

PRÄAMBEL

Aufgrund des § 7 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen vom 14. Juli 1994 (GV. NW. S. 666/SGV. NW. S. 2023) in der z. Zt. geltenden Fassung und der §§ 2, 9, 10 und 13 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 08. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253) 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. 132) in der z. Zt. geltenden Fassung hat der Rat der Gemeinde Wilnsdorf in seiner Sitzung am 26.06.1997 die planungsrechtlichen Festsetzungen der 3. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 "Am Grimberg" der Gemeinde Wilnsdorf, Ortsteil Niederdielfen, gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

A. Festsetzungen gemäß § 9 BauGB und BauNVO

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Umgrenzung der 3. vereinfachten Änderung

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.

Die Ausnahmen gem. § 4 (3) BauNVO sind nicht zulässig.

Überbaubare Grundstücksfläche

Nicht überbaubare Grundstücksfläche

Nebenanlagen und Einrichtungen gem. § 14 (1) BauNVO sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche nur als Ausnahme zulässig.

Garagen und Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Sie müssen einen Abstand von 5,0 m - vom Garagentor gemessen - vom befestigten Gehwegrand einhalten. Als Ausnahme ist ein geringerer Abstand zulässig, wenn die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs nicht behindert wird.

Auf einem Streifen von 1,0m parallel zur Verkehrsfläche sind Garagen unzulässig.

Zahl der Vollgeschosse (Höchstgrenze)
Ausnahme: sind 2 Vollgeschosse zulässig - bei Ausbau des Kellergeschosses zu Wohnzwecken -, wenn die talseitige Traufhöhe 6,0 m und die bergseitige Traufhöhe 3,50 m, gemessen von der natürlichen Geländeoberkante, nicht überschreitet.

Grundflächenzahl

Geschoßflächenzahl

offene Bauweise

nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Verkehrsflächen

Straßenverkehrsfläche

Straßenbegrenzungslinie

Wirtschaftsweg

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

Dachneigung, Hauptbaukörper

Hauptfirstrichtung

Als Dachform der Hauptbaukörper sind nur Satteldächer zulässig, für Garagen sind Flachdächer, Pultdächer bis 5° und Satteldächer mit 28 - 35° Dachneigung zulässig. Bei der Dacheindeckung sind nur dunkel getönte Pfannen sowie Natur- und Kunstschieferedeindeckungen zulässig. Dachaufbauten sowie Drempel sind nicht zulässig.

Grundstückseinfriedigungen entlang des Straßen und Wegen dürfen nur aus einem Spriegelzaun, einer lebenden Hecke oder aus einem Maschendraht in Verbindung mit einer lebenden Hecke bestehen und eine Höhe von 0,80 m nicht überschreiten. Falls es die natürlichen Geländeverhältnisse erfordern, sind Stützmauern zulässig. Sie dürfen in der äußeren Ansicht nicht aus Ziegelsteinen oder schalungsrauhem Beton hergestellt werden.

C. Sonstige Darstellungen (Zeichenerklärungen ohne Satzungscharakter)

vorhandene Grenzsteine und Grundstücksgrenzen

vorhandene Gebäude

weggefallene Baugrenze

Satzung der Gemeinde Wilnsdorf vom 21.07.1997

3. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 "Am Grimberg", Ortsteil Niederdielfen

Aufgestellt:

Gemeinde Wilnsdorf

- Bauamt -

Begründung

Der Bebauungsplan Nr. 6 "Am Grimberg" der Gemeinde Wilnsdorf, Ortsteil Niederdielfen, setzt den nordwestlichen Bereich der gleichnamigen Straße, Flur 3, Flurstück 263 (tlw.), als 7,0 m breite Verkehrsfläche fest - in der Örtlichkeit hat die Verkehrsfläche eine Gesamtbreite von ca. 7,50 m -, obwohl dieser Straßenbereich lediglich der Erschließung eines Baugrundstückes (Flurstück 149) dient und ansonsten als Wirtschaftsweg genutzt wird.

Der Eigentümer des Grundstückes der Gemarkung Niederdielfen, Flur 3, Flurstück 149, hatte seinerzeit beantragt, entlang seines Grundstückes einen Streifen von 2,50 m Breite aus der Wegeparzelle 263 zu erwerben, um hier mit einem Abstand von 1,0 m zur verbleibenden Verkehrsfläche eine Garage errichten zu können. Zwischenzeitlich wurde auch vom Eigentümer des Flurstückes 164 beantragt, einen 1,25 m breiten Streifen aus der Wegeparzelle 263 zu erwerben. Mit den vorgenannten Eigentümern wurde Einigkeit darüber erzielt, daß aus der 7,50 m breiten Wegeparzelle 263 (tlw.) anteilmäßig ein Streifen von 2,0 m Breite dem Flurstück 149 sowie ein 1,25 m breiter Streifen dem Flurstück 164 zugeschlagen werden soll, so daß für die Verkehrsfläche eine ausreichende Breite von 4,25 m verbleibt. Hierfür ist eine Änderung der betreffenden Bereiche von Verkehrsfläche in nicht überbaubare Grundstücksfläche erforderlich. Außerdem müßte die auf dem Flurstück 149 festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche um 3,0 m in Richtung Flurstück 170 (gleicher Eigentümer) erweitert werden, da hier ein Wohnhausanbau vorgesehen ist.

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.