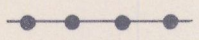
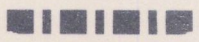


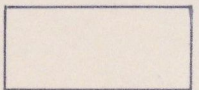
P R Ä M B E L

Aufgrund des

§ 4 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 13. August 1984 (GV. NW. S. 475/SGV. NW. 2023), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.04.1992 (GV. NW. S. 124) und der §§ 2, 9, 10 und 13 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 132), in Verbindung mit der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 31.01.1990 (BGBl. I S. 127) hat der Rat der Gemeinde Wilnsdorf in seiner Sitzung am **22. SEP. 1994** die planungsrechtlichen Festsetzungen der 3. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 "In der Talen" der Gemeinde Wilnsdorf, Ortsteil Niederdielfen, gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

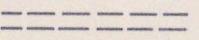
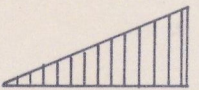
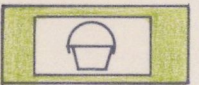


WA

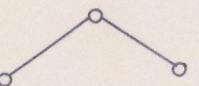


I

0
0,4
0,5



0°-28°



z.B. 318

A. Festsetzungen gem. § 9 BauGB und BauNVO

Umgrenzung der 3. vereinfachten Änderung

Abgrenzungen unterschiedlicher Nutzung gem. § 16 (5) BauNVO

Allgemeines Wohngebiet gem. § 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 zulässig sind:

- 1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- 2. Anlagen für Verwaltungen

Überbaubare Grundstücksflächen

Die tatsächlich bebaubaren Grundstücksflächen ergeben sich durch die gem. § 23 BauNVO festgelegten Baugrenzen (blau) in Verbindung mit den Bestimmungen der Bauordnung NW über Abstandsflächen und Gebäudeabstände. Das höchstzulässige Maß der baulichen Nutzung wird durch § 17 BauNVO bestimmt, soweit es durch die im Plan festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen und Ausnutzungsziffern (GRZ, GFZ) nicht eingeschränkt wird.

Nicht überbaubare Grundstücksflächen

Nebenanlagen gem. § 14 (1) BauNVO sind zulässig. Auf einem Streifen von 1,0 m Breite parallel zur Verkehrsfläche sind Garagen unzulässig.

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. Die Traufhöhe darf dann talseitig 6,00 m, gemessen von der natürlichen Geländeoberkante, nicht überschreiten.

Offene Bauweise

Grundflächenzahl

Geschoßflächenzahl

Bauliche Anlagen, Nebenanlagen sowie Anschüttungen sind nicht zulässig.

Öffentliche Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Kleinkinderspielplatz

Sichtflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Sichtflächen sind oberhalb von 0,60 m Höhe - vom Fahrbahnrand gemessen - von Sichthindernissen wie baulichen Anlagen, Einfriedigungen, Böschungen, Anpflanzungen usw. freizuhalten.

B. Nachrichtlich übernommene Festsetzungen (§ 9 Abs.6 BauGB)

Verrohrung des Limboches

C. Örtliche Bauvorschriften gem. § 81 BauO NW (nachrichtlich)

Dachneigung

Aufmauerungen über der letzten Geschoßdecke sind bei eingeschossiger Bauweise und 28° Dachneigung bis 0,50 m Höhe zulässig.
Bei der Dachneigung sind nur dunkel getönte Pfannen sowie Natur- und Kunstschiefer zulässig.
Dachgauben sind nicht zulässig, jedoch liegende Dachfenster.

D. Sonstige Darstellungen (Zeichenerklärung ohne Satzungscharakter)

Grundstücksgrenzen und vorhandene Grenzsteine

vorhandene Gebäude

Flurstücksnummer

Satzung der Gemeinde Wilnsdorf

3. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 "In der Talen" der Gemeinde Wilnsdorf, Ortsteil Niederdielfen

Aufgestellt:

Gemeinde Wilnsdorf
- Bauamt -

Begründung

Die seit dem 26.06.1976 rechtsverbindliche 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 "In der Talen" (westlicher Teilbereich) der Gemeinde Wilnsdorf, Ortsteil Niederdielfen, setzt für das gemeindeeigene Grundstück der Flur 4, Flurstück 475, öffentliche Grünfläche mit der Konkretisierung "Parkanlage" sowie großzügig bemessene Annäherungssichtflächen für den Straßenverkehr fest. Hier sind oberhalb einer Höhe von 60 cm jegliche Sichthindernisse unzulässig.
Betroffen von der Ausweisung der Annäherungssichtflächen ist auch das angrenzende Flurstück 318.

Da sich das Flurstück 475 optimal für die Anlegung eines Kinderspielplatzes eignen würde und zudem dringender Bedarf für den Ortsteil Niederdielfen besteht, ist die Umwandlung in öffentliche Grünfläche mit der Konkretisierung "Kleinkinderspielplatz", Typ "C" sowie die Änderung der Annäherungssichtflächen in nach heutigen Erkenntnissen ausreichend bemessene Anfahrtsichtflächen erforderlich.
Durch die Festsetzung von Anfahrtsichtflächen werden die beiden Grundstücke 318 und 475 von dieser Ausweisung nicht mehr berührt.

Die vorgesehene Änderung kann als vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes gem. § 13 BauGB durchgeführt werden, da die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und die Änderung für die Nutzung der betroffenen Grundstücke von nur unerheblicher Bedeutung ist.

Die Kosten des Spielplatzes betragen ca. 12.000,-- DM.

Die Eigentümer der betroffenen Grundstücke stimmen der vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes gem. § 13 BauGB zu.

Gemarkung Niederdielfen Flur 4 Flurstücke	Eigentümer	Unterschrift	Datum
318	Maenz Gert Gartenstr. 78 57234 Wilnsdorf	<i>Maenz</i>	
446	Eheleute Liebs Ernst u. Margitta Tannenweide 1 57234 Wilnsdorf	<i>Liebs</i>	
474	RWE Kruppstr. 5 57234 Essen	<i>RWE Energie</i> AKTIENGESELLSCHAFT Regionalversorgung E.ON Energie Betriebsabteilung Wilnsdorf	28.7.94
443, 475, 521	Gemeinde Wilnsdorf Marktplatz 1 57234 Wilnsdorf	<i>Stank</i> Gemeindedirektor <i>Droegge</i> 1. Beigeordneter	18. JULI 1994