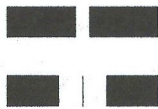


PRÄAMBEL

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 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) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24.06.2004 (BGBl. I S. 1359) 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 **10.02.2005** die planungsrechtlichen Festsetzungen der 3. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 "Am Hager" der Gemeinde Wilnsdorf, Ortsteil Anzhausen, gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

A. Festsetzungen gemäß § 9 BauGB und BauNVO



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

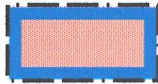
Umgrenzung der vereinfachten Änderung

WR

Reines Wohngebiet gemäß § 3 BauNVO

Zulässig sind: Wohngebäude, max. zulässig sind 2 Wohnungen je Gebäude

Ausnahmsweise zulässig sind Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebietes dienen. Die restlichen Ausnahmen sind nicht zulässig. Auf dem Baugrundstück ist je angefangene 150 m² Grundstücksfläche ein einheimischer Laubbaum mittlerer Größe, z. B. Spitzahorn, Eberesche, Hainbuche, Traubenkirsche, Vogelkirsche, Wildapfel, Wildbirne u. ä. oder ein hochstämmiger Obstbaum zu pflanzen und zu erhalten. Der Stammumfang muss mindestens 10 cm betragen. Ausnahmsweise können anstelle eines Baumes standortheimische Straucharten, in Gruppen zusammengefasst, zugelassen werden, sofern sich die Gruppe über mindestens 5 m² erstreckt.



Überbaubare Grundstücksflächen

Die tatsächlich überbaubaren Grundstücksflächen ergeben sich durch die gemäß § 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 und GFZ) nicht eingeschränkt wird.



Nicht überbaubare Grundstücksflächen

Auf einem Streifen von 1,0 m Breite parallel zur Verkehrsfläche sind Garagen unzulässig.

0,3

0,3

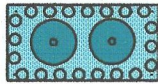
I



Einzelhausbebauung



Private Grünflächen: Jegliche bauliche Anlagen, Abgrabungen, Aufschüttungen, Komposthaufen und sonstige Nebenanlagen sind unzulässig.



Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von heimischen Laubgehölzen - Busch- und Strauchwerk - (Randbegrünung) (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Je 5 m² Pflanzfläche sind folgende heimische Gehölze zu verwenden: roter und schwarzer Holunder, Schlehe, Weissdorn, Hundsrose, Faulbaum, Wasserschneeball, Hasel, Ohrchenweide, Brombeere, Himbeere, Eberesche. Außer dem üblichen "Auf-den- Stock-setzen" im Abstand von 10 - 15 Jahren dürfen regelmäßige Form- und Rückschnitte bei Gehölzen und Hecken in der freien Landschaft nicht vorgenommen werden. Anpflanzungen von höherwüchsigen Bäumen, Koniferen, nicht heimischen Ziergehölzen sowie Zierrasen sind nicht zulässig. Eine Pflegemahd von max. 2x / Jahr ist gestattet. Pflegeschnitte an überhängenden Ästen der Gehölze des angrenzenden LB sind nicht zulässig.

B. Örtliche Bauvorschriften gemäß § 86 BauO NW (nachrichtlich)

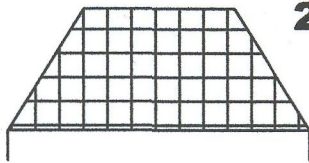
Dachneigung

Die festgesetzte Dachneigung darf für 1/3 der tatsächlich überbaubaren Fläche, für Garagen sowie Nebenanlagen abweichend als Flachdach ausgeführt werden.

Folgende Dachformen sind nur zulässig:

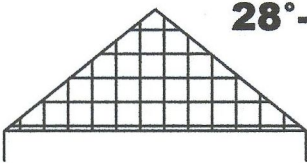
28° - 45°

Walmdach



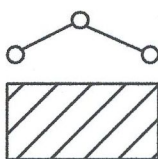
28° - 45°

Satteldach



28° - 45°

Aufmauerungen über der Erdgeschossdecke 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 außer dunkel getönten Pfannen sowie Natur- und Kunstschieferschablonen alternative Materialien wie z. B. Glas-, Zink- und Gründächer sowie Sonnenkollektoren zulässig. Dachgauben und Dachaufbauten sind ab einer Dachneigung von 35° zulässig, liegende Dachfenster sind allgemein zulässig. Die Stellplatzflächen sowie Zufahrten auf den privaten Baugrundstücken sind mit wasserdurchlässigen Belägen, wie z. B. Rasengittersteinen, Pflaster mit einer Fugenbreite von ≥ 1 cm oder ähnlichen Materialien, die eine gleichwertige Niederschlagsversickerung gewährleisten, herzustellen.



C. Sonstige Darstellungen (Zeichenerklärungen ohne Satzungscharakter)

Grundstücksgrenze und vorhandene Grenzsteine

vorhandene Gebäude

aufgehobene Baugrenze

Satzung der Gemeinde Wilnsdorf vom 23.02.2005

3. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 "Am Hager" der Gemeinde Wilnsdorf, Ortsteil Anzhausen

Wilnsdorf, 21.03.2005

Bürgermeister



Schriftführer

Aufgestellt:
Gemeinde Wilnsdorf
-Bauamt-

BEGRÜNDUNG

Der Bebauungsplan Nr. 6 " Am Hager" der Gemeinde Wilnsdorf, Ortsteil Anzhausen setzt für das ca. 1.000 m² große, an der "Deuzer Straße" gelegene Grundstück der Gemarkung Anzhausen, Flur 6, Flurstück 447, eine durch Baugrenzen begrenzte überbaubare Grundstücksfläche von ca. 320 m² Größe parallel zur v.g. Verkehrsfläche in einer Länge von 22,0 m fest. Dies hat zur Folge, dass das Grundstück nur mit einem Wohngebäude bebaut werden kann.

Für das v.g. Grundstück ist ein Antrag auf vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes dahingehend gestellt worden, die überbaubare Grundstücksfläche i. M. um ca. 8,0 m in südwestlicher Richtung zu erweitern, um die Möglichkeit zu eröffnen, in diesem Grundstücksbereich ein weiteres Wohngebäude errichten zu können.

Die überbaubare Grundstücksfläche soll hier mit einem Abstand von 2,0 m zum bereits im Ursprungsplan festgesetzten, 4,0 m breiten Anpflanzungsstreifen für heimische Laubgehölze, der die Funktion einer Saumzone zum angrenzenden geschützten Landschaftsbestandteil erfüllt, ausgewiesen werden.

Um Planungsrecht für die vorgesehenen Bauvorhaben zu schaffen, soll eine vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes gemäß § 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.

Ersatz- bzw. Ausgleichsmaßnahmen sind nicht erforderlich, da die Grundflächenzahl nicht verändert wird.

Eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB ist ebenfalls nicht erforderlich, da durch die Bebauungsplanänderung keine erheblichen Umwelteinwirkungen zu erwarten sind.

Zusätzliche Kosten entstehen der Gemeinde durch diese vereinfachte Änderung nicht.

Übersichtsplan M 1 : 2.500

