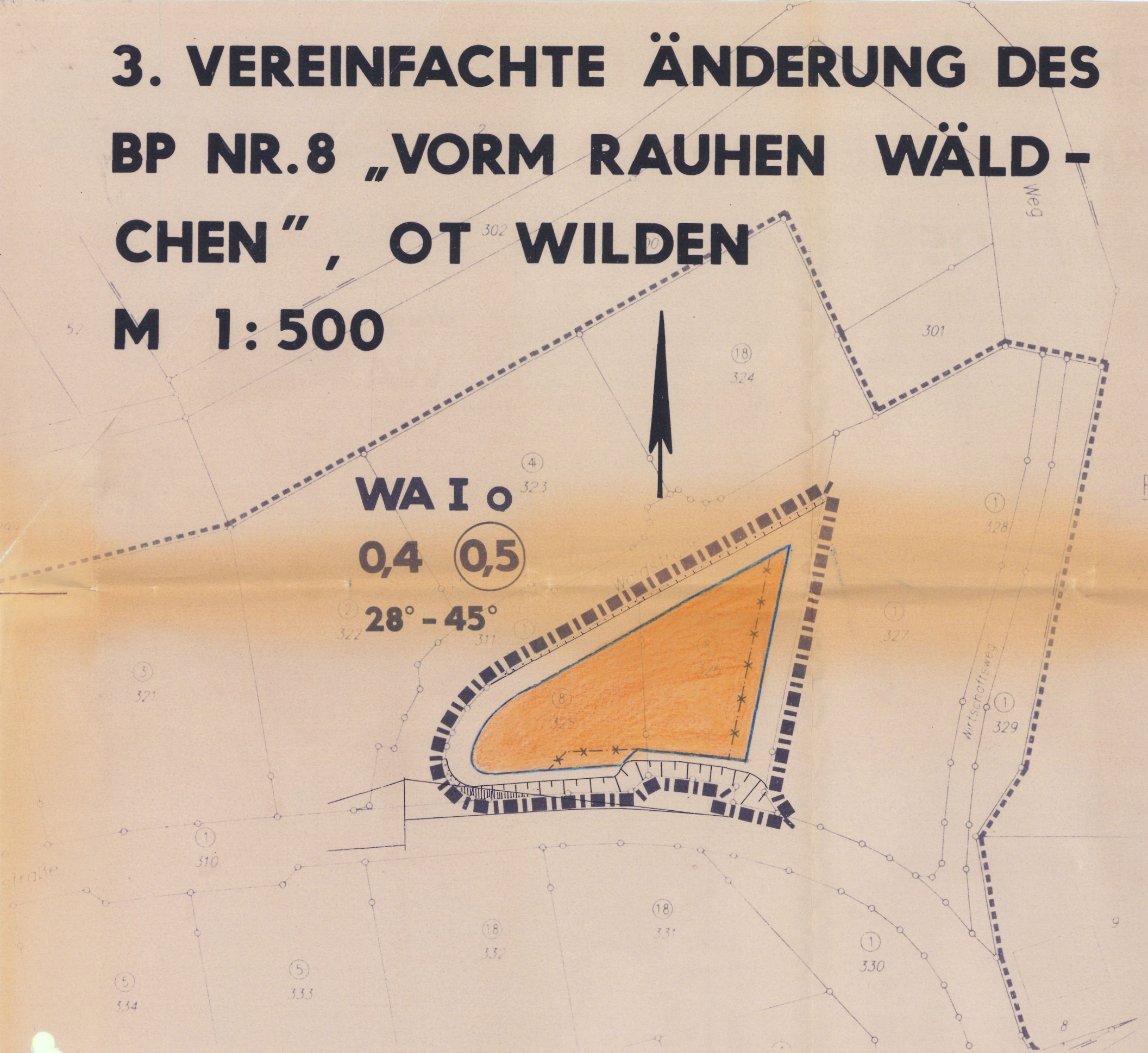


3. VEREINFACHTE ÄNDERUNG DES BP NR.8 „VORM RAUHEN WÄLD-CHEN“, OT WILDEN M 1:500



PRÄAMBEL

Aufgrund des § 7 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV. NW. S. 666/SGV. S. 2023) in der z. Zt. geltenden Fassung und der §§ 2, 9, 10 und 13 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung 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. 132) hat der Rat der Gemeinde Wilnsdorf in seiner Sitzung am ... die planungsrechtlichen Festsetzungen der 3. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 "Vorm rauhen Wäldchen" der Gemeinde Wilnsdorf, Ortsteil Wilden, gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

A. Festsetzungen gemäß § 9 BauGB und BauNVO

----- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

■■■■■ Umgrenzung der 3. vereinfachten Änderung

WA Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO

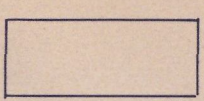
zulässig sind:

1. Wohngebäude
2. die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Von den Ausnahmen gem. § 4 (3) BauNVO ist die Ziffer 1 (Betriebe des Beherbergungsgewerbes) sowie die Ziffer 3 (Anlagen für Verwaltungen) zulässig. Die Ausnahmen nach Ziffer 2, 4 und 5 sind nicht zulässig.

