

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 7. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 "Auf den Höfen" 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 7. 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

Die Ausnahmen gemäß § 4 (3) Nr. 1 - 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

Zahl der Vollgeschosse (Höchstgrenze)
Ausnahme: kann auch ein Geschoss mehr zugelassen werden, wenn durch Hanglage bedingt das Kellergeschoss auf die Zahl der Vollgeschosse anzurechnen ist. Die talseitige Traufhöhe darf jedoch 6,0 m, von der natürlichen Geländehöhe gemessen, nicht überschreiten.

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 Kunstschiefereindeckungen zulässig. Aufmauerungen über der Erdgeschossdecke sind bis zu einer Höhe von 0,50 m zulässig. Dachgauben sind ab 30 ° Dachneigung der Hauptgebäude zulässig. Für Garagen sind neben Flachdächern auch Satteldächer mit der festgesetzten Dachneigung der Hauptgebäude von 28 - 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.

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

7. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 " Auf den Höfen " der Gemeinde Wilnsdorf, Ortsteil Flammersbach

Aufgestellt:
Gemeinde Wilnsdorf
-Bauamt-

Begründung

Der Bebauungsplan Nr. 1 "Auf den Höfen" der Gemeinde Wilnsdorf, Ortsteil Flammersbach, setzt für das 2.246 m² große, an der "Jung-Stilling-Straße" gelegene Grundstück der Gemarkung Flammersbach, Flur 3, Flurstück 570, eine durch Baugrenzen begrenzte überbaubare Grundstücksfläche von lediglich 450 m² Größe im Bereich des im nördlichen Grundstücksteil befindlichen Wohnhauses fest.

Die zeichnerisch festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche entspricht einer Grundflächenzahl von ca. 0,2, so dass die gemäß Ursprungsplan grundsätzlich zulässige Grundflächenzahl von 0,4, die eine überbaubare Fläche von insgesamt 896 m² Größe ermöglichen würde, nicht annähernd ausgenutzt werden kann.

Der Eigentümer beabsichtigt, im südlichen Teil des Grundstückes eine Fläche von ca. 800 m² abzutrennen, um hier ein weiteres Wohnhaus errichten zu können. Die Erschließungsanlagen sind komplett vorhanden.

Um das geplante Vorhaben verwirklichen zu können, wird hier entsprechend der festgesetzten Grundflächenzahl eine zusätzliche überbaubare Grundstücksfläche von ca. 320 m² Größe ausgewiesen. Zudem wird die überbaubare Grundstücksfläche im Bereich des bestehenden Wohnhauses um ca. 130 m² erweitert, so dass auch hier die ursprünglich vorgegebene Grundflächenzahl ausgenutzt werden kann.

Ersatz- bzw. Ausgleichsmaßnahmen sind nicht erforderlich, da die zulässige Grundflächenzahl nicht überschritten 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.