

Präambel

Aufgrund des § 7 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen vom 14. Juli 1994 (GV. S. 666/ SGV. NW. S. 2023) in der z. Zt. geltenden Fassung und der §§ 2, 9, 10 und 13 des Baugesetzbuches (BauGB) 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) in der z. Zt. geltenden Fassung hat der Rat der Gemeinde Wilnsdorf in seiner Sitzung am **27.03.2003** die planungsrechtlichen Festsetzungen der 14. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 "Auf dem Damm" der Gemeinde Wilnsdorf, Ortsteil Flammersbach, gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

A. Festsetzungen gemäß § 9 BauGB und BauNVO

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Umgrenzung der 14. vereinfachten Änderung

Allgemeines Wohngebiet gemäß § 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

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

Betriebe des Beherbergungsgewerbes

Die Ausnahmen gemäß § 4 (3) Nr. 2 - 5 BauGB sind nicht zulässig

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, GFZ) nicht eingeschränkt wird.

Nicht überbaubare Grundstücksflächen

Garagen sind zulässig, Nebenanlagen gemäß § 14 (1) sind ausnahmsweise zulässig.

Zahl der Vollgeschosse (Höchstgrenze)

Grundflächenzahl (GRZ)

Geschossflächenzahl (GFZ)

offene Bauweise

B. Örtliche Bauvorschriften gemäß § 86 BauNVO (nachrichtlich)

Dachneigung

Als Dachform der Hauptgebäude sind nur Satteldächer zulässig. Bei der Dacheindeckung sind nur dunkel getönte Pfannen, sowie Natur- und Kunstschieferendeckungen zulässig. Drempel bis zu einer Höhe von 0,50 m sind zulässig. Dachaufbauten sind zulässig. Für Garagen sind neben Flachdächern auch Satteldächer bis 38 ° Dachneigung zulässig. Grundstückseinfriedigungen entlang der Straßen und Wege dürfen 0,80 m Höhe nicht überschreiten. Stützmauern sind da zulässig, wo es die Geländeverhältnisse erfordern.

C. Sonstige Darstellungen (Zeichenerklärung ohne Satzungscharakter)

vorhandene Grenzsteine und Grundstücksgrenzen

vorhandene Gebäude

aufgehobene Baulinien und Baugrenzen

Flurstücksnummern

Satzung der Gemeinde Wilnsdorf vom 09.04.2003

14. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 " Auf dem Damm " der Gemeinde Wilnsdorf, Ortsteil Flammersbach

Auf gestellt:
Gemeinde Wilnsdorf

-Bauamt-

Begründung

Der am 21.07.1967 rechtsverbindlich gewordene Bebauungsplan Nr. 2 "Auf dem Damm" der Gemeinde Wilnsdorf, Ortsteil Flammersbach, setzt für das an der "Ostlandstraße" und "Stöckerstraße" gelegene Grundstück der Gemarkung Flammersbach, Flur 4, Flurstück 550, eine durch Baugrenzen begrenzte überbaubare Grundstücksfläche fest, die einen mittleren Abstand von ca. 7,0 m zur Straßengrenze der "Ostlandstraße" und von ca. 5,0 m zur Straßengrenze der "Stöckerstraße" aufweist.

Der Eigentümer des Flurstückes 550 hat einen Antrag auf vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes dahingehend gestellt, die überbaubare Grundstücksfläche in Richtung der Verkehrsflächen zu verschieben, damit hier ein dringend benötigter Wohnhausanbau vorgenommen werden kann. Der Bauausschuss der Gemeinde Wilnsdorf hat sodann in seiner Sitzung am 30.10.2002 die Aufstellung der 14. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes für das beantragte Flurstück 550 als auch sinnvoller Weise für die Nachbargrundstücke 468, 469, 548, 549 und 754 gemäß § 2 Abs. 1 und 4 BauGB in Verbindung mit dem § 13 BauGB dahingehend beschlossen, die überbaubaren Grundstücksflächen in Richtung "Ostlandstraße" und "Stöckerstraße" bis auf einen Abstand von 3,0 m zu den öffentlichen Verkehrsflächen zu erweitern, um hier ebenfalls die Möglichkeiten von baulichen Erweiterungen zu gewährleisten.

Ausgleichsmaßnahmen sind nicht erforderlich, da die gemäß dem Ursprungsplan zulässige Grundflächenzahl nicht verändert wird.

Die Änderung kann als vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes gemäß § 13 BauGB durchgeführt werden, da die Grundzüge der Planung nicht berührt werden.

Die Eigentümer der von der Änderung betroffenen Grundstücke haben der Planung zugestimmt.