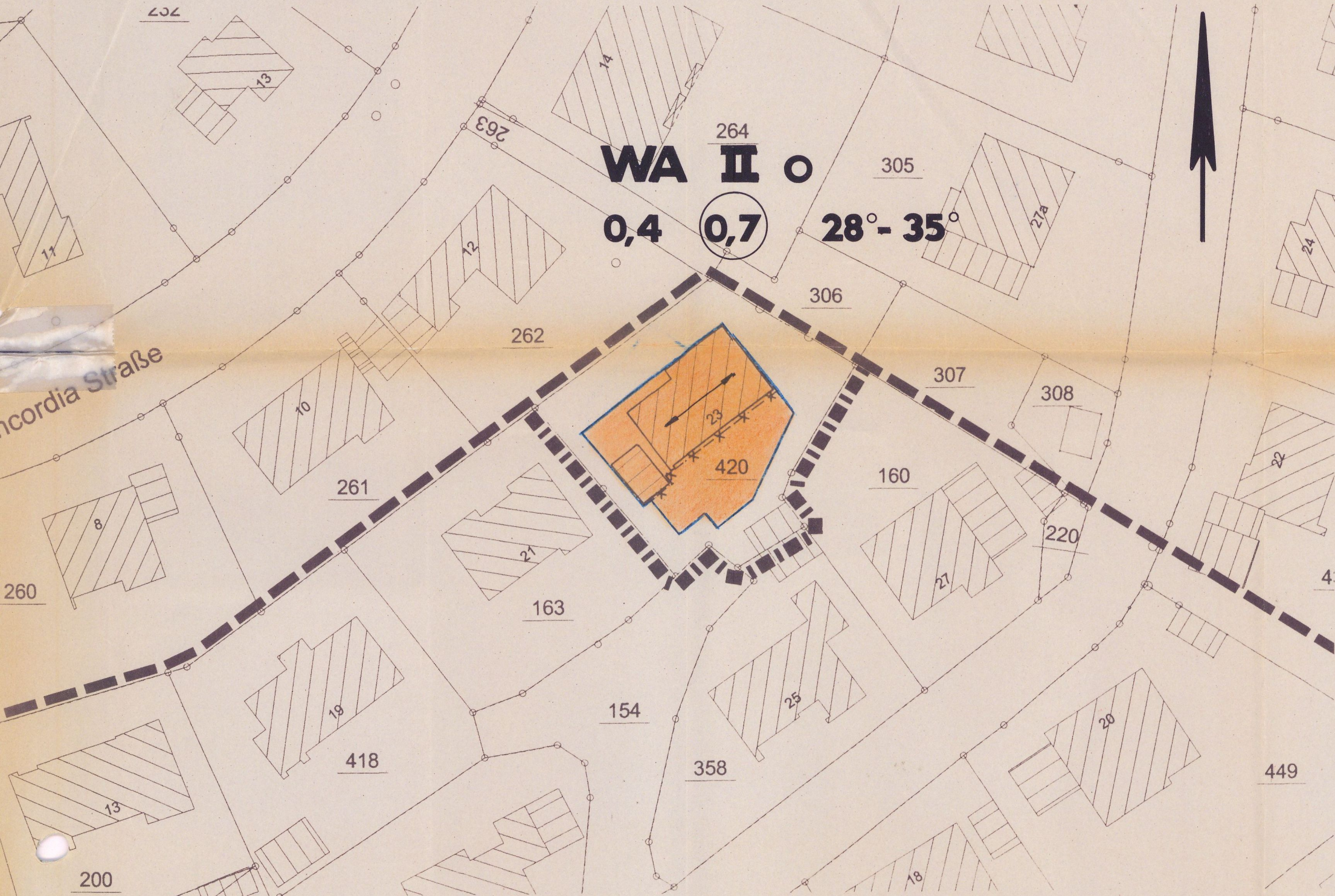
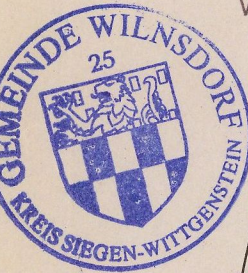
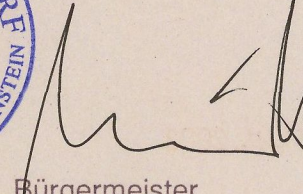


