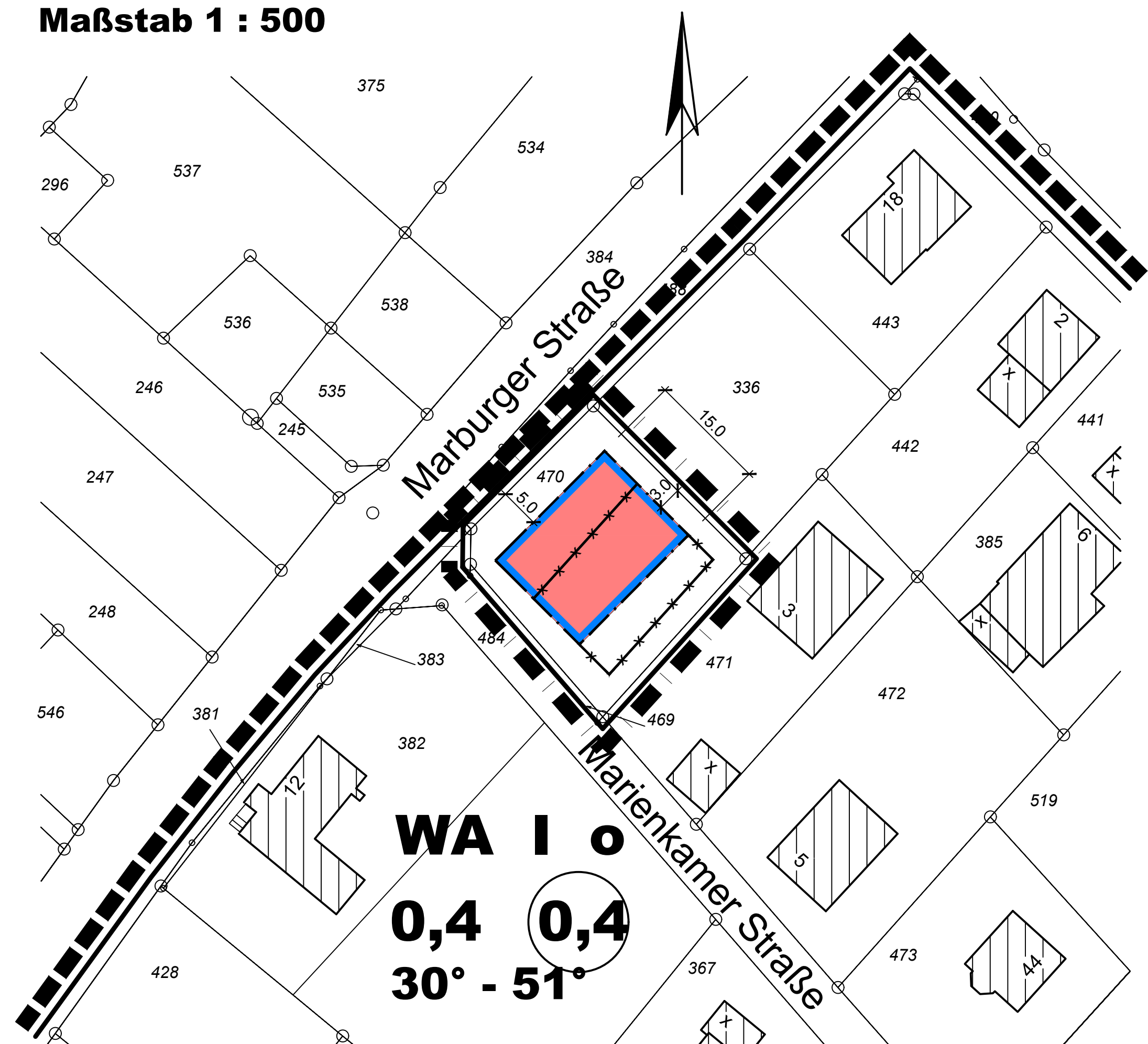


"AM HUNDSTÜCK", OT GERNSDORF

Maßstab 1 : 500



<u>Kopie</u> Dieser Bebauungsplan stimmt mit dem Originalplan und den darauf verzeichneten Vermerken überein. Wilnsdorf, 09.12.2002 Der Bürgermeister I. A. L. S. gez. Weber (Dipl.-Ing.)	<u>Planungsgrundlage</u> Die Planunterlage entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung vom 18.12.1990. Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig. Wilnsdorf, 11.11.2002 L. S. gez. Seelbach (Öffentl. best. Verm.-Ing.)	<u>Aufstellungsbeschluss</u> Die Aufstellung der 21. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes hat der BA der Gemeinde Wilnsdorf in seiner Sitzung am 30.10.2002 beschlossen. Wilnsdorf, 20.12.2002 L. S. gez. Schmidt Der Bürgermeister
<u>Bekanntmachung</u> Die 21. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes sowie Ort und Zeit der Auslegung sind gem. § 12 BauGB ortsüblich bekanntgemacht worden. Die Bebauungsplanänderung hat am 19.12.2002 Rechtsverbindlichkeit erlangt. Wilnsdorf, 20.12.2002 L. S. gez. Schmidt Der Bürgermeister	Wilnsdorf, 20.12.2002 L. S. gez. Schmidt gez. Schneider Bürgermeister Schriftführer	

