

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. S. 2023) in der z. Zt. geltenden Fassung und der §§ 2, 9, 10 und 13 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141) in der z. Zt. geltenden Fassung in Verbindung mit der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 127) hat der Rat der Gemeinde Wilnsdorf in seiner Sitzung am **30.08.2001** die planungsrechtlichen Festsetzungen der 4. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 "In der Talen" (westl. Teilbereich) der Gemeinde Wilnsdorf, Ortsteil Niederdielfen, gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

A. Festsetzungen gemäß § 9 BauGB und BauNVO

-
- Umgrenzung der 4. vereinfachten Änderung

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§ 16 (5) BauNVO), soweit diese nicht schon durch die Farbgebung erkennbar ist.

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

Von den Ausnahmen gem. § 4 (3) BauNVO ist die Ziffer 1 (Betriebe des Beherbergungsgewerbes) sowie die Ziffer 3 (Anlagen für Verwaltungen) zulässig. Die Ausnahmen nach Ziffer 2, 4 und 5 sind nicht zulässig.

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

Die tatsächlich überbaubaren Grundstücksflächen ergeben sich durch die gem. § 23 BauNVO festgelegten Baugrenzen (blau) in Verbindung mit den Bestimmungen der BauONW 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

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

- 0,4

0,5

I

o
- Grundflächenzahl

Geschossflächenzahl

Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

offene Bauweise

Private Grünflächen

B. Sonstige Darstellungen (Zeichenerklärungen ohne Satzungscharakter)

-
- vorhandene Grenzsteine und Grundstücksgrenzen

vorhandene Gebäude

Satzung der Gemeinde Wilnsdorf vom 11.09.2001

4. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 "In der Talen" (westl. Teilbereich) der Gemeinde Wilnsdorf, Ortsteil Niederdielfen

Aufgestellt:
Gemeinde Wilnsdorf
-Bauamt-

BEGRÜNDUNG

Das im nordöstlichen Planbereich des Bebauungsplanes Nr. 4 „In der Talen“ (westlicher Teilbereich) am Ende des Wendehammers der Straße „Tannenweide“ gelegene Grundstück der Gemarkung Niederdielfen, Flur 4, Flurstück 601, ist im Bereich der vorhandenen baulichen Anlagen – 3 PKW-Garagen mit Abstellraum – als nicht überbaubare Grundstücksfläche ausgewiesen.

Der unmittelbar angrenzend (Tannenweide 14) wohnende Eigentümer hat zwischenzeitlich einen Antrag auf vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes dahingehend gestellt, den bereits bebauten Bereich als überbaubare Grundstücksfläche auszuweisen, da er beabsichtigt, die Gebäude mit einem Satteldach zu versehen, um den Dachraum als Wohnung nutzen zu können.

Zur Realisierung der geplanten Maßnahme ist eine Ausweisung einer überbaubaren Grundstücksfläche in einer Größenordnung von ca. 140 m² erforderlich. Die Grund- und Geschossflächenzahl sowie die Zahl der Vollgeschosse sollten entsprechend der talseitigen Bebauung der Straße „Tannenweide“ – hier ist eine eingeschossige Bauweise vorgeschrieben – festgesetzt werden.

Ökologische Ausgleichs-/ Ersatzmaßnahmen sind nicht erforderlich, da durch die geplante Baumaßnahme keine weiteren Grundstücksversiegelungen hervorgerufen werden.

Die beantragte 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.

Zusätzliche Kosten entstehen der Gemeinde durch diese vereinfachte Änderung nicht.