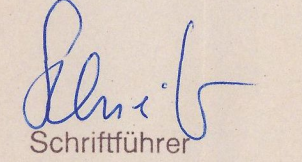
8. vereinfachte Änderung des Bebauungs-
planes Nr. 2 „Bösselbachsgarten“ der
Gemeinde Wilnsdorf, OT Anzhausen





Wilnsdorf, 11.04.2002

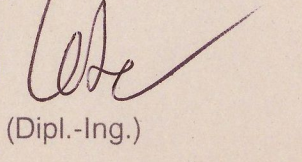

Bürgermeister



Schriftführer



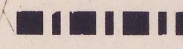
Der Bürgermeister

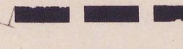

(Dipl.-Ing.)

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. 127) hat der Rat der Gemeinde Wilnsdorf in seiner Sitzung am **21.03.2002** die planungsrechtlichen Festsetzungen der 8. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 "Bösselbachsgarten" der Gemeinde Wilnsdorf, Ortsteil Anzhausen, gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

A. Festsetzungen gemäß § 9 BauGB und BauNVO

 Umgrenzung der 8. vereinfachten Änderung

 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

WA **Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO**

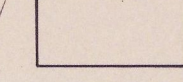
zulässig sind:

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) allgemein zulässig. Die Ausnahmen nach Ziffer 2, 3, 4 und 5 sind nicht zulässig.

 **Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**

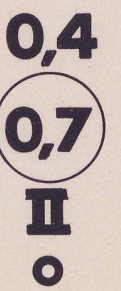
Die tatsächlich überbaubaren Grundstücksflächen ergeben sich durch die gem. § 23 BauNVO festgelegten Baugrenzen (blau) in Verbindung mit den Bestimmungen der BauONW über Abstandsflächen und Gebäudeabstände. Das höchstzulässige Maß der baulichen Nutzung wird durch § 17 BauNVO bestimmt, soweit es durch die im Plan festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen und Ausnutzungsziffern (GRZ, GFZ) nicht eingeschränkt wird.

 **Nicht überbaubare Grundstücksflächen**

Nebenanlagen gemäß § 14 (1) BauNVO sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche nur als Ausnahme zulässig. Garagen und Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, wenn die Sicherheit und die Leichtigkeit des Verkehrs gewährleistet wird.

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

Die talseitige Traufhöhe darf 6,0 m und die bergseitige Traufhöhe 3,40 m nicht überschreiten.

 **0,4**
0,7
II
o

Grundflächenzahl

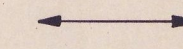
Geschossflächenzahl

Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

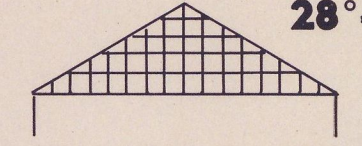
offene Bauweise

B. Örtliche Bauvorschriften gemäß § 81 BauO NW (nachrichtlich)

28° - 35°

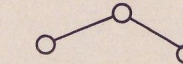
 Hauptfirstrichtung

Als Dachform der Hauptgebäude sind nur Satteldächer zulässig, für Garagen sind Flachdächer und Satteldächer mit 28° - 35° Dachneigung zulässig. Bei der Dacheindeckung sind nur dunkel getönte Pfannen sowie Natur- und Kunstschieferedeindeckungen zulässig. Die Drempeelhöhe darf höchstens 50 cm betragen.

