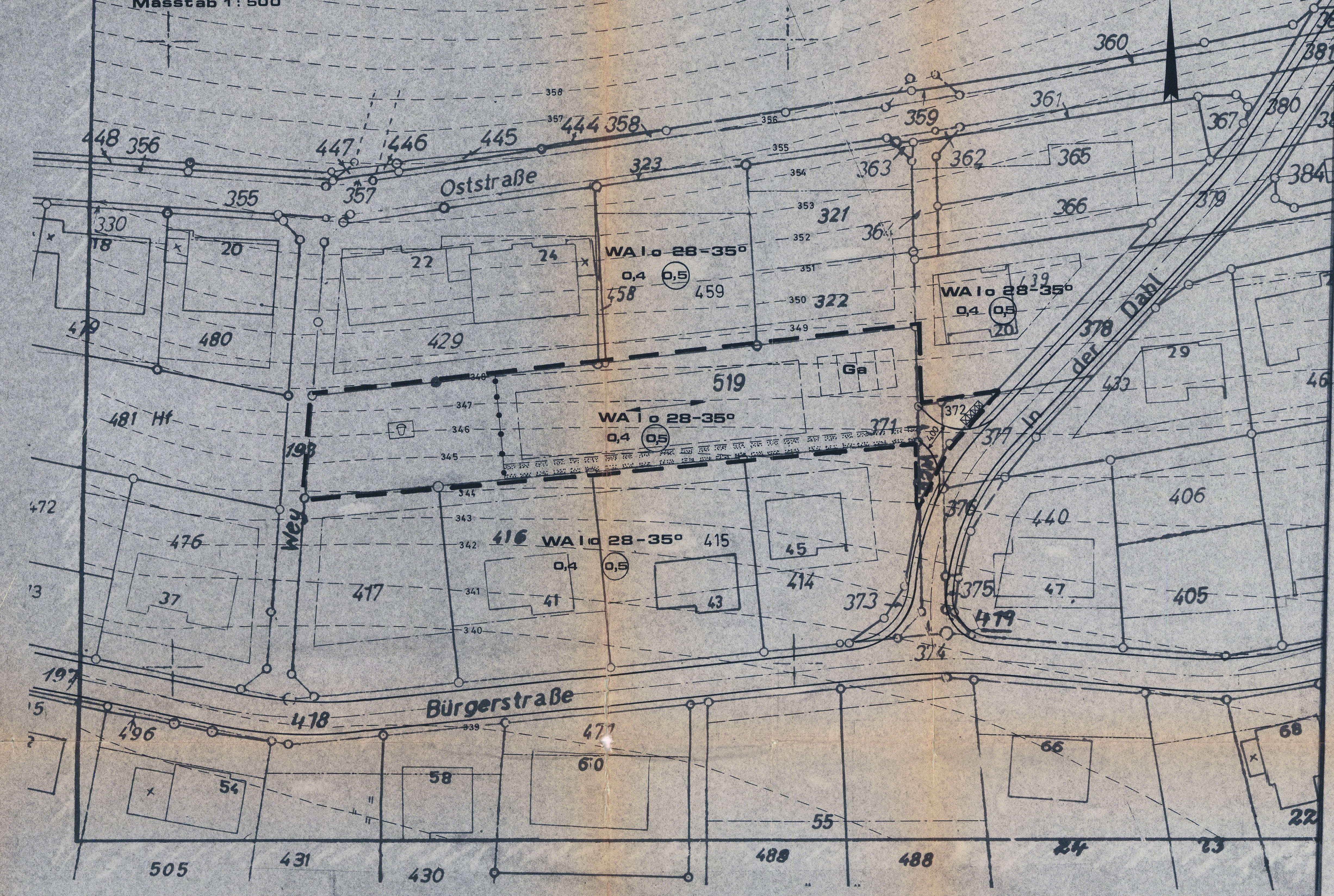
1. qualifizierte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 »In der Dahl« der Gemeinde Wilnsdorf, Gemarkung Rudersdorf, Flur 14

