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 18.08.1976 (BGBl. I. S. 2256), geändert durch Gesetz vom 09.12.1976 (BGBl. I. S. 3281) und vom 06.7.1979 (BGBl. S. 949) in Verbindung mit der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauN VO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.09.1977 (BGBl. I. S. 1764)
§ 81 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 26.6.1984 (GV NW. S. 419)

§ 4 der 1. Verordnung des Landes Nordrhein-Westfalen zur Durchführung des Bundesbaugesetzes in der Fassung der 4. Verordnung zur Änderung der 1. Verordnung vom 18. 10. 1978 (GV. NW. S. 545)

hat der Rat der Gemeinde Wilnsdorf in seiner Sitzung am 03. APR. 1985
die planungsrechtlichen Festsetzungen der 2. qualifizierten Änderung des Bebauungsplanes gemäß § 10 BBauG und die Gestaltungsvorschriften gem. § 81 BauO NW als Satzung beschlossen.

A. Festsetzungen gemäß § 9 BBauG und gemäß BauN VO

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 2. qual. Änderung.

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

WA Allgemeines Wohngebiet gemäß § 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 die Ziffer 1 (Betriebe des Beherbergungsgewerbes) und die Ziffer 6 (Ställe für Kleintierhaltung als Zubehör zu Kleinsiedlungen und landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen) allgemein zulässig. Die übrigen Ausnahmen nach Ziffer 2, 3, 4 und 5 sind nicht zulässig.

WS Kleinsiedlungsgebiet gemäß § 2 BauN VO

Zulässig sind

1. Kleinsiedlungen, landwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen und Gartenbaubetriebe
2. die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe.

Von den Ausnahmen gem. § 2 (3) BauN VO ist die Ziffer 1 (sonstige Wohngebäude mit nicht mehr als zwei Wohnungen) allgemein zulässig.
Die übrigen Ausnahmen nach Ziffer 2, 3 und 4 sind nicht zulässig.

Überbaubare Grundstücksflächen

Die tatsächlich bebaubaren Grundstücksflächen ergeben sich durch die gem. § 23 BauN VO festgesetzten 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 mind. 3,0 m eingehalten werden.

Sichtflächen -als Teil der nicht überbaubaren Grundstücksflächen- sind oberhalb 0,80 m Höhe - vom Fahrbahnrand gemessen - von Sichthindernissen wie baulichen Anlagen, Einfriedigungen, Böschungen, Anpflanzungen usw. freizuhalten.

0,4 Grundflächenzahl (GRZ)

(0,5) Geschoßflächenzahl (GFZ)

I Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

E Offene Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig.

Die Mindestgröße der Grundstücke muß 490 qm betragen. Ausnahmsweise können Grundstücke über 980 qm Größe mit einem Doppelhaus bebaut werden, wenn die Zuschnitte der aus einer Teilung hervorgegangenen Teilgrundstücke eine Einzelhausbebauung nicht zulassen.

Verkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie
Gehweg
Fahrbahn
Gehweg
Straßenbegrenzungslinie
Böschung
Straßenbegrenzungslinie
Fuß- bzw. Wirtschaftsweg
Straßenbegrenzungslinie

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche zu gunsten der Gemeinde.

Private Grünflächen: Die privaten Grünflächen sind mit Strauch- und Baumbepflanzung einzugrünen.

Mülltonnenstellplätze für die Grundstücke der Flur 15, Flurstücke 11 - 14, 16, 18, 19, 22 - 24

Flächen für die Wasserwirtschaft und die Regelung des Wasserabflusses.

Flächen für die Forstwirtschaft

Innerhalb der Fläche für die Forstwirtschaft sind nur Anpflanzungen bis zu einer Höhe von 15,0 m zulässig. Die Einschränkungen der Höhen für die Anpflanzungen wurde durch Übernahme einer Baulast (Baulastenverzeichnis, Gemeinde Wilnsdorf, Blatt 82) durch die Hauberggenossenschaft Wilnsdorf abgesichert.

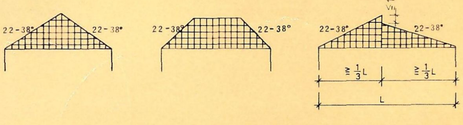
Flächen für Versorgungsanlagen: Umformerstation

B. Gestaltungsvorschriften gem. § 81 BauO NW (nachrichtlich)

22-38° Dachneigung

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

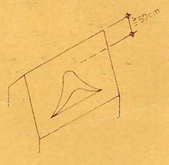
Folgende Dachformen sind nur zulässig:



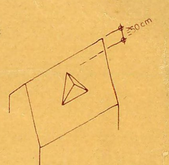
Bei der Dacheindeckung sind nur Pfannen, Wellasbestplatten sowie Natur- und Kunstschiefereindeckungen zulässig, die gewählten Materialien müssen dunkel getönt sein.

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

Dachgauben sind nur bei Dachneigungen von 38° zulässig, wenn deren Breite 1/3 der Traufläge des Hauses nicht übersteigt. Werden mehrere Dachgauben in einer Dachfläche angeordnet, darf deren Gesamtbreite 1/3 der Traufläge des Hauses nicht übersteigen. Der Abstand der Gaube zum Giebel muß mindestens 1/6 der Traufläge betragen. Folgende Gaubenformen sind bei Dachneigungen von 38° zulässig:



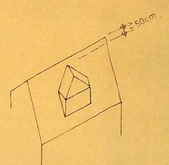
Fledermausgaube



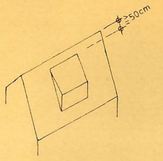
Spitzgaube



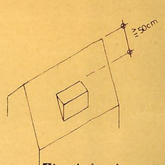
Giebel- oder Satteldachgaube



Walmgaube



Schleppgaube



Flachdachgaube

Die Neigungen bei der Spitzgaube, Satteldach- oder Krüppelgaube sowie bei der Walmgaube müssen der Neigung des Hauptdaches entsprechen. 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 Festsetzungscharakter)

402 Höhenlinien mit Höhenangabe über NN

vorhandene 10 Kv-Kabelleitung

Böschung

vorhandene Grenzsteine und Grundstücksgrenzen

vorhandene Gebäude

D. Inkrafttreten

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

Wilnsdorf, den 16.4.85

GEMEINDE WILNSDORF 26 KREIS SIEGEN-WITTGENSTEIN

Bürgermeister Ratsmitglied Schriftführer

Satzung
der Gemeinde Wilnsdorf vom 17.12.1985

2. qual. Änderung des Bebauungsplanes Nr. "Auf dem Berge II" der Gemeinde Wilnsdorf, Ortsteil Wilnsdorf