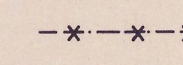


Ab 30° Dachneigung sind Flachdach- und Schleppgauben zulässig, bei 35° Dachneigung sind Spitzgauben, Walmgaben und Giebel- oder Satteldachgauben zulässig, wenn die Breite der Gauben 2/5 der Trauflänge des Hauses nicht überschreiten. Der Abstand der Gaube zum Gesims muss mindestens 1/6 der Trauflänge betragen. Die Neigung bei der Spitzgaube, Satteldach- oder Giebelgaube sowie bei der Walmgabe müssen der Neigung des Hauptdaches entsprechen. Der Abstand zwischen First und oberem Gaubenansatz muss mindestens 50 cm betragen.

C. Sonstige Darstellungen (Zeichenerklärungen ohne Satzungscharakter)

 vorhandene Grenzsteine und Grundstücksgrenzen

 vorhandene Gebäude

 weggefallene Baugrenze

Satzung der Gemeinde Wilnsdorf vom 25.03.2002

8. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 "Bösselbachsgarten" der Gemeinde Wilnsdorf, Ortsteil Anzhausen

Aufgestellt:
Gemeinde Wilnsdorf
-Bauamt-

BEGRÜNDUNG

Der Bebauungsplan Nr. 2 „Bösselbachsgarten“ der Gemeinde Wilnsdorf, Ortsteil Anzhausen, setzt für das im nördlichen Planbereich gelegene, 640 m² große Grundstück der Gemarkung Anzhausen, Flur 6, Flurstück 420, eine durch Baugrenzen begrenzte überbaubare Grundstücksfläche von lediglich 185 m² fest, die unmittelbar an der vorderen und hinteren Gebäudekante des hier befindlichen Wohnhauses abschließt.

Die zeichnerisch festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche entspricht einer Grundflächenzahl von ca. 0,28, so dass die gemäß Ursprungsplan grundsätzlich zulässige Grundflächenzahl von 0,4, die eine überbaubare Fläche von 256 m² ermöglichen würde, nicht ausgenutzt werden kann.

Für das o. g. Grundstück ist ein Antrag auf vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes dahingehend gestellt worden, die überbaubare Grundstücksfläche in südöstlicher Richtung um ca. 90 m² zu erweitern, damit hier ein geplanter Wohnhausanbau vorgenommen werden kann.

Um für das vorgenannte Bauvorhaben Planungsrecht 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.

Zusätzliche Kosten entstehen der Gemeinde durch diese vereinfachte Änderung nicht.

Flur 6 Flurstück	Eigentümer
154	Gemeinde Wilnsdorf Marktplatz 1 57234 Wilnsdorf
160 u. 307	Frau Monika Hartmann An der Hager 27 57234 Wilnsdorf
163	Frau Sieglinde Schoeler An der Hager 21 57234 Wilnsdorf
358	Eheleute Simone und Peter Hammer An der Hager 25 57234 Wilnsdorf
420	Frau Ulrike Frauzem-Stutz An der Hager 23 57234 Wilnsdorf

Die oben aufgelisteten Eigentümer der von der Änderung betroffenen Grundstücke haben der vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes im Zuge eines eingeschränkten Beteiligungsverfahrens gemäß § 13 BauGB zugestimmt.

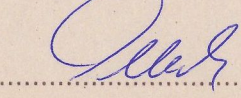
Planungsgrundlage

Die Planungsgrundlage entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung vom 18.12.1990. Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig.

Wilnsdorf, 2.4.02



Seelbach
Off. best.
Vermessungsingenieur



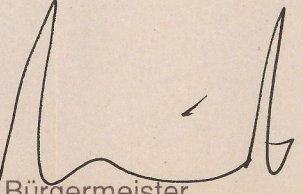
Aufstellungsbeschluss

Die Aufstellung der 8. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes hat der Bauausschuss der Gemeinde Wilnsdorf in seiner Sitzung am **15.11.2001** beschlossen.

Wilnsdorf, 11.04.2002



Der Bürgermeister



Bekanntmachung

Die 8. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes sowie Ort und Zeit der Auslegung sind gem. § 10 BauGB ortsüblich bekanntgemacht worden. Die vereinfachte Änderung hat am **30.03.2002** Rechtsverbindlichkeit erlangt.

Wilnsdorf, 11.04.2002



Der Bürgermeister

