

TEILBEREICHIS-NEUFASSUNG UND ERWEITERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 10 „KROMBACH“ DER GEMEINDE WILNSDORF, OT WILNSDORF MASSTAB 1 : 500



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:

1. Wohngebäude
2. die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe
3. 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:

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

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

1. Tankstellen, die nicht unter Absatz 2 Nr. 5 fallen
2. Wohnungen, die nicht unter Absatz 2 Nr. 6 und 7 fallen

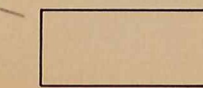
Nicht zulässig sind:

1. 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.



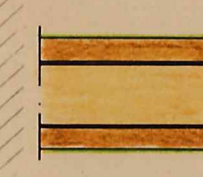
Nicht überbaubare Grundstücksflächen

Nebenanlagen gem. § 14 (1) BauNVO sind zulässig. Garagen sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig, wenn die Leichtigkeit des Verkehrs gewährleistet ist.

z.B. 1,0
z.B. 3,0
z.B. IV
o
G

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

- Grundflächenzahl
- Geschossflächenzahl
- Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
- offene Bauweise
- geschlossene Bauweise



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

- Straßenbegrenzungslinie
- Gehweg
- Fahrbahn
- Gehweg
- Straßenbegrenzungslinie

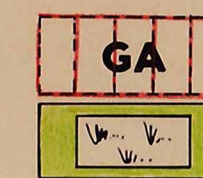


Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung öffentliche Parkflächen

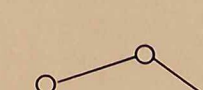


Sichtflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

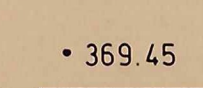
Sichtflächen sind oberhalb 0,60 m Höhe – vom Fahrbahnrand gemessen – von Sichthindernissen wie bauliche Anlagen, Einfriedigungen, Böschungen, Anpflanzungen etc. freizuhalten.



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



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



Vorhandene Grenzsteine und Grundstücksgrenzen



Hohenpunkte 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



[Signature]
Bürgermeister

[Signature]
Schriftführer

Satzung der Gemeinde Wilnsdorf vom 27. SEP. 2002

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

Die Planunterlage entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung vom 18.12.1990. Die Festsetzungen der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig.

Wilnsdorf, 06. Sep. 2002



DIPL.-ING.

Öffentl. best. Vermessungs-Ing.

Die Aufstellung der Teilbereichs-Neufassung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 10 „Krombach“ hat der Rat der Gemeinde Wilnsdorf in seiner Sitzung am 06.02.1997 beschlossen. Der Beschluss zur Aufstellung ist gem. § 2 BauGB am 12.02.1997 örtlich öffentlich bekanntgemacht worden.

Wilnsdorf, 27. SEP. 2002



Bürgermeister

Die Beteiligung der Bürger gem. § 3 (1) BauGB wurde in der Zeit vom 18.04.2002 bis 30.04.2002 durchgeführt. Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB erfolgte in der Zeit vom 27.03.2002 bis 30.04.2002.

Wilnsdorf, 27. SEP. 2002



Bürgermeister

Die Offenlegung der Teilbereichs-Neufassung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 10 „Krombach“ gem. § 3 (2) BauGB hat der Bauausschuss der Gemeinde Wilnsdorf in seiner Sitzung am 13.06.2002 beschlossen. Der Beschluss zur Offenlegung gem. § 3 (2) BauGB ist am 21.06.2002 örtlich bekanntgemacht worden. Der Entwurf der Teilbereichs-Neufassung und Erweiterung des Bebauungsplanes mit Begründung hat nach § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 01.07.2002 bis 01.08.2002 öffentlich ausgelegen.

Wilnsdorf, 27. SEP. 2002



Bürgermeister

Der Rat der Gemeinde Wilnsdorf hat in seiner Sitzung am 28.08.2002 gem. § 10 BauGB den Satzungsbeschluss für die Teilbereichs-Neufassung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 10 „Krombach“ gefasst. Mit der Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses gem. § 10 BauGB am 09.10.2002 hat die Teilbereichs-Neufassung und Erweiterung des Bebauungsplanes Rechtsverbindlichkeit erlangt.

Wilnsdorf, 28.10.2002



Bürgermeister

Aufgestellt:

Gemeinde Wilnsdorf
-Bauamt-