

Präambel:

Aufgrund des § 4 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Neufassung vom 19. Dez. 1974 (GV. NW. 1975. S. 91), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11. Juli 1978 (GV. NW. S. 290)

§ 2, 9 und 10 des Bundesbaugesetzes (BBauG) in der Neufassung vom 18. Aug. 1976 (BGBl. I S. 2256) ^{zuletzt geändert d. Gesetz v. 6.7.79 (BGBl. S. 949)} 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. 1764)

§ 103 (1) der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NW) in der Neufassung der Bekanntmachung vom 15. Juli 1976 (GV. NW. S. 254) 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. S. 299)

hat der Rat der Gemeinde Wilnsdorf in der Sitzung am 6.2.1980..... die planungsrechtlichen Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 "Auf'm Hofacker" gemäß § 10 BBauG und § 103 BauO NW als Satzung beschlossen.

A. Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 und 7 BBauG

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Umgrenzung der 1. Änderung des Bebauungsplanes

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

Überbaubare Grundstücksfläche

Aufgehobene Baugrenze

Nicht überbaubare Grundstücksfläche

Nebenanlagen gem. § 14 (1) BauN VO sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche nur als Ausnahme zulässig.

Garagen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche 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 der Garage parallel zur Straßenbegrenzungslinie anzuordnen.

Bei Gebäuden mit einer Wohnung sind mind. zwei Einstellplätze für den ruhenden Verkehr auf dem Grundstück bereitzustellen, wobei der Stauraum vor der Garage als Einstellplatz genutzt werden kann. Für jede weitere Wohnung ist ein zusätzlicher Einstellplatz auf dem Grundstück bereitzustellen.

Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

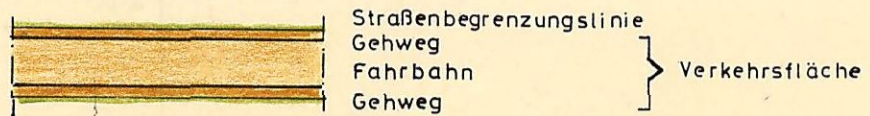
Ausnahmsweise kann ein Geschosß mehr zugelassen werden, wenn durch Hanglage bedingt, das Kellergeschosß auf die Zahl der Vollgeschosse anzurechnen ist.

Die Traufhöhe darf dann talseitig 6,00 - gemessen von der natürlichen Geländeoberkante - nicht überschreiten.

Offene Bauweise

Grundflächenzahl

Geschoßflächenzahl



B. Gestaltungsvorschläge gem. § 103 BauO NW

Dachneigung

Als Dachform der Hauptgebäude sind nur Satteldächer zulässig. Für Garagen sind nur Flachdächer zulässig.

Dachaufbauten sind nicht zulässig. Liegende Dachfenster sind allgemein zulässig.

Aufmauerungen über der letzten Geschoßdecke sind bis zu 50 cm zulässig.

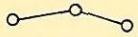
Als Dacheindeckung sind bei Satteldächern nur dunkel getönte Pfannen, dunkel getönte Asbestzementplatten und Naturschiefer zulässig.

Hauptfirstrichtung zwingend

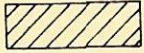
Grundstückseinfriedigungen entlang der Straßen und Wege dürfen nur aus einem Spriegelzaun, einer lebenden Hecke oder aus einem Maschendrahtzaun in Verbindung mit einer lebenden Hecke bestehen und eine Höhe von 0,80 m nicht überschreiten.

Falls es die natürlichen Geländeverhältnisse erfordern, sind Stützmauern zulässig. Sie dürfen in der äußeren Ansicht nicht aus Ziegelsteinen oder schalungsrauhem Beton hergestellt werden.

C. Sonstige Darstellungen (Zeichenerklärung ohne Satzungscharakter)



Grundstücksgrenzen und vorhandene Grenzsteine



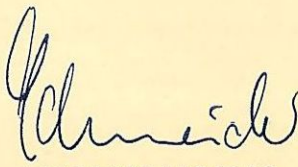
Vorhandene Gebäude

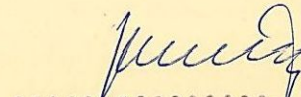
D. Inkrafttreten

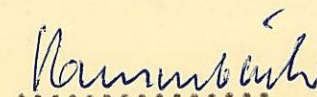
Diese Satzung wird am Tage nach der Bekanntmachung der Genehmigung des Regierungspräsidenten sowie von Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung rechtsverbindlich.

Wilnsdorf, den 03.04.80




.....
Bürgermeister


.....
Ratsmitglied


.....
Schriftführer

**Satzung
der Gemeinde Wilnsdorf vom 22.7.1980
1. Änderung Bebauungsplan Nr. 2
» Bösselbachsgarten «
Ortsteil Anzhausen**

Begründung

Der am 18. Sept. 1968 rechtsverbindlich gewordene Bebauungsplan Nr. 2 "Bösselbachsgarten" der Gemeinde Wilnsdorf, Ortsteil Anzhausen setzt für das Flurstück 193, Flur 6, Gemarkung Anzhausen eine durch Baugrenzen begrenzte überbaubare Grundstücksfläche fest.

Die Eigentümerin beantragt nun, die festgesetzte überbaubare Fläche aufzuheben und eine neue überbaubare Fläche in vergrößertem Umfange festzusetzen.

Das Grundstück hat eine Größe von 1.690 qm und ist nur im südlichen Bereich des Grundstückes bebaubar. Die ausgewiesene überbaubare Fläche von ca. 285 qm würde eine Grundflächenzahl von 0,17 ermöglichen.

Die im rechtsverbindlichen Bebauungsplan festgesetzte Grundflächenzahl beträgt 0,4. Hierdurch ergibt sich in der zeichnerischen Darstellung zum Bebauungsplan und den textlichen Festsetzungen ein Widerspruch.

Durch die vorgesehene Änderung soll das Grundstück der Gemarkung Anzhausen, Flur 6, Flurstück 193, mit 2 Wohnhausneubauten bebaut werden.

Die Erschließung des geplanten Gebäudes im südlichen Bereich des Grundstückes erfolgt von der ausgebauten Straße "An der Hager", die Erschließung des geplanten Gebäudes im nördlichen Bereich des Grundstückes erfolgt von der ausgebauten "Deuzer Straße".

Zusätzliche Kosten entstehen der Gemeinde durch diese Änderung nicht.

Durch die vorgesehene Änderung werden die Grundzüge der Planung berührt, so daß eine qualifizierte Änderung durchgeführt werden muß