PRÄAMBEL

Aufgrund des § 7 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung 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) in der Fassung der Bekanntmachung 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) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132) in der z. Zt. geltenden Fassung hat der Rat der Gemeinde Wilnsdorf in seiner Sitzung am **31.10.2002** die planungsrechtlichen Festsetzungen der 21. 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 21. vereinfachten Änderung

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 Grundstücksfläche

Nicht überbaubare Grundstücksfläche

Garagen und Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Sie sind so anzuordnen, dass der fließende Verkehr in keiner Weise behindert wird. Dabei ist ein Abstand von mindestens 4,0 m vom befestigten Fahrbahnrand einzuhalten.

Zahl der Vollgeschosse (Höchstgrenze)

Grundflächenzahl

Geschossflächenzahl

offene Bauweise

B. Örtliche Bauvorschriften gem. § 86 BauO NW (nachrichtlich)

Dachneigung

→ Hauptfirstrichtung

Als Dachform der Hauptgebäude sind nur Satteldächer zulässig. Bei der Dacheindeckung sind nur dunkel getönte Pfannen sowie Natur- und Kunstschiefereneindeckungen zulässig. Die Drenpelhöhe darf höchstens 50 cm betragen, Dachgauben sind ab 30° Dachneigung der Hauptgebäude zulässig.

Die talseitige Traufhöhe darf 6,0 m, die bergseitige Traufhöhe 3,50 m nicht überschreiten.

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)

0 Vorhandene Grenzsteine und Grundstücksgrenzen

 Vorhandene Gebäude

- weggefallene Baugrenze

Satzung der Gemeinde Wilnsdorf vom 13.12.2002

21. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 "Am Hundstück", Ortsteil Gernsdorf

Aufgestellt:

Gemeinde Wilnsdorf
- Bauamt -

Begründung

Der Bebauungsplan Nr. 1 "Am Hundstück" der Gemeinde Wilnsdorf, Ortsteil Gernsdorf, setzt für das 714 m² große, an der "Marburger Straße" gelegene Grundstück eine durch Baugrenzen und Baulinien begrenzte überbaubare Grundstücksfläche von ca. 250 m² Größe mit einem Abstand von ca. 12 m zur "Marburger Straße" fest. Dies hat zur Folge, dass eine Bebauung des Grundstückes nur im südlichen Grundstücksteil erfolgen kann.

Durch die vereinfachte Änderung soll die überbaubare Grundstücksfläche um ca. 7 m in Richtung "Marburger Straße" verschoben werden, um den südlichen Grundstücksteil als Freiraum nutzen zu können.

Die bisher ausgewiesene überbaubare Grundstücksfläche entspricht einer Grundflächenzahl von ca. 0,35, so dass die gemäß Ursprungsplan grundsätzlich zulässige Grundflächenzahl von 0,4, die eine überbaubare Fläche von 286 m² ermöglichen würde, nicht ausgenutzt werden kann. Aus diesem Grund soll zudem die überbaubare Grundstücksfläche auf ca. 290 m² Größe erweitert werden. Ersatz- bzw. Ausgleichsmaßnahmen sind nicht erforderlich, da die Grundflächenzahl nicht verändert wird.

Um für das vorgenannte Bauvorhaben Planungsrecht zu schaffen, ist eine vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes gem. § 13 BauGB erforderlich, 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.

Die Eigentümer der von der Änderung betroffenen Grundstücke stimmen der vereinfachten Änderung gemäß § 13 BauGB zu.

Gemarkung Gernsdorf Flur 15, Flurstücke	Eigentümer	Unterschrift	Datum
469, 484 u. 488	Gemeinde Wilnsdorf Marktplatz 1 57234 Wilnsdorf	gez. Schmidt (Bürgermeister) gez. Büdenbender (Beigeordneter)	22. Oktober 2002
336	Ehel. Rainer u. Ilka Teschner Marburger Str. 16 57234 Wilnsdorf	gez. Rainer Teschner gez. Ilka Teschner	17. Oktober 2002
382	Herr Gerd Otto Heupel Marburger Str. 12 57234 Wilnsdorf	gez. Gerd Otto Heupel	17. Oktober 2002
470	Frau Rita Sting Hasenbergstraße 10 57234 Wilnsdorf	gez. Rita Sting	17. Oktober 2002
471	Frau Maria Launer Marienkamer Str. 3 57234 Wilnsdorf	gez. Maria Launer	17. Oktober 2002