

Präambel

Aufgrund des § 7 der Gemeindeordnung für des 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. Aug. 1998 die planungsrechtlichen Festsetzungen der 13. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 "Auf dem Damm" der Gemeinde Wilnsdorf, Ortsteil Flammersbach, gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

A. Festsetzungen gemäß § 9 BauGB und BauNVO

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Umgrenzung der 13. vereinfachten Änderung

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

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

Betriebe des Beherbergungsgewerbes

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

Überbaubare Grundstücksflächen

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.

Aufgehobene Baulinien und Baugrenzen

Nicht überbaubare Grundstücksflächen

Nebenanlagen gem. § 14 (1) sind ausnahmsweise zulässig. Auf einem Streifen von 1,0 m parallel zur Verkehrsfläche sind Garagen unzulässig.

Zahl der Vollgeschosse (Höchstgrenze)

Grundflächenzahl

Geschoßflächenzahl

offene Bauweise

B. Örtliche Bauvorschriften § 86 BauNVO (nachrichtlich)

Dachneigung

Als Dachform der Hauptgebäude sind nur Satteldächer zulässig. Bei der Dacheindeckung sind nur dunkel getönte Pfannen, Wellasbestplatten sowie Natur- und Kunstschieferedeckungen zulässig. Drempel bis zu einer Höhe von 0,50 m sind zulässig. Dachaufbauten sind nicht zulässig. Für Garagen sind neben Flachdächern auch Satteldächer bis 35° Dachneigung zulässig. Grundstückseinfriedigungen entlang der Straßen und Wege dürfen 0,80 m Höhe nicht überschreiten. Stützmauern sind da zulässig, wo es die Geländeverhältnisse erfordern.

Firstrichtung der Hauptgebäude

C. Sonstige Darstellungen (Zeichenerklärung o. Satzungscharakter)

vorhandene Grenzsteine und Grundstücksgrenzen

vorhandene Gebäude

Flurstücksnummern

Satzung der Gemeinde Wilnsdorf vom 28. Sep. 1998

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

Aufgestellt:
Gemeinde Wilnsdorf
-Bauamt-

Begründung

Der am 21.07.1967 rechtsverbindlich gewordene Bebauungsplan Nr. 2 "Auf dem Damm" der Gemeinde Wilnsdorf, Ortsteil Flammersbach, setzt für die an der Heierschen Straße gelegenen Grundstücke der Gemarkung Flammersbach, Flur 4, Flurstücke 280 und 530 - 532 durch Baulinien begrenze überbaubare Grundstücksflächen fest, die einen unmittelbaren Abstand von ca. 7,0 m zur Straßengrenze aufweisen.

Der Eigentümer des Flurstückes 532 hat einen Antrag auf vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes dahingehend gestellt, die überbaubare Grundstücksfläche in Richtung Verkehrsfläche zu verschieben, damit hier ein dringend benötigter Wohnhausbau vorgenommen werden kann. Die Änderung wird sinnvoller Weise auch für die Nachbargrundstücke 280, 530 und 531 durchgeführt, um hier ebenfalls die Möglichkeit einer baulichen Erweiterung zu gewährleisten.

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

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

Die Eigentümer der von der Änderung betroffenen Grundstücke stimmen der vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes gem. § 13 BauGB zu.

Gem. Flammersbach Flur 4 Flurstücke	Eigentümer	Unterschrift	Datum
280	Ehel. Mathias u. Melitta Dengel Ehel. Mathias u. Maria Dengel Heiersche Straße 22 57234 Wilnsdorf	Melitta Dengel, Mathias Dengel Maria Dengel	28.08.1998
530	Ehel. Theo und Ruth Koehler Heiersche Straße 24 57234 Wilnsdorf	Theo Koehler Ruth Köhler	17.7.1998 18.7.1998
531	Ehel. Horst und Helga Petri Heiersche Straße 26 57234 Wilnsdorf	Horst Petri Helga Petri	25.7.1998 25.7.1998
532	Ehel. Kurt und Bärbel Brücher Concordiastraße 24 57234 Wilnsdorf	Kurt Brücher Bärbel Brücher	17.7.1998 17.7.1998