

PRAÄMBEL

Aufgrund des § 7 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV. NRW. S. 666/ SGV. NRW. S. 2023), geändert durch Artikel 4 des Transparenzgesetzes vom 17.12.2009 (GV. NRW. S. 950), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gemeindewirtschaftsrechts-Revitalisierungsgesetzes vom 21.12.2010 und der §§ 2, 9, 10 und 13 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), in Verbindung mit der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 127) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466) hat der Rat der Gemeinde Wilnsdorf in seiner Sitzung am **25.04.2013** die planungsrechtlichen Festsetzungen der 15. 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 15. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes

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 (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO)

Die tatsächlich bebaubaren Grundstücksflächen ergeben sich durch die gemäß § 23 festgelegten Baugrenzen (blau) in Verbindung mit den Bestimmungen der Bauordnung NRW über Abstandsflächen und Gebäudeabstände. Das höchstzulässige Maß der baulichen Nutzung wird durch § 17 der 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

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

Grundflächenzahl

Geschossflächenzahl

Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

offene Bauweise

B. Örtliche Bauvorschriften gemäß § 86 BauO NRW (nachrichtlich)

Dachneigung

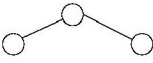
Als Dachform der Hauptgebäude sind Flach- und Satteldächer zulässig. Bei der Dacheindeckung sind nur dunkel getönte Pfannen, sowie Natur- und Kunstschieferendeckungen zulässig. Drempel bis zu einer Höhe von 0,50 m sind zulässig. Dachaufbauten sind zulässig. Für Garagen sind neben Flachdächern auch Satteldächer bis 38° Dachneigung zulässig.

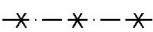
Die talseitige Traufhöhe darf max. 6,0 m, die bergseitige Traufhöhe max. 3,50 m über natürlichem Gelände betragen.

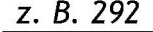
Grundstückseinfriedigungen entlang der Straßen und Wege dürfen 0,80 m Höhe nicht überschreiten.

Stützmauern sind da zulässig, wo es die Geländeverhältnisse erfordern.

C. Sonstige Darstellungen (Zeichenerklärungen ohne Satzungscharakter)

 vorhandene Grenzsteine und Grundstücksgrenzen

 aufgehobene Baugrenze

 Flurstücksnummern

 vorhandene Gebäude

Satzung der Gemeinde Wilnsdorf vom 24.05.2013

15. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 “Auf dem Damm” der Gemeinde Wilnsdorf, Ortsteil Flammersbach

Auf gestellt:

**Gemeinde Wilnsdorf
-Bauamt-**

Begründung

Der Bebauungsplan Nr. 2 „Auf dem Damm“ der Gemeinde Wilnsdorf, Ortsteil Flammersbach, setzt für das bergseits der Straße “Im Borngarten“ gelegene, 660 m² große Grundstück der Gemarkung Flammersbach, Flur 5, Flurstück 292 - eine durch Baugrenzen begrenzte überbaubare Grundstücksfläche von 175 m² Größe fest, die lediglich das vorhandene Wohngebäude erfasst und daher keinen Spielraum mehr für bauliche Erweiterungsmaßnahmen zulässt.

Die zeichnerisch festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche entspricht einer Grundflächenzahl von lediglich ca. 0,26, so dass die gemäß Ursprungsplan grundsätzlich zulässige Grundflächenzahl von 0,4, die eine überbaubare Fläche von insgesamt ca. 265 m² Größe ermöglichen würde, nicht annähernd ausgenutzt werden kann.

Der Grundstückseigentümer hat einen Antrag auf vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes dahingehend gestellt, für das v. g. Grundstück eine Erweiterung der überbaubaren Grundstücksfläche in östlicher Richtung vorzunehmen, damit hier ein dringend benötigter Wohnhausbau vorgenommen werden kann. Der Bau- und Umweltausschuss der Gemeinde hat sodann in seiner Sitzung am 22.11.2012 die Aufstellung der 15. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes für das v. g. Grundstück gem. § 2 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 13 BauGB dahingehend beschlossen, die überbaubare Grundstücksfläche entsprechend der festgesetzten Grundflächenzahl von 0,4 in östlicher Richtung um ca. 90 m² zu erweitert werden, sodass insgesamt eine überbaubare Grundstücksfläche von ca. 265 m² entsteht.

Die beantragte Planänderung ist städtebaulich unproblematisch. 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. Zudem unterliegt die Planänderung keiner Umweltverträglichkeitsprüfung.

Durch die aufgrund der Planänderung zukünftig möglichen Baumaßnahmen selbst sowie auch die Vorbereitung derselben darf nicht gegen die im BNatSchG formulierten Verbote zum Artenschutz verstoßen werden, welche u. a. für alle europäischen geschützten Tierarten gelten (v.a. für alle einheimischen Vogel- und Fledermausarten sowie einige Amphibien, Reptilien und Kleinsäuger, wie z. B. die Haselmaus).

Nach § 44 (1) BNatSchG ist es demnach u. a. verboten, Tiere dieser Arten zu verletzen oder zu töten, sie erheblich zu stören oder ihre Fortpflanzungs- und Ruhestätten zu beschädigen oder zu zerstören. Bei Zuwiderhandlungen drohen die Bußgeld- und Strafvorschriften nach BNatSchG. Daher ist sicher zu stellen, dass durch zukünftig geplante Baumaßnahmen keine Tiere der v. g. Arten, welche die zu beanspruchende Gebäudefassade oder eine evtl. zu entfernende Vegetation als Nist-, Ruhe- oder Schlafplatz nutzen, verletzt oder getötet werden. Weitere Informationen zum naturschutzrechtlichen Artenschutz sind zu finden im Fachinformationssystem "Geschützte Arten in Nordrhein-Westfalen" (www.naturschutzfachin-formationssysteme-nrw.de) des Landesamtes für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW oder zu erhalten bei der Unteren Landschaftsbehörde des Kreises Siegen-Wittgenstein.