PRÄAMBEL

Aufgrund des § 7 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV. NRW. S. 666/ SGV. NRW. S. 2023) in der z. Zt. geltenden Fassung und der §§ 2, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141, 1998 I, S. 137), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 24.06.2004 (BGBl. I S. 1359) in Verbindung mit den Überleitungsvorschriften des § 244 Abs. 2 Satz 1 und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 127) in der z. Zt. geltenden Fassung hat der Rat der Gemeinde Wilnsdorf in seiner Sitzung am **23.02.2006** die planungsrechtlichen Festsetzungen der Teilbereichs-Neufassung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 18 "Vorm Brand" der Gemeinde Wilnsdorf, Ortsteil Wilnsdorf, gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

A. Festsetzungen gemäß § 9 BauGB und BauNVO

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Reines Wohngebiet gemäß § 3 BauNVO

WR

Zulässig sind:

1. Wohngebäude. Die Zahl der höchstzulässigen Wohnungen je Gebäude wird auf max. 2 begrenzt.

Ausnahmsweise zulässig sind:

1. Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebietes dienen sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes
2. Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebietes dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke

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 BauO NRW 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.
Je Baugrundstück sind 2 einheimische Laubbäume mittlerer Größe, z. B. Spitzahorn, Eberesche, Hainbuche, Traubenkirsche, Vogelkirsche, Wildapfel, Wildbirne u. ä. oder hochstämmige Obstbäume - Stammumfang ≥ 10 cm - anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 16 BauNVO)

0,3

Grundflächenzahl, Überschreitungen durch Vorhaben gem. § 19 Abs. 4 Satz 1 sind unzulässig.

0,3

Geschossflächenzahl

I

Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

o

offene Bauweise

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

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung:
gemischt genutzte Verkehrsfläche

Wirtschaftsweg/ Fußweg

Straßenbegrenzungslinie

private Grünflächen: Bauliche Anlagen jeglicher Art sind nicht zulässig

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von heimischen Laubgehölzen bzw. Obstbäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB, privat

Auf der Fläche sind 4 heimische Obstbäume, Stammumfang ≥ 10 cm, Abstand untereinander ≥ 10 m, sowie mindestens 5 verschiedene Sträucher ohne Ballen, 4 Triebe, 60 – 100 cm hoch, der Straucharten Schlehe, Schwarzer Holunder, Gemeiner Schneeball, Heckenkirsche, Purgier-Kreuzdorn, Roter Hartriegel, Schwarze Johannisbeere, Alpen-Johannisbeere, Himbeere, Hundsrose, Weißdorn und Heckenrose, Pflanzfläche je Strauch = 5 m², anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Hiervon entfallen 2 Obstbäume und 45 Sträucher auf das Grundstück E 1 und 2 Obstbäume und 28 Sträucher auf das Grundstück E 2. Die Bepflanzung ist in der auf den Bezug der Gebäude folgenden Pflanzperiode durchzuführen.

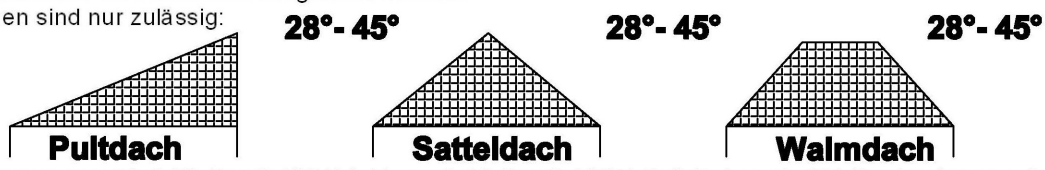
B. Festsetzungen gemäß § 1 a (3) BauGB und § 9 (1 a) BauGB – Zuordnungsflächen – Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von heimischen Obstbäumen sowie Busch- und Strauchwerk (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB

Auf der Fläche sind 3 heimische Obstbäume, Stammumfang ≥ 10 cm, Abstand untereinander ≥ 10 m, sowie mindestens 5 verschiedene Sträucher ohne Ballen, 4 Triebe, 60 – 100 cm hoch, der Straucharten Schlehe, Hasel, Roter u. schwarzer Holunder, Gemeiner Schneeball, Heckenkirsche, Purgier-Kreuzdorn, Roter Hartriegel, Schwarze Johannisbeere, Alpen-Johannisbeere, Himbeere, Hundsrose, Weißdorn und Heckenrose, Pflanzfläche je Strauch = 5 m², anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.
Hiervon wird eine Pflanzfläche von 156 m² = 1 Obstbaum und 26 Sträucher dem Grundstück E 1 sowie eine Pflanzfläche von 244 m² = 2 Obstbäume und 39 Sträucher dem Grundstück E 2 zugeordnet. Die Bepflanzung ist in der auf den Bezug der Gebäude folgenden Pflanzperiode durchzuführen.

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

28°- 45°

Dachneigung
Die festgesetzte Dachneigung darf für max. 1/3 der Dachfläche der Hauptgebäude sowie für Garagen und Nebenanlagen gesamtabweichend als Flachdach ausgeführt werden.
Folgende Dachformen sind nur zulässig:



Ausnahmsweise können gemäß § 73 BauO NRW i. V. m. § 86 BauO NRW Pultdächer ab 20° Dachneigung mit Aufmauerungen über der letzten Geschossdecke von mehr als 75 cm Höhe zugelassen werden, wenn sich die Bebauung städtebaulich in die nähere Umgebung einfügt.
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. Quergiebel sind ohne Begrenzung der Aufmauerung bis zu einer Tiefe von max. 3,0 m vor der Hausaußenwand zulässig, wenn deren Breite < 50 % der Gesamthausbreite beträgt.
Bei der Dacheindeckung sind außer dunkel getönten Pfannen sowie Natur- und Kunstschiefereindeckungen alternative Materialien, wie z. B. Glas- Zink- und Gründächer sowie Sonnenkollektoren zulässig. Dachgauben und Dachaufbauten sind ab einer Dachneigung von 35° zulässig, liegende Dachfenster sind allgemein zulässig.
Die Stellplatzflächen sowie Zufahrten auf den privaten Baugrundstücken sind mit wasserdurchlässigen Belägen, wie z. B. Rasengittersteinen, Pflaster mit einer Fugenbreite ≥ 1 cm oder ähnlichen Materialien, die gleichwertige Niederschlagswasserbeseitung gewährleisten, herzustellen.

D. Sonstige Darstellungen (Zeichenerklärungen ohne Satzungscharakter)

vorhandene Grenzsteine und Grundstücksgrenzen

geplante Grundstücksteilung

vorhandene Gebäude

z. B. 79 — Flurstücksnummern

z. B. E 1 — Eingriffsgrundstück

z. B. Z 1 — Zuordnungsfläche

E. Inkrafttreten

Die Teilbereichs-Neufassung und Erweiterung des Bebauungsplanes tritt am Tage der Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft.

Wilnsdorf, **22.03.2006**

L. S.

gez. Büdenbender — Bürgermeister

gez. Schneider — Schriftführer

Satzung der Gemeinde Wilnsdorf vom 06.03.2006
Teilbereichs-Neufassung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 18 "Vorm Brand" der Gemeinde Wilnsdorf, Ortsteil Wilnsdorf

Aufgestellt:
Gemeinde Wilnsdorf
-Bauamt-