

PRÄAMBEL

Aufgrund des § 7 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV. NRW. S. 666/SGV. NRW. S. 2023) in der z. Zt. geltenden Fassung und der §§ 2, 9, 10 und 13 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24. Juni 2004 (BGBl. I S. 1359) in Verbindung mit der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 127) in der z. Zt. geltenden Fassung hat der Rat der Gemeinde Wilnsdorf in seiner Sitzung am **11.05.2005** die planungsrechtlichen Festsetzungen der 22. 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 22. Änderung des Bebauungsplanes

WA Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO

WA 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 NW 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 und Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen 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.

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

0,4 Grundflächenzahl

0,4 Geschossflächenzahl

Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

0 Offene Bauweise

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

28° - 35° Dachneigung

↔ Hauptfstrichtung

Als Dachform der Hauptgebäude sind nur Satteldächer zulässig. Bei der Dacheindeckung sind nur dunkel getönte Pfannen sowie Natur- und Kunstschiefereindeckungen 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)

vorhandene Grenzsteine und Grundstücksgrenzen

z.B. 462 Flurstücksnummern

 vorhandene Gebäude

—·✱—·✱— weggefallene Baugrenzen

Satzung der Gemeinde Wilnsdorf vom 08.06.2005

22. 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 die an der „Hangstraße“ gelegenen, mit zwei Wohngebäuden bebauten Grundstücke der Gemarkung Gernsdorf, Flur 15, Flurstücke 462 – 465, lediglich im Bereich der vorhandenen Wohngebäude „Hangstraße 15“ und „Pfarrstraße 6“ durch Baugrenzen begrenzte überbaubare Grundstücksflächen von jeweils ca. 235 m² Größe fest, die nahezu unmittelbar an den vorderen und hinteren Gebäudekanten der Wohnhäuser abschließen.

Zwischen den beiden überbaubaren Grundstücksflächen befindet sich eine Baulücke von ca. 26 m Breite. Aufgrund fehlender überbaubarer Grundstücksfläche ist dort derzeit allerdings planungsrechtlich keine Bebauung möglich.

Zwischenzeitlich wurde ein Antrag auf vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes dahingehend gestellt, im vorgenannten Bereich eine überbaubare Grundstücksfläche in einer Größenordnung von ca. 280 m² auszuweisen, damit hier ein weiteres Wohngebäude errichtet werden kann.

Diese beantragte Planänderung ist städtebaulich unproblematisch. Es kann hierdurch eine voll erschlossene Baulücke geschlossen werden.

Ökologische Ausgleichsmaßnahmen sind nicht erforderlich, da die bisher zulässige Grundflächenzahl von 0,4 für den Änderungsbereich nicht überschritten wird.

Eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB ist ebenfalls nicht erforderlich, da durch die Bebauungsplanänderung keine erheblichen Umwelteinwirkungen zu erwarten sind.

Um für das vorgenannte Bauvorhaben Planungsrecht zu schaffen, soll eine vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes gemäß § 13 BauGB durchgeführt werden, da die Grundzüge der Planung nicht berührt werden.

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