

Präambel

Aufgrund des

§ 4 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 1. 10. 1979 (GV. NW. S. 594/SGV. NW. 2023).

§ 2, 9 u. 10 des Bundesbaugesetzes (BBauG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25. 8. 1976 (BGBl. I S. 2257), zuletzt geändert d. Gesetz vom 6. 7. 1979 (BGBl. I S. 243), 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. 1764)
§ 103 (1) der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NW) in der Neufassung der Bekanntmachung vom 27. März 1979 (GV. NW. S. 122) in Verbindung mit

§ 4 der Ersten Verordnung des Landes Nordrhein-Westfalen zur Durchführung des Bundesbaugesetzes in der Fassung der Dritten Verordnung zur Änderung der Ersten Verordnung vom 21. April 1970 (GV. NW. S. 299)

hat der Rat der Gemeinde Wilnsdorf in der Sitzung am 1.10.1980.....
die planungsrechtlichen Festsetzungen dieses Bebauungsplanes gemäß § 10 BBauG und die Gestaltungsvorschriften gemäß § 103 BauO NW als Satzung beschlossen.

A. Festsetzungen gem. § 9 (1) und (7) BBauG

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, soweit dieses nicht schon durch die Farbgebung, z. B. bei Grünfläche, erkennbar ist. Auch die grünen Begrenzungslinien der Verkehrsflächen stellen Abgrenzungen unterschiedlicher Nutzung dar. Diese Abgrenzungen gelten auch für die Gestaltungsvorschriften

Reines Wohngebiet gemäß § 3 BauN VO

Zulässig sind Wohngebäude

Ausnahme: können kleine und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebietes dienen, sowie kleine Betriebe des Baggerbergungsgewerbes zugelassen werden.

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 Bauweise, Abstandsflächen und Gebäudeabstände. Das höchst zulässige 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, wenn die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs gewährleistet ist.

Bei paralleler Anordnung der Garage zur Straße muß ein Abstand der Garagenwand zum Gehwegrand von mind. 1,00 m eingehalten werden. In diesen Fällen ist der erforderliche Stauraum von 5,00 m der Garage parallel zur Straßenbegrenzungslinie anzuordnen.

~~Bei schräger Anordnung der Garage zur Straße muß ein Abstand der Garagenwand zum Gehwegrand von mind. 1,00 m eingehalten werden. In diesen Fällen ist der erforderliche Stauraum von 5,00 m der Garage parallel zur Straßenbegrenzungslinie anzuordnen.~~

Sichtflächen - als Teil der nicht überbaubaren Grundstücksflächen - sind oberhalb 0,60 m Höhe vom Fahrbahnrand gemessen von Sichthindernissen wie baulichen Anlagen, Einfriedigungen, Böschungen, Anpflanzungen usw. freizuhalten.

Grundflächenzahl (GRZ)

Geschoßflächenzahl (GFZ)

Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

Ausnahme: ist die zweigeschossige Bauweise zulässig, wenn das Dachgeschoß oder das Untergeschoß auf die Zahl der Vollgeschosse anzurechnen ist.

Offene Bauweise

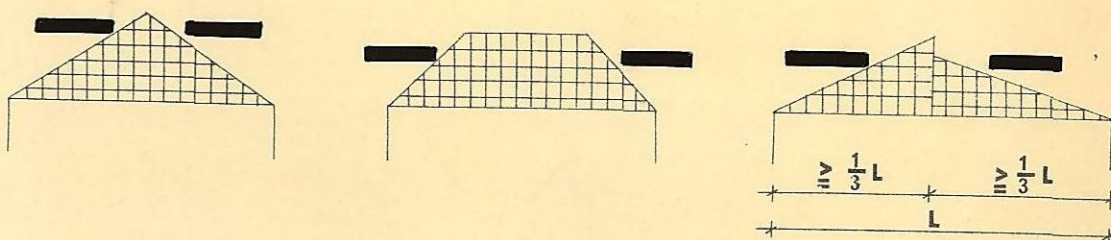


B. Gestaltungsvorschriften gem. § 103 (1) Nr. 1, 2 und 4 BauO NW

Dachneigung

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

Folgende Dachformen sind nur zulässig:



Aufmauerungen über der letzten Geschoßdecke sind bis zu 50 cm zulässig.

Bei der Dacheindeckung sind nur Pfannen, Wellasbestplatten sowie Natur- und Kunstschieferendeckungen zulässig, die gewählten Materialien müssen dunkel getönt sein.

Dachgauben sind nur ab 45° Dachneigung zulässig. Liegende Dachfenster sind allgemein zulässig.

Hauptfirstrichtung zwingend

Grundstückseinfriedigungen entlang der Straßen und Wege dürfen 80 cm Höhe nicht überschreiten. Im Bereich der Sichtdreiecke hat die dort getroffene Festsetzung Vorrang.

C. Sonstige Darstellungen (Zeichenerklärungen ohne Satzungscharakter)

Höhenlinien mit Höhenangabe über NN

Vorhandene Grenzsteine und Grundstücksgrenzen

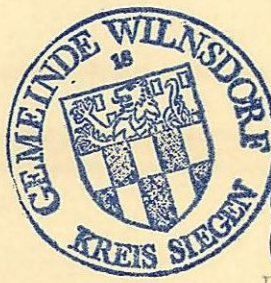
Vorhandene Wohngebäude

D. Inkrafttreten

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

Die alte Fassung verliert damit ihre Gültigkeit.

Wilnsdorf, den 5. 11. 80



Bürgermeister

Ratsmitglied

Schriftführer

Satzung
der Gemeinde Wilnsdorf vom
Neufassung Bebauungsplan Nr. 3
» Eichwiese «
Ortsteil Wilgersdorf