Masstab 1 : 500



Die allgemeinen Ziele und Zwecke der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 "In der Dahl" wurden gemäß § 2 a BBauG in einer Bürgerversammlung am 23. 1. 1978 dargelegt. Wilnsdorf, den .... Gemeindedirektor	Die Aufstellung dieser Bebauungsplanänderung hat der Rat der Gemeinde in seiner Sitzung am beschlossen. Wilnsdorf, den Bürgermeister	Der Entwurf dieser Bebauungsplanänderung hat nach § 2 a (6) BBauG in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegen. Wilnsdorf, den Gemeindedirektor	Die Planungsunterlage entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung vom 19. Jan. 1965. Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig. .... Ort Datum .... Unterschrift Amts-(Berufs-) Bez.
Diese gestaltungsrechtlichen Vorschriften sind gem. § 103 Abs. 1 BauO NW in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. 01. 1970 (GV. NW. S. 96) und des zweiten Gesetzes zur Änderung der Landesbauordnung vom 15. 07. 1976 (GV. NW. S. 264) mit Verfügung vom genehmigt worden. Siegen, den .... Kreis Siegen Der Oberkreisdirektor als untere staatliche Verwaltungsbehörde Im Auftrag	Diese Bebauungsplanänderung ist mit Verfügung vom nach § 11 BBauG genehmigt worden. Arnsberg, - Gesch.-Z.: Der Regierungspräsident Arnsberg	Die Genehmigung dieser Bebauungsplanänderung sowie Ort und Zeit der Auslegung sind gem. § 12 BBauG ortsüblich bekanntgemacht worden. Die Bebauungsplanänderung hat am Rechtsverbindlichkeit erlangt. Wilnsdorf, den Bürgermeister	Aufgestellt: Gemeinde Wilnsdorf - Bauabteilung -

Präambel

Aufgrund des

§ 4 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Neufassung vom 19. Dezember 1974 (GV. NW. 1975 S. 91), zuletzt geändert durch Gesetz vom 8. April 1975 (GV. NW. S. 304/SGV. NW. 2023)

§ 2 und § 9 des Bundesbaugesetzes (BBauG) in der Neufassung vom 18. August 1976 (BGBl I. S. 2256) in Verbindung mit der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Sept. 1977 (BGBl I S. 1273)

§ 103 (1) der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NW) in der Fassung vom 15. Juli 1976 (GV. NW. S. 264)

in Verbindung mit § 4 der Ersten Verordnung des Landes Nordrhein-Westfalen zur Durchführung des Bundesbaugesetzes in der Fassung der Dritten Verordnung zur Änderung der Ersten Verordnung vom 21. April 1970 (GV. NW. 1970 S. 299)

hat der Rat der Gemeinde Wilnsdorf in der Sitzung am .... die planungsrechtlichen Festsetzungen dieser Bebauungsplanänderung gemäß § 10 BBauG und die Gestaltungsvorschriften gemäß § 103 BauO NW als Satzung beschlossen.

A. Festsetzungen gem. § 9 (1) und (7) BBauG

— — — Umgrenzung der 1. Änderung des Bebauungsplanes

-•-•-•- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, soweit dieses nicht schon durch die Farbgebung z. B. bei Grünfläche, erkennbar ist. Auch die grünen Begrenzungslinien der Verkehrsflächen stellen Abgrenzungen unterschiedlicher Nutzung dar. Diese Abgrenzungen gelten auch für die Gestaltungsvorschriften.

WA Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauN VO

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 und gesundheitliche Zwecke.

Von den Ausnahmen gem. § 4 (3) BauN VO ist die Ziffer 6 (Ställe für Kleintierhaltung als Zubehör zu Kleinsiedlungen und landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen) allgemein zulässig. Die übrigen Ausnahmen nach Ziffer 1, 2, 3, 4 und 5 sind nicht zulässig.

Überbaubare Grundstücksflächen

Die tatsächlich bebaubaren Grundstücksflächen ergeben sich durch die gem. § 23 BauN VO festgelegten Baugrenzen (blau) unter Berücksichtigung der bzw. in Verbindung mit den Bestimmungen der Bauordnung NW über Bauwiche, Abstandsflächen und Gebäudeabstände. Das höchst zulässige Maß der baulichen Nutzung wird durch § 17 BauN VO bestimmt.

Nicht überbaubare Grundstücksflächen

Nebenanlagen gem. § 14 (1) BauN VO sind zulässig, Garagen sind an den dafür nur ausgewiesenen Stellen zulässig.

0,4 Grundflächenzahl (GRZ)

(0,5) Geschoßflächenzahl (GFZ)

I Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

Ausnahmsweise kann ein Geschoß mehr zugelassen werden, wenn durch Hanglage bedingt, das Kellergeschoß auf die Zahl der Vollgeschosse anzurechnen ist.

o offene Bauweise

Straßenbegrenzungslinie
Gehweg
Fahrbahn } Verkehrsfläche
Gehweg
Straßenbegrenzungslinie

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen für die Allgemeinheit

Ga Flächen für Garagen

Öffentliche Grünfläche : Spielplatz

B. Gestaltungsvorschriften gem. § 103 (1) Nr. 1, 2 und 4 BauO NW

28-35° 28 - 35° Dachneigung

Als Dachform der Hauptgebäude sind nur Satteldächer zulässig.

Die festgesetzte Dachneigung darf für Garagen sowie für Nebenanlagen abweichend als Flachdach ausgeführt werden.

