung

Für untergeordnete Nebenanlagen und Garagen sind auch Flachdächer zulässig.

Hauptfirstrichtung, zwingend

Folgende Dachformen sind nur zulässig:



Aufmauerungen über der letzten Geschosßdecke sind bei Gebäuden ab 35° Dachneigung bis zu 50 cm zulässig.

Bei der Dacheindeckung sind nur dunkel getönte Pfannen, Wellasbestplatten sowie Natur- und Kunstschiefereindeckungen zulässig.

Dachgauben sind bei einer Dachneigung von 38° zulässig, liegende Dachfenster sind allgemein zulässig.

Grundstückseinfriedigungen entlang der Straßen und Wege dürfen 80 cm Höhe nicht überschreiten.

Stützmauern sind nur da zulässig, wo es die Geländeverhältnisse erfordern.

Im Bereich der Sichtdreiecke hat die dort getroffene Festsetzung Vorrang.

E. Sonstige Darstellungen (Zeichenerklärungen ohne Satzungscharakter)

Vorhandene Grenzsteine und Grundstücksgrenzen

Höhenlinien mit Angaben über NN

Böschung

Vorhandene Gebäude

F. Inkrafttreten

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

Wilnsdorf, den 17. 4. 1986

Bürgermeister

Ratsmitglied

Schriftführer

Satzung der Gemeinde Wilnsdorf vom 06.09.1986
Neufassung des Bebauungsplanes Nr. 2 "Obere Breitenbach", Ortsteil Wilnsdorf