2. QUAL. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 11 „AUF DEM BERGE II" DER GEMEINDE WILNSDORF

GEMARKUNG WILNSDORF, FLUR 4 UND 15
MASSTAB 1:500



Präambel

Aufgrund des

§ 4 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 13.8.1974 (GV. NW. S. 475)

§§ 2, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BBauG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.08.1976 (BGBl. I S. 2256), geändert durch Gesetz vom 06.12.1976 (BGBl. I S. 3281) und vom 06.7.1979 (BGBl. I 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. 1763)

§ 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 10. 10. 1978 (GV. NW. S. 594)

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, ersichtlich 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 (Anlage für Kleintierhaltung als Zubehör zu Kleinsiedlungen und landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen, allgemein zulässig. Die übrigen Ausnahmen nach Ziffer 4, 5 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 (Baulinien) unter Berücksichtigung der bzw. in Verbindung mit den Bestimmungen der Bauordnung über Abmessungen, 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. 5,50 m eingehalten werden.

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.

0,4 Grundflächenzahl (GRZ)

(0,5) Geschoßflächenzahl (GFZ)

I Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

Offene Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig.

Die Mindestgröße der Grundstücke muß 550 qm betragen. Ausnahmsweise können Grundstücke über 450 qm Größe mit einer 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.

Müllsammelstellplätze 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 62) durch die Hausberggenossenschaft Wilnsdorf abgesichert.

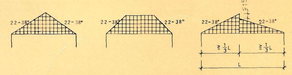
Flächen für Versorgungsanlagen: Umformerstation

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.

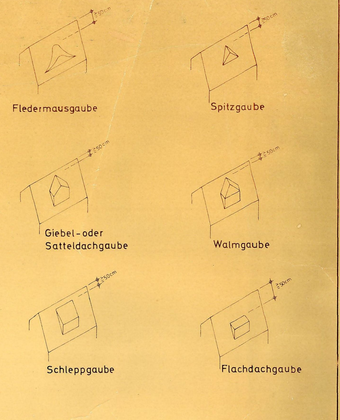
Folgende Dachformen sind zur Zulässig:



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

Aufgewungen über der letzten Geschoßdecke sind bei Gebäuden ab 35 ° Dachneigung bis zu 90 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 aus Giebne und mindestens 1/6 der Traufläge betragen. Folgende Gaubenformen sind bei Dachneigungen von 38 ° zulässig:



Die Neigungen bei der Spitzgaube, Satteldach- oder Giebelgaube 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 (Zeichenerklärung ... Hinweischarakter)

402 Höhenlinien mit Höhenangabe über NN

vorhandene 10 Kv-Kabelleitung

Böschung

vorhandene Grenzsteine und Grundstücksgrenzen

vorhandene Gebäude

D. Übergangsregelungen

Diese Satzung wird am Tage nach der Bekanntmachung der Genehmigung der Regierungspräsidenten sowie von Frist und Zeit der öffentlichen Auflegung rechtsverbindlich.

Wilnsdorf, den 16.4.85

Bürgermeister — Ratsmitglied — Schriftführer

Satzung der Gemeinde Wilnsdorf vom 27.12.1985

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

Die Planunterlage entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung vom 19. 1. 65.
Die Festpunkte der städtebaulichen Planung ist vorhanden und eindeutig.
Wilnsdorf, den 24.4.1985
Kataster- und Vermessungsamt Siegen
Vermessungsdirektor

Die Aufstellung der ..... qual. Änderung des Bebauungsplanes hat der Rat der Gemeinde Wilnsdorf in seiner Sitzung am 04.09.1984 beschlossen.
Wilnsdorf, den 16.4.85
Bürgermeister

Die Aufstellung der ..... qual. Änderung des Bebauungsplanes ist gem. § 2 BauG am 22.09.1983 ortsüblich bekanntgemacht worden.
Wilnsdorf, den 16.4.1985
Gemeindedirektor

Die allgemeinen Ziele und Zwecke der ..... qual. Änderung des Bebauungsplanes wurden gem. § 2 a BauG in einer Bürgerversammlung am 04.07.1983 dargelegt.
Wilnsdorf, den 16.4.1985
Gemeindedirektor

Die Offenlegung der ..... qual. Änderung des Bebauungsplanes hat der Rat gem. § 2 (6) BauG in seiner Sitzung am 12.12.1984 beschlossen.
Wilnsdorf, den 16.4.85
Bürgermeister

Der Beschluß zur Offenlegung ist gem. § 2 a Abs. 6 BauG am 10.01.1985 ortsüblich bekanntgemacht worden.
Wilnsdorf, den 16.4.1985
Gemeindedirektor

Der Entwurf der ..... qual. Änderung des Bebauungsplanes hat nach § 2 a (6) BauG in der Zeit vom 21.01.1985 bis 21.02.1985 öffentlich ausgelegen.
Wilnsdorf, den 16.4.1985
Gemeindedirektor

Die ..... qual. Änderung des Bebauungsplanes ist mit Verfügung von 04.9.1985 gem. § 11 BBauG gesenkt worden.
Gesch.-Z.: 352-2-2-85
Arnsberg, den
Der Regierungspräsident Arnsberg
i. A.

Die Genehmigung der ..... qual. Änderung des Bebauungsplanes gem. § 11 BBauG sowie Ort und Zeit der Auflegung sind gem. § 12 BBauG ortsüblich bekanntgemacht worden.
Der Bebauungsplan hat am 17.12.1985 Rechtsverbindlichkeit erlangt.
Wilnsdorf, den
Bürgermeister

Aufgestellt
Gemeinde Wilnsdorf
- Bauamt -