Aufmauerungen über der letzten Geschoßdecke sind bis zu 50 cm zulässig.
Bei der Dacheindeckung sind nur Pfannen, Wellasbestplatten sowie Natur- und Kunstschiefereindeckungen zulässig, die gewählten Materialien müssen dunkel getönt sein. Dachgauben sind nicht zulässig. Liegende Dachfenster sind allgemein zulässig.

⟷ Firstrichtung zwingend

Grundstückseinfriedigungen entlang der Straßen und Wege dürfen 80 cm Höhe nicht überschreiten.

⊠⊠⊠ Mülltonnenstellplätze

C. Sonstige Darstellungen (Zeichenerklärungen ohne Satzungscharakter

– – 340 – – Höhenlinien mit Höhenangabe über NN

o—o—o Vorhandene Grenzsteine und Grundstücksgrenzen

D. Inkrafttreten

Diese Satzung wird am Tage nach der Bekanntmachung der Genehmigung des Regierungspräsidenten sowie von Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung rechtsverbindlich.

Wilnsdorf, den

Bürgermeister Ratsmitglied Schriftführer

Satzung
der Gemeinde Wilnsdorf vom
1. qualifizierte Änderung
Bebauungsplan Nr. 1
»In der Dahl«
Ortsteil Rudersdorf

Begründung

Der am 17. Sept. 1964 rechtsverbindlich gewordene Bebauungsplan "In der Dahl" weist für das Grundstück der Gemarkung Rudersdorf, Flur 14, Flurstück 519, eine Grünfläche zur Anlegung eines Kinderspielplatzes aus.

Das Grundstück hat eine Größe von ca. 1.700 qm bei einem Grundstückszuschnitt von 97 m Länge und 17,50 m Breite. Der Höhenunterschied beträgt auf 17,50 m Tiefe ca. 4 m.

Da einerseits wegen der ungünstigen topographischen Lage die Einrichtung eines Kinderspielplatzes auf dem Grundstück nur mit unverhältnismäßig hohem technischen Aufwand zu verwirklichen ist und andererseits ein Spielplatz in dieser Größenordnung an der Randlage des Ortsteiles Rudersdorf standortmäßig nicht mehr zweckmäßig erscheint, soll ein Teil des Grundstückes (ca. 2/3) einer baulichen Nutzung zugeführt werden. Der Restbereich (ca. 1/3 des Grundstückes) soll zur Anlage eines Kleinkinderspielplatzes vorgesehen werden.

*1

Bei der vorgesehenen Planung würde einerseits die Ausweisung einer Spielplatzfläche im Planbereich "In der Dahl" beibehalten und andererseits der zur Straße hin orientierte Grundstücksteil für die Wohnbebauung erschlossen werden können, ohne daß sich hieraus Probleme der Ver- und Entsorgung ergeben würden.

Die Erschließung des Grundstückes soll durch einen Anschluß an die Straße "In der Dahl" im östlichen Grundstücksbereich erfolgen. Unmittelbar an der Straße "In der Dahl" werden entsprechende Mülltonnenstellplätze für die vorgesehenen Wohnhausneubauten angelegt. Die Anlage einer verkehrsgerechten Erschließung in Form einer Erschließungsstraße über das gesamte Grundstück ist wegen der topographischen Verhältnisse und wegen des verhältnismäßig schmalen Grundstückszuschnittes nicht möglich. Es ist in dem vorliegenden Falle daran gedacht, daß die Garagen unmittelbar beim Einmündungsbereich an zentraler Stelle errichtet werden. Die Gebäude können dann durch eine mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche fußläufig erreicht werden. Hierdurch ist ein verhältnismäßig ruhiges Wohnen gewährleistet.

*2

Die ausgewiesene überbaubare Fläche, die als allgemeines Wohngebiet in eingeschossiger offener Bauweise vorgesehen ist, erhält eine Größe von ca. 11,50 m Tiefe und 45,50 m Länge. Die Grund- und Geschoßflächenzahl sowie die Dachneigung wird, wie im rechtsverbindlichen Bebauungsplan vorgesehen, auf 28° - 35° festgesetzt. 13

Durch die vorgesehene Änderung werden die Grundzüge der Planung berührt, so daß eine qualifizierte Änderung durchgeführt werden muß.

GESEHEN:
Landschaftsverband Westfalen-Lippe
- Straßenverwaltung -
Landesstraßenbauamt Siegen
Siegen, den 30. Oktober 1979
Az.: 4130/3232-6163/60/11.8/1
i. A.
(Theis)
Landesoberbaurat
vergl. Stellungnahme des Landesstraßenbauamtes Siegen
vom 30.10. 1979 Az.: (:N.o.)