 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 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 BauNVO 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

Auf einem Streifen von 1,50 m Breite parallel zur Verkehrsfläche sind Garagen unzulässig.

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

0,4 Grundflächenzahl

0,5 Geschossflächenzahl

I Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

o offene Bauweise

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

Sichtflächen sind oberhalb 0,60 m Höhe -vom Fahrbahnrand gemessen- von Sichthindernissen wie baulichen Anlagen, Einfriedungen, Böschungen, Anpflanzungen usw. freizuhalten.

Kopie	
Dieser Bebauungsplan stimmt mit dem Originalplan und den darauf verzeichneten Vermerken überein.	
Wilnsdorf, den	
Der Bürgermeister i.A.	
(Dipl.-Ing.)	
Planungsgrundlage	Aufstellungsbeschuß
Die Planungsgrundlage entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung vom 18.12.1990. Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig.	Die Aufstellung der 3. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes hat der Rat der Gemeinde Wilnsdorf in seiner Sitzung am beschlossen.
Wilnsdorf, den	Wilnsdorf, den
Der Bürgermeister	Der Bürgermeister

B. Örtliche Bauvorschriften gem. § 86 BauONW (nachrichtlich)

28° - 45° Dachneigung

Für untergeordnete Nebenanlagen und Garagen sind auch Flachdächer zulässig.

Folgende Dachformen sind nur zulässig:

Satteldach 28° - 45° Walmdach

Aufmauerungen über der letzten Geschoßdecke 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 38° zulässig, liegende Dachfenster sind allgemein zulässig.

C. Sonstige Darstellungen (Zeichenerklärungen ohne Satzungscharakter)

o vorhandene Grenzsteine und Grundstücksgrenzen

----- geplante Grundstücksgrenzen

--*-* weggefallene Baugrenzen

■■■■■ Böschung

 vorhandene Gebäude

Satzung der Gemeinde Wilnsdorf vom

3. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 "Vorm rauhen Wäldchen" der Gemeinde Wilnsdorf, Ortsteil Wilden

Aufgestellt:
Gemeinde Wilnsdorf
-Bauamt-

BEGRÜNDUNG

Für die im östlichen Planbereich des Bebauungsplanes Nr. 8 "Vorm rauhen Wäldchen" der Gemeinde Wilnsdorf, Ortsteil Wilden, gelegenen Grundstücke der Gemarkung Wilden, Flur 15, Flurstücke 325 und 326, wurde eine vereinfachte Änderung mit dem Ziel einer besseren baulichen Ausnutzbarkeit der Grundstücke beantragt.

Die beantragte Änderung beinhaltet die Vergrößerung der überbaubaren Grundstücksfläche im südlichen Bereich des Flurstückes 325 um ca. 18 m², die Reduzierung des entlang der angrenzenden Erschließungsstraße befindlichen Parkstreifens um eine Stellplatzfläche sowie die Erweiterung der überbaubaren Grundstücksfläche im Bereich des Flurstückes 326 um ca. 55 m² in Richtung der öffentlichen Grünfläche.

Zum östlich angrenzenden Hochwald wird ein ausreichender Abstand der überbaubaren Grundstücksfläche gewährleistet.

Ökologische Ausgleichsmaßnahmen sind nicht erforderlich, da die zulässige GRZ von 0,4 nicht überschritten wird.

Die beantragte Änderung kann als vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes gem. § 10 BauGB durchgeführt werden, da die Grundzüge des Planungsrahmens (Baugrenzen, Maß der baulichen Nutzung der betroffenen Grundstücke) von der planungsrechtlichen Festsetzung ist.

Zusätzliche Kosten entstehen der Gemeinde durch diese vereinfachte Änderung nicht.

Die Eigentümer der betroffenen und benachbarten Grundstücke stimmen der vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes zu.

Gemarkung Wilden Flur 15 Flurstücke	Eigentümer	Unterschrift	Datum
310, 311 und 327	Gemeinde Wilnsdorf Marktplatz 1 57234 Wilnsdorf	(Schmidt) Bürgermeister	
		(Büdenbender) Beigeordneter	
325 und 326	Herr Jost Graf Struthstraße 65 c 57234 Wilnsdorf		

Bauausschuß 20. Jan. 1999
Rat 04. Feb. 1999
Bauausschuß 18. Feb. 1999