PRÄAMBEL

Aufgrund des § 7 der Gemeindeordnung für das Land NRW in der Fassung der Bekanntmachung. vom 14. Juli 1994 (GV. NW. S. 666/SGV. NW. S. 2023), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.03.1996 (GV. NW. S. 124) und der § 2,9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Gesetz vom 30.07.1996 (BGBl. I S. 1189), in Verbindung mit der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 127), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 766) sowie aufgrund des § 51a Abs. 3 des Wassergesetzes für das Land NRW (LWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.06.1995 (GV. NW. S. 926/SGV. NW. S. 77), hat der Rat der Gemeinde Wilnsdorf in seiner Sitzung am 24.10.1996 die planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 18 "Vorm Brand" der Gemeinde Wilnsdorf, Ortsteil Wilnsdorf, gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

A. Festsetzungen gemäß § 9 BauGB und BauNVO

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

WR — **Reines Wohngebiet gem. § 3 BauNVO**

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 NW 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.

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

P P — öffentliche Parkfläche

Wirtschaftsweg

Straßenbegrenzungslinie

V — Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (Verkehrsgrün, § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB), öffentlich

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von heimischen Laubgehölzen bzw. Obstbäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB), privat. Je 100 m^2 Pflanzfläche sind 1. Baum 2. Ordnung (z.B. Hainbuche) oder 1 Obstbaum, 4 Solitärsträucher (z.B. Hasel) und 22 Sträucher (z.B. Schneeball) anzupflanzen.
Die Bepflanzung ist in der auf die verkehrliche Erschließung bzw. auf den Bezug der Gebäude folgenden Pflanzperiode durchzuführen.

B. Festsetzungen gem. § 51 a Abs. 3 LWG – Niederschlagswasserbeseitigung

Je 100 m^2 versiegelbare Grundstücksfläche sind entweder mit Kies gefüllte Rigolen von 8 m^3 Fassungsvermögen oder Sickerschachtanlagen von 3 m^3 Fassungsvermögen auf den Privatgrundstücken anzulegen. Die Nutzungsberechtigten sind verpflichtet, die privaten Sickeranlagen zu bauen – die Anlagen sind bei Baubeginn herzustellen – und zu unterhalten.

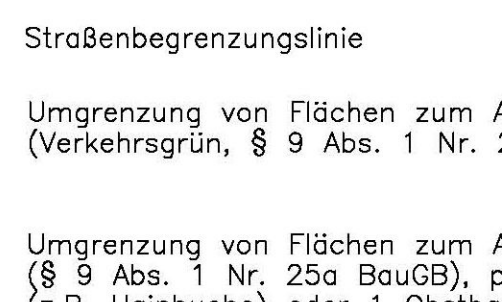
Die Entwässerung der öffentlichen Verkehrsflächen erfolgt ebenfalls über Rigolensysteme mit Anschluß an einen im Bereich der Wendeanlage geplanten Sickerschacht. Die Rigolen werden so bemessen, daß sie das anfallende Wasser aufnehmen können.

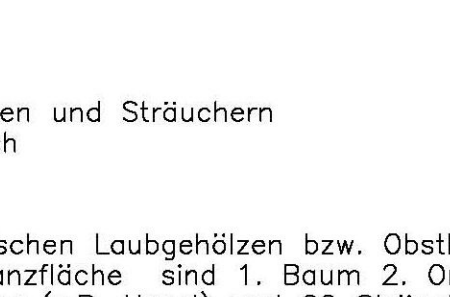
C. Örtliche Bauvorschriften gem. § 86 BauO NW (nachrichtlich)

28°-45° — Dachneigung

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

Folgende Dachformen sind nur zulässig:





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.

Bei der Dacheindeckung sind nur dunkel getönte Pfannen sowie Natur– und Kunstschiefereindeckungen zulässig. Dachgauben sind ab einer Dachneigung von 35° zulässig, liegende Dachfenster sind allgemein zulässig. Dachaufbauten sind nicht 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 eine gleichwertige Niederschlagsversickerung gewährleisten, herzustellen.

D. Sonstige Darstellungen (Zeichenerklärung ohne Satzungscharakter)

vorhandene Grenzsteine und Grundstücksgrenzen

geplante Grundstücksgrenzen

z.B410.89 — Höhenpunkt (Höhe über NN)

416 — Höhenlinie

E. Inkrafttreten

Diese Satzung wird am Tage der Bekanntmachung der Durchführung des Anzeigeverfahrens sowie von Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung rechtsverbindlich.

Wilnsdorf, den 20.12.1996

L.S. gez. Schneider — Bürgermeister

gez. Vitt — Schriftführer

Satzung der Gemeinde Wilnsdorf vom 22.04.1997

Bebauungsplan Nr. 18 "Vorm Brand" der Gemeinde Wilnsdorf, Ortsteil Wilnsdorf