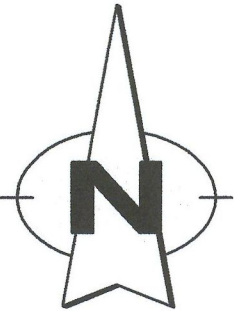
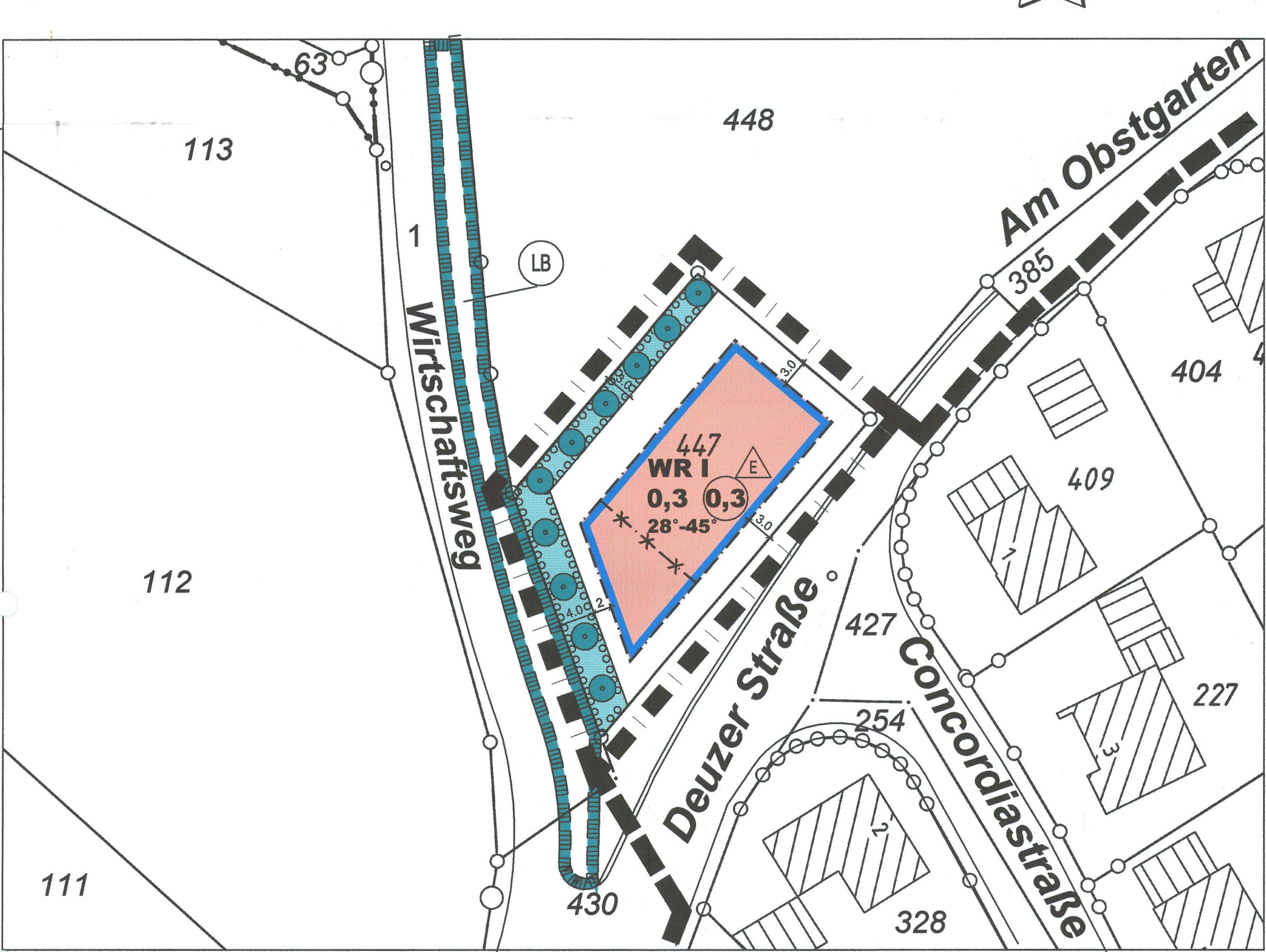


3. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 "Am Hager" der Gemeinde Wilnsdorf, Ortsteil Anzhausen

Maßstab 1 : 500



WR

A. Festsetzungen gemäß § 9 BauGB und BauNVO

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Umgrenzung der vereinfachten Änderung

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.

Grundflächenzahl

Geschossflächenzahl

Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

Ausnahmsweise kann ein Geschoss mehr zugelassen werden, wenn durch Hanglage bedingt das Kellergeschoss auf die Zahl der Vollgeschosse anzurechnen ist. In diesem Fall wird die GFZ auf 0,6 erhöht.

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)

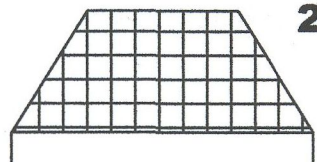
Je 5 m² Pflanzfläche sind folgende heimische Gehölze zu verwenden: roter und schwarzer Holunder, Schlehe, Weissdorn, Hundsrose, Faulbaum, Wasserschneeball, Hasel, Öhrchenweide, Brombeere, Himbeere, Eberesche. Außer dem üblichen "Auf-den-Stock-setzen" im Abstand von 10 - 15 Jahren dürfen regelmäßige Form- 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)

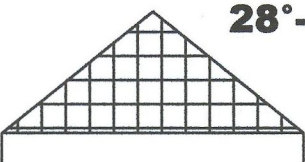
Dachneigung

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:

Walmdach



Satteldach



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

Aufgestellt:
Gemeinde Wilnsdorf
-Bauamt-

Bürgermeister

Schriftführer

BEGRÜNDUNG

Der Bebauungsplan Nr. 6 "Am Hager" der Gemeinde Wilnsdorf, Ortsteil Anzhausen setzt für das ca. 1.000 m² große, an der "Deutzer 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.

