

Präambel

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), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 11. April 2019 (GV. NRW. S. 738), der §§ 2, 9, 10 und 13 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) in Verbindung mit der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), hat der Rat der Gemeinde Wilnsdorf in der Sitzung am 11.07.2019 die planungsrechtlichen Festsetzungen der 16. 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 16. 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)

Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

Grundflächenzahl

Geschossflächenzahl

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 Kunstschiefereindeckungen 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. 6,00 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 (Zeichenerklärung ohne Satzungscharakter)

vorhandene Grundstücksgrenzen

vorhandene Gebäude

aufgehobene Baugrenze

Flurstücksnummern

D. Hinweis:

Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung / Artenschutz

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" (<http://artenschutz.naturschutzinformationen.nrw.de>) des Landesamtes für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW oder zu erhalten bei der Unteren Landschaftsbehörde des Kreises Siegen-Wittgenstein.

Satzung der Gemeinde Wilnsdorf vom 18.07.2019

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

Wilnsdorf, 18.07.2019

Aufgestellt:
Gemeinde Wilnsdorf
-Fachbereich Bauen-

L.S

gez. Schuppler
Bürgermeisterin

gez. Meier
Schriftführerin

Begründung

Der Bebauungsplan Nr. 2 „Auf dem Damm“ der Gemeinde Wilnsdorf, Ortsteil Flammersbach, setzt für das zwischen der Straße “Im Borngarten“ und „Stöckerstraße“ gelegene, 812 m² große Grundstück der Gemarkung Flammersbach, Flur 4, Flurstück 707, eine durch Baugrenzen und Baulinien begrenzte überbaubare Grundstücksfläche von ca. 230 m² Größe fest, die hauptsächlich die vorhandene Bebauung erfasst und nur in westlicher Richtung einen geringen Spielraum für bauliche Erweiterungsmaßnahmen zulässt.

Die zeichnerisch festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche entspricht einer Grundflächenzahl von lediglich ca. 0,28, so dass die gemäß Ursprungsplan grundsätzlich zulässige Grundflächenzahl von 0,4, die eine überbaubare Fläche von mindestens ca. 325 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 westlicher Richtung vorzunehmen, damit hier ein geplanter Wohnhausanbau vorgenommen werden kann. Mit der der 16. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes soll die überbaubare Grundstücksfläche entsprechend der festgesetzten Grundflächenzahl von 0,4 in westlicher Richtung um ca. 100 m² erweitert werden, so dass insgesamt eine überbaubare Grundstücksfläche von ca. 325 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.

Die Kosten des Änderungsverfahrens werden vom Antragsteller übernommen.