

Präambel: Aufgrund des § 4 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 19. Dez. 1974 (GV. NW. S. 91/SGV. 2023), zuletzt geändert durch Gesetz vom 8. 4. 1975 (GV. NW. S. 304) sowie des § 2 Abs. 1 und der §§ 9, 10 und 13 des Bundesbaugesetzes (BBauG) vom 18. August 1976 (BGBl. I S. 2256) in Verbindung mit der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauN VO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 26. 11. 1968 (BGBl. I S. 1237) hat der Rat der Gemeinde Wilnsdorf in der Sitzung am 1. März 1978..... die planungsrechtlichen Festsetzungen der 5. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 "Bösselbachgarten" gemäß § 10 BBauG als Satzung beschlossen.

A) Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 und 7 BBauG vom 18. 8. 1976

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Umgrenzung der 5. vereinfachten Änderung

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.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- des Beherbergungsgewerbes
2. Ställe für Kleintierhaltung als Zubehör zu Kleinsiedlungen und landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen.

Nicht zulässig sind die Ausnahmen:

3. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
4. Anlagen für Verwaltungen sowie für sportliche Zwecke
5. Gartenbaubetriebe
6. Tankstellen.

Überbaubare Grundstücksfläche

Aufgehobene Baugrenze

Nicht überbaubare Grundstücksfläche

Nebenanlagen gem. § 14 (1) BauN VO sind zulässig, Garagen sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig, wenn die Leichtigkeit des Verkehrs gewährleistet ist. Sie sollten aus verkehrlichen Gründen einen Mindestabstand von 5,00 m vom Gehwegrand einhalten.

Auf den Baugrundstücken ist pro Wohnung 1 Einstellplatz vorzusehen.

Zahl der Vollgeschosse (Höchstgrenze)

Ausnahmsweise kann ein Geschöß mehr zugelassen werden, wenn durch Hanglage bedingt, das Kellergeschoß auf die Zahl der Vollgeschosse anzurechnen ist. Die talseitige Traufhöhe darf jedoch 6,00 m nicht überschreiten.

Grundflächenzahl

Geschoßflächenzahl

Offene Bauweise

Straßenbegrenzungslinie

Gehweg
Fahrweg

Gehweg
Straßenbegrenzungslinie

Verkehrsfläche

B) Gestaltungsvorschriften

(übernommen aus dem am 18. 9. 1968 rechtsverbindlich gewordenen Bebauungsplan)

Satteldächer mit einer Neigung von 28 - 35°

Für Garagen sowie für Nebenanlagen sind nur Flachdächer zulässig.

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

Bei der Dacheindeckung sind nur dunkelgetönte Pfannen, Schiefer- und Kunstschieferendeckungen zulässig.

Dachgauben sind nicht zulässig. Liegende Dachfenster sind allgemein zulässig.

Hauptfirstrichtung zwingend

C) Sonstige Darstellungen (Zeichenerklärung ohne Satzungscharakter)

Grundstücksgrenzen und vorhandene Grenzsteine

Vorhandene Gebäude

Satzung der Gemeinde Wilnsdorf

5. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 "Bösselbachgarten"

BEGRÜNDUNG:

Der am 18. 9. 1968 rechtsverbindlich gewordene Bebauungsplan Nr. 2 "Bösselbachgarten" setzt für das Flurstück 195 der Flur 6, Gemarkung Anzhausen, eine durch Baugrenzen begrenzte überbaubare Fläche fest.

Das Grundstück hat insgesamt eine Größe von ca. 1.700 qm und ist nach den Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes aufgrund der Ausweisung der überbaubaren Fläche nicht entsprechend der im Bebauungsplan ausgewiesenen Grundflächenzahl von 0,4 bebaubar.

Durch die Vergrößerung der überbaubaren Fläche wird eine den heutigen Anforderungen angemessene Bebauung der Grundstücke ermöglicht.

Zusätzliche Kosten entstehen der Gemeinde durch diese vereinfachte Änderung nicht.

Eine Umlegung ist nicht erforderlich.

Die Änderung des Bebauungsplanes wird als vereinfachte Änderung nach § 13 BBauG durchgeführt, weil die Grundzüge der Planung nicht berührt und die Änderung für die Nutzung der betroffenen und benachbarten Grundstücke von nur unerheblicher Bedeutung sind.

Die Eigentümer der betroffenen und benachbarten Grundstücke stimmen der vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes gem. § 13 BBauG zu.

Flur 6 Flurstück	Eigentümer	Unterschrift	Datum
193	Hedwig Morawa	Hedwig Morawa	17.1.78
194	Oskar Kill	Oskar Kill	17.1.78
195			
196	Karl - Heinz Koch u. Ehefr. Erika Koch	Karl - Heinz Koch Erika Koch	17.1.78 17.1.78
197	Karl - Heinz Koch u. Ehefr. Erika Koch	Karl - Heinz Koch Erika Koch	17.1.78 17.1.78
257	Reiner Maus u. Ehefr. Melitta Maus	Reiner Maus Melitta Maus	16.1.78 16.1.78
330	Siegfried Jenke u. Ehefr. Veronika Jenke	S. Jenke V. Jenke	16.1.78 16.1.78
7			