

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), geändert durch Artikel 4 des Transparenzgesetzes vom 17.12.2009 (GV. NRW. S. 950), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gemeindevirtschaftsrechts-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 26.05.2011 die planungsrechtlichen Festsetzungen der 24. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 “Am Hundstück” der Gemeinde Wilnsdorf , Ortsteil Gernsdorf, gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

A. Festsetzungen gemäß § 9 BauGB und BauNVO

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Umgrenzung der 24. 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.

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

Hauptfirstrichtung

Als Dachform der Hauptgebäude sind nur Satteldächer 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 -gemessen vom natürlichen Gelände- nicht überschreiten. Bei der Dacheindeckung sind nur dunkel getönte Pfannen sowie Natur- und Kunstschiefereindeckungen zulässig. Für Garagen sind neben Flach- und Pultdächern bis 5° Dachneigung auch Satteldächer ab 30° Dachneigung zulässig.

C. Sonstige Darstellungen (Zeichenerklärungen ohne Satzungscharakter)

vorhandene Grenzsteine und Grundstücksgrenzen

Flurstücksnummern

vorhandene Gebäude

Satzung der Gemeinde Wilnsdorf vom 17.06.2011

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

Aufgestellt:

Gemeinde Wilnsdorf
-Bauamt-

BEGRÜNDUNG

Der Bebauungsplan Nr. 1 „Am Hundstück“ der Gemeinde Wilnsdorf, Ortsteil Gernsdorf, setzt für das bergseits der „Marburger Straße“ gelegene, ca. 600 m² große, zwischen den Wohngebäuden „Marburger Straße 8 und 12“ befindliche Grundstück - Gemarkung Gernsdorf, Flur 15, Flurstück 428 (tlw.) - lediglich eine nicht überbaubare Grundstücksfläche fest. Das Grundstück stellt eine Baulücke innerhalb der geschlossenen Bebauung der „Marburger Straße“ dar.

Der v. g. Grundstücksbereich soll nunmehr einer baulichen Nutzung zugeführt werden. Der Bauausschuss hat daher in seiner Sitzung am 23.03.2011 den Aufstellungsbeschluss zur 24. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Am Hundstück“ dahingehend gefasst, für das v. g. Grundstück eine überbaubare Grundstücksfläche auszuweisen, damit diese vollständig erschlossene Baulücke mit einem Wohngebäude bebaut werden kann.

Die Planänderung ist städtebaulich unproblematisch. Die Grundflächenzahl wird entsprechend der Umgebungsbebauung mit 0,4 festgesetzt und die Geschossigkeit auf 1-Vollgeschoss begrenzt, sodass eine max. Grundstücksfläche von ca. 240 m² überbaut werden kann.

Die erforderlichen Ver- und Entsorgungsanlagen sind vorhanden.

Ökologische Ausgleichsmaßnahmen sind nicht erforderlich, da gegenüber der Ursprungsplanung die bisher zulässige Grundflächenzahl von 0,4 durch die Planung nicht verändert wird. Artenschutzrechtliche Belange werden durch die Änderung nicht berührt, da planungsrelevante Tier- und Pflanzenarten im Grundstücksbereich (überwiegend Ziergartennutzung) nicht vermutet werden.

Die Änderung des Bebauungsplanes wird in einem vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB durchgeführt, da

- 1. durch die Änderung des Bebauungsplanes (Schaffung von Planungsrecht für ein zusätzliches Wohngebäude) die Grundzüge der Planung nicht berührt werden
- 2. das im Änderungsbereich geplante Bauvorhaben keiner Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 des UVPG sowie nach Landesrecht NRW unterliegt
- 3. keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Gebieten nach § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB - Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und europäische Vogelschutzgebiete i. S. des Bundesnaturschutzgesetzes - gegeben sind.

Gemäß § 13 Abs. 3 BauGB kann damit auf eine Umweltprüfung gem. § 2 (4) BauGB und auf einen Umweltbericht gem. § 2a (2) BauGB verzichtet werden.

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