PRÄAMBEL

Aufgrund des § 7 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen vom 14. Juli 1994 (GV. NW. S. 666/SGV. NW. S. 2023) in der z. Zt. geltenden Fassung und der §§ 2, 9, 10 und 13 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 08. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253) 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) in der z. Zt. geltenden Fassung hat der Rat der Gemeinde Wilnsdorf in seiner Sitzung am 15.05.1997 die planungsrechtlichen Festsetzungen der 1. 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 (§ 9 Abs. 7 BauGB)

—•—•— Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung gem. § 16 (5) BauNVO

▬▮▬▮▬ Abgrenzung der 1. 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 Grundstücksfläche (§ 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**

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

▒ Nebenanlagen und sonstige bauliche Anlagen jeglicher Art sind nicht zulässig

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

B. Nachrichtlich übernommene Festsetzungen (§ 9 Abs. 6 BauGB)

▥ Wasserfläche: Bachlauf, gem. § 31 WHG getroffene Festsetzung

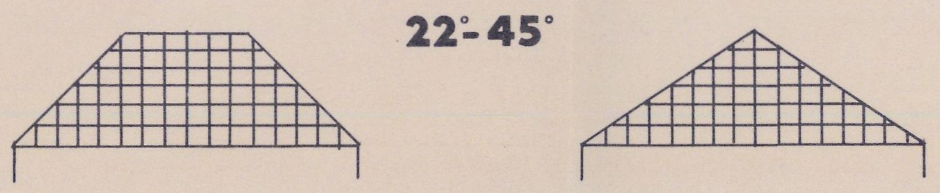
═══ Neuverrohrung im Straßenbereich, gem. § 31 WHG getroffene Festsetzung

C. Örtliche Bauvorschriften gem. § 81 BauO NW (nachrichtlich)

22°-45° Dachneigung

Für untergeordnete Nebenanlagen und Garagen sind auch Flachdächer zulässig.

Folgende Dachformen sind nur zulässig:



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—o—o vorhandene Grenzsteine und Grundstücksgrenzen

▥ Böschung

▨ vorhandene Gebäude

—x—x— weggefallene Baugrenze

Satzung der Gemeinde Wilnsdorf vom 03.07.1997

1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 "Vorm Rauhen Wäldchen", Ortsteil Wilden

Aufgestellt:

Gemeinde Wilnsdorf

- Bauamt -

Begründung

Der Bebauungsplan Nr. 8 "Vorm rauhen Wäldchen" der Gemeinde Wilnsdorf, Ortsteil Wilden, setzt für den südöstlichen Teilbereich des an der L 722 gelegenen Grundstückes der Gemarkung Wilden, Flur 15, Flurstück 254, eine durch Baugrenzen begrenzte überbaubare Grundstücksfläche fest, die einen Abstand von ca. 7,50 m vom Fahrbahnrand der Landstraße aufweist.

Um eine bessere bauliche Ausnutzbarkeit des Teilgrundstückes zu ermöglichen, sollte hier die überbaubare Grundstücksfläche um ca. 3,0 m in Richtung L 722 erweitert werden, so daß ein Mindestabstand zwischen Bebauung und Fahrbahnrand von 4,50 m verbleibt.
Zudem wird ein Abstand von 3,0 m zu der hier im Gehweg verlaufenden Bachverrohrung - ab Außenkante Rohr gemessen - eingehalten.

Die beantragte Änderung kann als vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes gem. § 13 BauGB durchgeführt werden, da die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und die Änderung für die Nutzung der betroffenen Grundstücke von nur unerheblicher Bedeutung ist.

Zusätzliche Kosten entstehen der Gemeinde durch diese vereinfachte Änderung nicht.

Die Eigentümer der betroffenen und benachbarten Grundstücke stimmen der vereinfachten Änderung gem. § 13 BauGB zu.

Gemarkung Wilden,	Eigentümer	Unterschrift	Datum
Flur 15, Flurstück 254	Herr Emil Dax Freier Grunder Straße 62 57234 Wilnsdorf	gez. Emil Dax	23.04.1997
Flur 14, Flurstücke 382, 383, 384	Gemeinde Wilnsdorf Marktplatz 1 57234 Wilnsdorf L. S.	gez. Schmidt (Schmidt) Gemeindedirektor gez. Büdenbender (Büdenbender) 1. Beigeordneter	14.05.1997

1. vereinf. Änd.

Die Übereinstimmung dieser Planausfertigung mit der rechtsverbindlichen Bebauungsplan-Änderung wird hiermit bescheinigt.
Wilnsdorf, 05. Aug. 1997
Der Bürgermeister
I. A.
(Metz)