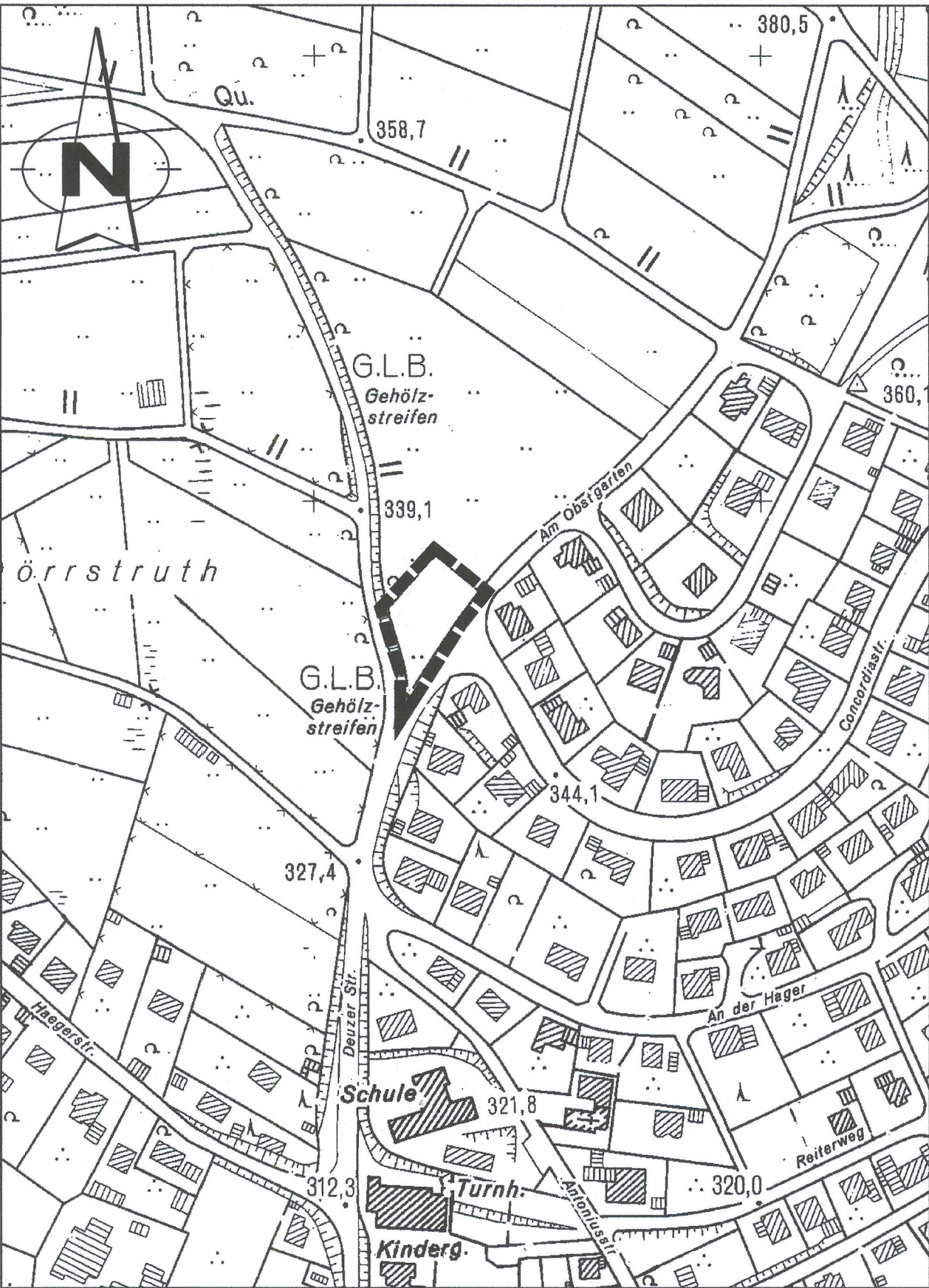
Um Planungsrecht für die vorgesehenen Bauvorhaben zu schaffen, soll eine vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes gemäß § 13 BauGB durchgeführt werden, da die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und die Änderung für die Nutzung der betroffenen Grundstücke von nur unerheblicher Bedeutung ist.

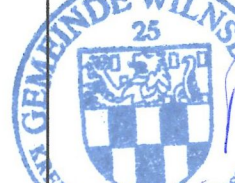
Ersatz- bzw. Ausgleichsmaßnahmen sind nicht erforderlich, da die Grundflächenzahl nicht verändert wird.

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



Kopie Dieser Bebauungsplan stimmt mit dem Originalplan und den darauf verzeichneten Vermerken überein. Wilnsdorf, 18.03.2005 Der Bürgermeister i.A.  (Dipl.-Ing.)	Planungsgrundlage Die Planungsgrundlage entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung vom 18.12.1990. Die Festsetzung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig. Wilnsdorf, 22.03.2005  (öffent. best. Verm.-Ing.)	Aufstellungsbeschluss Die Aufstellung der 3. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes hat der Bauausschuss der Gemeinde Wilnsdorf in seiner Sitzung am 01.12.2004 beschlossen. Die vereinfachte Änderung hat am 14.03.2005 Rechtsverbindlichkeit erlangt. Wilnsdorf, 21.03.2005  Bürgermeister	Bekanntmachung Die 3. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes sowie Ort und Zeit der Auslegung sind gemäß § 10 BauGB ortsüblich bekanntgemacht worden. Die vereinfachte Änderung hat am 14.03.2005 Rechtsverbindlichkeit erlangt. Wilnsdorf, 21.03.2005  Bürgermeister
---	---	--	---