

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. 2023) in der z. Zt. geltenden Fassung und der §§ 2, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141) in der z. Zt. geltenden Fassung in Verbindung mit 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 **28.08.02** die planungsrechtlichen Festsetzungen der Teilbereichs-Neufassung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 10 „Krombach“ der Gemeinde Wilnsdorf, Ortsteil Wilnsdorf, gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

A. Festsetzungen gemäß § 9 BauGB und BauNVO

-  Grenze des räumlichen Geltungsbereich der Teilbereichs-Neufassung und Erweiterung des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
-  Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung gem. § 16 (5) BauNVO. Auch die grünen Begrenzungslinien der Verkehrsflächen stellen Abgrenzungen unterschiedlicher Nutzung dar.

WA

Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO

- Zulässig sind:
- Wohngebäude
 - die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Von den Ausnahmen gemäß § 4 (3) BauNVO ist Ziffer 1 (Betriebe des Beherbergungsgewerbes), Ziffer 2 (sonstige nicht störende Gewerbebetriebe) und Ziffer 3 (Anlagen für Verwaltungen) allgemein zulässig
Die übrigen Ausnahmen nach Ziffern 4 und 5 sind nicht zulässig.

MK

Kerngebiet gem. § 7 BauNVO

- Zulässig sind:
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
 - Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes
 - Sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
 - Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen
 - Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter
 - sonstige Wohnungen, ab 1. Obergeschoss einschließlich

- Ausnahmsweise können zugelassen werden:
- Tankstellen, die nicht unter Absatz 2 Nr. 5 fallen
 - Wohnungen, die nicht unter Absatz 2 Nr. 6 und 7 fallen

- Nicht zulässig sind:
- Vergnügungsstätten



Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die tatsächlich überbaubaren 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
Garagen sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig, wenn die Leichtigkeit des Verkehrs gewährleistet ist

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

- z.B. 1,0

Grundflächenzahl
- z.B. 3,0

Geschossflächenzahl
- z.B. IV

Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
- o

offene Bauweise
- G

geschlossene Bauweise

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

- 

Straßenbegrenzungslinie

Gehweg

Fahrbahn

Gehweg

Straßenbegrenzungslinie

} Verkehrsfläche
- 

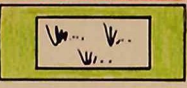
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: öffentliche Parkflächen

Sichtflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

- 
- Sichtflächen sind oberhalb 0,60 m Höhe – vom Fahrbahnrand gemessen – von Sichthindernissen wie bauliche Anlagen, Einfriedigungen, Böschungen, Anpflanzungen etc. freizuhalten.

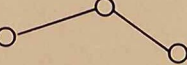


Umgrenzung von Flächen für Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)



Öffentliche Grünflächen: Grünanlage (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

B. Sonstige Darstellungen (Zeichenerklärungen ohne Satzungscharakter)

- 
- Vorhandene Grenzsteine und Grundstücksgrenzen
- 369,45

Höhenpunkte mit Angabe über NN
- 
- Vorhandene Gebäude

C. Inkrafttreten

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

Wilnsdorf, 27. SEP. 2002



Bürgermeister

Schriftführer

Satzung der Gemeinde Wilnsdorf vom 27. SEP. 2002

Teilbereichs-Neufassung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 10 „Krombach“, Ortsteil Wilnsdorf