

Präambel

Aufgrund des

§ 4 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Neufassung vom 19. Dezember 1974 (GV. NW. 1975 S. 91), zuletzt geändert durch Gesetz vom 8. April 1975 (GV. NW. S. 304/SGV. NW. 2023)

§ 2 und § 9 des Bundesbaugesetzes (BBauG) in der Neufassung vom 18. August 1976 (BGBl. I S. 2256) in Verbindung mit der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauN VO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Sept. 1977 (BGBl. I S. 1773)

§ 103 (1) der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NW) in der Neufassung der Bekanntmachung vom 15. Juli 1976 (GV. NW. S. 264) in Verbindung mit

§ 4 der Ersten Verordnung des Landes Nordrhein-Westfalen zur Durchführung des Bundesbaugesetzes in der Fassung der Dritten Verordnung zur Änderung der Ersten Verordnung vom 21. April 1970 (GV. NW. 1970 S. 299)

hat der Rat der Gemeinde Wilnsdorf in der Sitzung am 2.11.1978..... die planungsrechtlichen Festsetzungen dieses Bebauungsplanes gemäß § 10 BBauG und die Gestaltungsvorschriften gemäß § 103 BauO NW als Satzung beschlossen.

A. Festsetzungen gemäß § 9 (1) und (7) BBauG

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, soweit dieses nicht schon durch die Farbgebung z. B. bei Grünflächen erkennbar ist. Auch die grünen Begrenzungslinien der Verkehrsflächen stellen Abgrenzungen unterschiedlicher Nutzung dar. Diese Abgrenzungen gelten auch für die Gestaltungsvorschriften.

Allgemeines Wohngebiet gem. § 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 (Ställe für Kleintierhaltung als Zubehör zu Kleinsiedlungen und landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen) allgemein zulässig. Die übrigen Ausnahmen nach Ziffer 2, 3, 4 und 5 sind nicht zulässig.

Gewerbegebiet mit eingeschränkter Nutzung gem. § 8 (4) BauN VO

Zulässig sind

1. nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe (mit Ausnahme von Einkaufszentren und Verbrauchermärkten), Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe, soweit diese Anlagen für die Umgebung keine erheblichen Nachteile oder Belästigungen zur Folge haben können

2. Geschäfts-, Büro und Verwaltungsgebäude

3. Tankstellen

Ausnahmsweise zulässig sind

1. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter
2. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Kleinsiedlungsgebiet gem. § 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 überbaubaren Grundstücksflächen ergeben sich durch die gem. § 23 BauN VO festgelegten Baugrenzen (blau) unter Berücksichtigung der bzw. in Verbindung mit den Bestimmungen der Bauordnung NW über Bauweise, Abstandsflächen und Gebäudeabstände. Das höchst zulässige Maß der baulichen Nutzung wird durch § 17

BauN VO bestimmt

Nicht überbaubare Grundstücksflächen

Nebenanlagen gemäß § 14 (1) BauN VO sind zulässig, Garagen sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig, wenn die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs gewährleistet ist.

Der Stauraum vor der Garage, gemessen vom Garagentor bis zur Straßenbegrenzungslinie, muß bei senkrechter Anordnung der Garageneinfahrt zur Straße 5,00 m betragen. Bei paralleler Anordnung der Garage zur Straße muß ein Abstand der Garagenwand zum Gehwegrand von mind. 1,00 m eingehalten werden. In diesen Fällen ist der erforderliche Stauraum von 5,00 m vor der Garage parallel zur Straßenbegrenzungslinie anzuordnen.

Bei Gebäuden mit einer Wohnung sind mind. zwei Einstellplätze für den ruhenden Verkehr auf dem Grundstück bereizustellen, wobei der Stauraum vor der Garage als Einstellplatz genutzt werden kann.

Für jede weitere Wohnung ist ein zusätzlicher Einstellplatz auf dem Grundstück bereizustellen.

04

05

1

0

St

P

10

ND

22-52°

1. And.

2. Gestaltungsvorschr. 2

3. qual. And. (1986)

380

380

380

380

380

380

380

380

380

380

380

380

380

380

380

380

380

380

380

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.

Grundflächenzahl (GRZ)

Geschoßflächenzahl (GFZ)

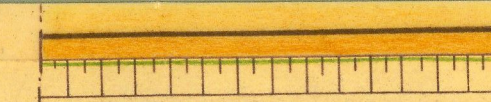
Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

offene Bauweise



Straßenbegrenzungslinie
Gehweg
Fahrbahn

Verkehrsfläche



Flächen für Stellplätze

Öffentliche Parkfläche

Öffentliche Grünflächen: Spielplatz, Bolzplatz

Private Grünflächen: Die privaten Grünflächen sind mit Strauch- und Baumbepflanzung einzugrünen.

Naturdenkmal: Eichen

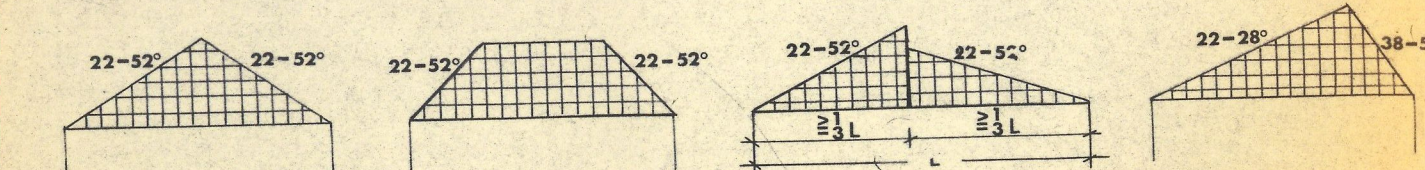
Mülltonnenstellplätze für die von dem Wohnweg erschlossenen Grundstücke

B. Gestaltungsvorschriften gem. § 103 (1) Nr. 1, 2 und 4 BauO NW

22 - 52° 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 nur zulässig:



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

Aufmauerungen über der letzten Geschoßdecke sind bei Gebäuden ab 25° Dachneigung bis zu 50 cm zulässig.

Dachgauben sind nur bei Dachneigungen ab 45° zulässig, wenn deren

Breite 1/3 der Traufhöhe des Hauses nicht übersteigt. 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 (Zeichenerklärungen ohne Satzungscharakter)

Höhenlinien mit Höhenangabe über NN

Vorhandene Grenzsteine und Grundstücksgrenzen

Vorhandene Gebäude

Wasserflächen (Bach)

Geplante Grundstücksgrenzen

D. Inkrafttreten

Diese Satzung wird am Tage nach der Bekanntmachung der Genehmigung des Regierungspräsidenten sowie von Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung rechtsverbindlich.

Wilnsdorf, den 9. 1. 1979

(LS)

gez. Schneider
Bürgermeister

gez. Wagener
Ratsmitglied

gez. Vitt
Schriftführer