

Begründung

Der Bebauungsplan Nr. 2 "Frühhölzchen" der Gemeinde Wilnsdorf, Ortsteil Gernsdorf setzt entlang der nordwestlichen Planbereichsgrenze eine i. M. 8,0 m breite private Grünfläche zur Bepflanzung mit heimischen Gehölzen und einem 2,0 m breiten Streifen als nicht überbaubare Grundstücksfläche fest.

Um die geplanten Wohnhäuser aus Gründen der Himmelsrichtung besser auf den Grundstücken platzieren zu können, wurde seitens der Grundstückseigentümer der Wunsch geäußert, die Wohnbaufläche um 7,0 m in Richtung nördlicher Grundstücksgrenze bis auf den erforderlichen Grenzabstand von 3,0 m zu erweitern. Die verbleibende 3,0 m breite private Grünfläche wird weiterhin als Anpflanzungsfläche für heimische Gehölze - Randbegrünung - ausgewiesen. Als Ausgleich für die reduzierte Anpflanzungsfläche sind zusätzlich auf jedem Baugrundstück 4 heimische Laubbäume 2. Ordnung bzw. 4 Obstbäume anzupflanzen und langfristig zu erhalten.

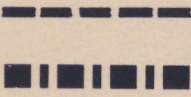
Die beantragte Änderung kann als vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes gem. § 13 BauGB durchgeführt werden, da die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und die Änderung für die Nutzung der betroffenen Grundstücke von nur unerheblicher Bedeutung ist.

Zusätzliche Kosten entstehen der Gemeinde durch diese vereinfachte Änderung nicht.

PRÄAMBEL

Aufgrund des § 7 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen vom 14. Juli 1994 (GV. NW. S. 666/SGV. NW. S. 2023) in der z. Zt. geltenden Fassung und der §§ 2, 9, 10 und 13 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 08. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253) 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. 132) in der z. Zt. geltenden Fassung hat der Rat der Gemeinde Wilnsdorf in seiner Sitzung am 26.03.1998 die planungsrechtlichen Festsetzungen der 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 "Frühholzchen" der Gemeinde Wilnsdorf, Ortsteil Gernsdorf, gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

A. Festsetzungen gemäß § 9 BauGB und BauNVO



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Abgrenzung der 1. vereinfachten Änderung



Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO

Zulässig sind:

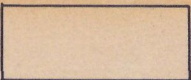
- 1. Wohngebäude
- 2. die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe
- 3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Die Ausnahmen gem. § 4 (3) BauNVO sind nicht zulässig.



Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

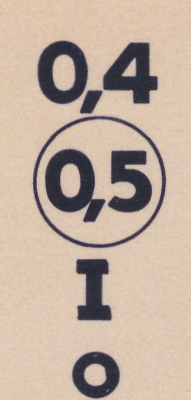
Die tatsächlich bebaubaren Grundstücksflächen ergeben sich durch die gem. § 23 BauNVO festgelegten Baugrenzen (blau) in Verbindung mit den Bestimmungen der Bauordnung NW über Abstandsflächen und Gebäudeabstände. Das höchst zulässige Maß der baulichen Nutzung wird durch § 17 BauNVO bestimmt, soweit es durch die im Plan festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen und Ausnutzungsziffern (GRZ, GFZ) nicht eingeschränkt wird.



Nicht überbaubare Grundstücksfläche

Nebenanlagen gem. § 14 (1) BauNVO und Garagen sind zulässig.

Auf einem Streifen von 1,00 m Breite parallel zur Verkehrsfläche sind Garagen unzulässig



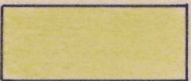
Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 16 BauNVO)

Grundflächenzahl (GRZ)

Geschoßflächenzahl (GFZ)

Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

offene Bauweise

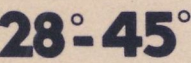


private Grünflächen



Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von heimischen Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB) Zusätzlich sind auf jedem Baugrundstück 4 heimische Laubbäume 2. Ordnung bzw. 4 Obstbäume anzupflanzen und langfristig zu erhalten.

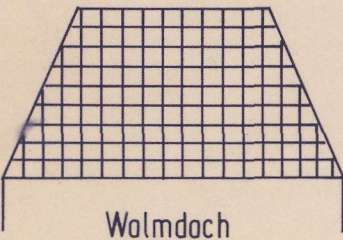
B. Örtliche Bauvorschriften gem. § 81 BauO NW (nachrichtlich)



Dachneigung

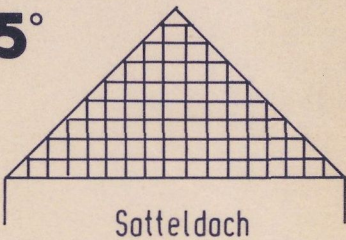
Für untergeordnete Nebenanlagen und Garagen sind auch Flachdächer zulässig.

Folgende Dachformen sind nur zulässig:



Walmdach

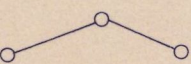
28° - 45°



Satteldach

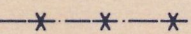
Aufmauerungen über der letzten Geschoßdecke sind bei Gebäuden ab 35° Dachneigung bis zu 50 cm, bei Gebäuden ab 40° Dachneigung bis zu 75 cm zulässig.

Bei der Dacheindeckung sind nur dunkel getönte Pfannen sowie Natur- und Kunstschiefereindeckungen zulässig. Dachgauben sind ab einer Dachneigung von 35° zulässig, liegende Dachfenster sind allgemein zulässig.



C. Sonstige Darstellungen (Zeichenerklärungen ohne Satzungscharakter)

vorhandene Grenzsteine und Grundstücksgrenzen



weggefallene Baugrenze

Satzung der Gemeinde Wilnsdorf vom 16.04.1998

1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 "Frühholzchen", Ortsteil Gernsdorf

Aufgestellt:

Gemeinde Wilnsdorf

- Bauamt -