

Präambel

Aufgrund des § 7 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW S. 666/ SGV. NRW S. 2023), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 09.10.2007 (GV. NRW S. 380) und der §§ 2, 9, 10 und 13 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316), in Verbindung mit der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466), hat der Rat der Gemeinde Wilnsdorf in seiner Sitzung am **11.12.2008** die planungsrechtlichen Festsetzungen der 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 „Friedhof Rudersdorf“ der Gemeinde Wilnsdorf, Ortsteil Rudersdorf, gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

A. Festsetzungen gemäß § 9 BauGB und BauNVO

  Plangebietsgrenze des Ursprungs-Bebauungsplanes

 |  Umgrenzung der 1. vereinfachten Änderung

WA 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

Nicht zulässig sind:

- 1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- 2. Sonstige, nicht störende Gewerbebetriebe
- 3. Anlagen für Verwaltungen
- 4. Gartenbaubetriebe
- 5. Tankstellen

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

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

Nebenanlagen gemäß § 14 (1) BauNVO sind zulässig. Garagen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Bei paralleler Anordnung der Garage zur Straße/ Wegefläche muss ein Abstand der Garagenwand zur Verkehrsfläche von mindestens 3 m eingehalten werden.

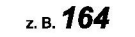
Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 16 BauNVO)

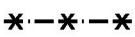
- I** Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
- 0,3** Grundflächenzahl
- 0,4** Geschossflächenzahl
- o** offene Bauweise

B. Sonstige Darstellungen (Zeichenerklärungen ohne Satzungscharakter)

 vorhandene Grenzsteine und Grundstücksgrenzen

 vorhandene Gebäude

 z. B. **164** Flurstücksnummer

 aufgehobene Baugrenze

Satzung der Gemeinde Wilnsdorf vom 28.01.2009

1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 „Friedhof Rudersdorf“ der Gemeinde Wilnsdorf, Ortsteil Rudersdorf

Aufgestellt:

Gemeinde Wilnsdorf
-Bauamt-

Begründung

Der Bebauungsplan Nr. 9 „Friedhof Rudersdorf“ der Gemeinde Wilnsdorf, Ortsteil Rudersdorf, setzt für die an einem ca. 30 m langen, von der „Nassauer Straße“ abzweigenden Stichweg gelegenen, mit einem Wohngebäude bebauten und insgesamt 1.865 m² großen Grundstücke der Gemarkung Rudersdorf, Flur 7, Flurstücke 164 u. 170, eine durch Baugrenzen begrenzte überbaubare Grundstücksfläche von lediglich ca. 330 m² Größe fest, die selbst kaum Erweiterungsspielräume für das vorhandene Wohngebäude ermöglicht.

Die ausgewiesene überbaubare Grundstücksfläche entspricht einer Grundflächenzahl von lediglich ca. 0,17, so dass die gemäß Ursprungsplan festgesetzte, maximal zulässige Grundflächenzahl von 0,3, für die eine überbaubare Fläche von ca. 560 m² erforderlich wäre, nicht annähernd ausgenutzt werden kann.

Mittlerweile liegt ein Antrag auf vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes dahingehend vor, die überbaubare Grundstücksfläche im nord-westlichen Bereich der o. g. Grundstücke für ein hier vorgesehenes weiteres Wohngebäude bzw. für eine etwaige Erweiterung des vorhandenen Wohngebäudes um ca. 32 m - dies entspricht einer Fläche von ca. 505 m² - in Richtung Friedhof zu erweitern, so dass die gemäß Ursprungsplan festgesetzte Grundflächenzahl von 0,3 auch faktisch ausgenutzt werden kann.

Die beantragte Planänderung ist städtebaulich unproblematisch. Die verkehrliche Erschließung ist über die bituminös befestigte, an die Nassauer Straße angebundene Wegeparzelle 69 gesichert. Die Abwasseranlagen liegen in unmittelbarer Nähe des Änderungsbereiches; die Wasserversorgung wäre über eine von der „Nassauer Straße“ neu zu verlegende Hausanschlussleitung (vertraglich mit dem Antragsteller zu sichern) gewährleistet.

Ökologische Ausgleichsmaßnahmen sind nicht erforderlich, da die gemäß dem Ursprungsplan zulässige Grundflächenzahl von 0,3 nicht verändert wird.

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

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