

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 1 des Gesetzes vom 09.Oktober 2007 (GV. NRW S. 380) 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 Erbschaftssteuergesetzes (ErbStRG) vom 24. Dezember 2008 (BGBl. I S. 3018ff), 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) und § 86 BauO NRW (GV. NRW S. 2056) in der z. Zt. geltenden Fassung, hat der Rat der Gemeinde Wilnsdorf in seiner Sitzung am 10.12.2009 die planungsrechtlichen und gestaltungsrechtlichen Festsetzungen der 23. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 “Am Hundstück” der Gemeinde Wilnsdorf , Ortsteil Gernsdorf, gemäß § 10 als Satzung beschlossen.

A. Festsetzungen gemäß § 9 BauGB und BauNVO



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Umgrenzung der 23. Änderung des Bebauungsplanes



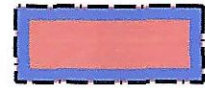
Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO

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.

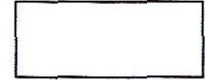
Ausnahmsweise können zugelassen werden: Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe gemäß § 4 (3) Nr. 2 BauNVO

Die Ausnahmen nach Ziffer 1 und 3 - 5 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

Auf einem Streifen von 1,0 m Breite parallel zu den Verkehrsflächen sind Garagen und Nebenanlagen unzulässig.

0,4

0,4

I

O

Grundflächenzahl

Geschossflächenzahl

Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

Offene Bauweise

B. Örtliche Bauvorschriften gemäß § 86 BauO NRW



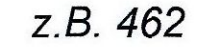
Dachneigung

Als Dachform der Hauptgebäude sind nur Satteldächer und Walmdächer zulässig. Aufmauerungen über der letzten Geschossdecke sind bis 50 cm Höhe zulässig. Dachgauben sind ab 30° Dachneigung der Hauptgebäude zulässig. Die talseitige Traufhöhe darf 6,0 m, die bergseitige Traufhöhe 3,50 m nicht überschreiten. Bei der Dacheindeckung sind nur dunkel getönte Pfannen sowie Natur- und Kunstschieferedeindeckungen zulässig. Für Garagen sind neben Flach- und Pultdächern bis 5° Dachneigung auch Satteldächer mit den für den jeweiligen Planbereich festgesetzten Dachneigungen der Hauptgebäude zulässig.

C. Sonstige Darstellungen (Zeichenerklärungen ohne Satzungscharakter)



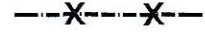
vorhandene Grenzsteine und Grundstücksgrenzen



Flurstücksnummern



vorhandene Gebäude



weggefallene Baugrenzen

Satzung der Gemeinde Wilnsdorf vom 16.12.2009

23. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 “Am Hundstück” der Gemeinde Wilnsdorf, Ortsteil Gernsdorf

Aufgestellt:

Gemeinde Wilnsdorf
-Bauamt-

BEGRÜNDUNG

Der Bebauungsplan Nr. 23 „Am Hundstück“ der Gemeinde Wilnsdorf, Ortsteil Gernsdorf, setzt für das an der „Hangstraße“ gelegene, mit einem Wohngebäude bebaute 1.353 m² große Grundstück der Gemarkung Gernsdorf, Flur 12, Flurstücke 263, eine durch Baugrenzen und Baulinien begrenzte überbaubare Grundstücksfläche von lediglich ca. 360 m² Größe fest, wobei das im westlichen Grundstücksteil befindliche Wohngebäude von der überbaubaren tlw. nicht erfasst ist.

Die ausgewiesene überbaubare Grundstücksfläche entspricht einer Grundflächenzahl von lediglich ca. 0,26, so dass die gemäß Ursprungsplan festgesetzte, maximal zulässige Grundflächenzahl von 0,4, für die eine überbaubare Fläche von ca. 540 m² erforderlich wäre, nicht annähernd ausgenutzt werden kann.

Mittlerweile liegt ein Antrag auf vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes für eine Erweiterung der überbaubaren Grundstücksfläche im östlichen Bereich des o. g. Grundstückes um eine Fläche von ca. 170 m² vor. Hier ist beabsichtigt, aus der Parzelle 263 einen ca. 600 m² großen Grundstücksteil abzuparzellieren, da diese Baulücke mit einem Wohngebäude bebaut werden soll. In diesem Zusammenhang bietet es sich an, auch die überbaubare Grundstücksfläche im westlichen Bereich des vorhandenen Wohngebäudes um ca. 55 m² zu erweitern und damit dem vorhandenen Gebäudebestand anzupassen, so dass die gemäß Ursprungsplan festgesetzte Grundflächenzahl von 0,4 - auf das Gesamtgrundstück betrachtet - auch faktisch ausgenutzt werden kann. Außerdem wurde gleichzeitig beantragt, die örtlichen Bauvorschriften für das Flurstück 263 hinsichtlich Dachneigung und Dachform - bisher sind lediglich Satteldächer mit Dachneigungen von 48-51° zulässig - dahingehend zu ändern, auch Gebäude mit Dachneigungen ab 25° sowie als zusätzliche Dachform auch Walmdächer zuzulassen.

Die beantragten Planänderungen sind städtebaulich unproblematisch. Die verkehrliche Erschließung ist über die „Hangstraße“ gesichert. Die Ver- und Versorgungsanlagen liegen in unmittelbarer Nähe des Änderungsbereiches.

Ökologische Ausgleichsmaßnahmen sind nicht erforderlich, da die gemäß dem Ursprungsplan zulässige Grundflächenzahl von 0,4 nicht verändert wird.

Um für das vorgenannte Bauvorhaben Planungsrecht zu schaffen, wird eine vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes gemäß § 13 BauGB durchgeführt und in dem Zusammenhang die örtlichen Bauvorschriften gem. § 86 BauO NRW den v. g. Bauwünschen angepasst, da die Grundzüge der Planung nicht berührt werden. Zudem unterliegt die Planänderung keiner Umweltverträglichkeitsprüfung.

Der Gemeinde werden über die Abwicklung des Änderungsverfahrens hinaus keine weiteren Aufwendungen entstehen.