

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. 132) hat der Rat der Gemeinde Wilsdorf in seiner Sitzung am **11.12.2004** die planungsrechtlichen Festsetzungen der 8. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 "Im Scheid" der Gemeinde Wilsdorf, Ortsteil Oberdielfen, gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

A. Festsetzungen gemäß § 9 BauGB und BauNVO

- 

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- 

Umgrenzung der 8. vereinfachten Änderung

WA

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 lt. Nr. 1 - 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 BauO 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

Ausnahmsweise dürfen Garagen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden. Der Stauraum vor der Garage, gemessen vom Garagentor bis zum Fahrbahnrand, muss bei senkrechter Anordnung der Garageneinfahrt zur Straße 5,00 m betragen. Bei paralleler Anordnung der Garage zur Straße muss ein Abstand der Garagenwand zum Gehwegrand von mind. 1,00 m eingehalten werden. In diesen Fällen ist der erforderliche Stauraum von 5,00 m vor der Garage parallel zur Straßenbegrenzungslinie anzuordnen. Als Ausnahme ist ein geringerer Abstand zulässig, wenn die Leichtigkeit und Sicherheit des Verkehrs nicht behindert wird.

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

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 und bergseitig 3,40 m, gemessen von der natürlichen Geländeoberkante, nicht überschreiten.

Grundflächenzahl

Geschossflächenzahl

offene Bauweise

I
0,4
0,5
o

B. Örtliche Bauvorschriften gem. § 86 BauONW (nachrichtlich)

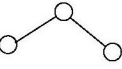
- 38°- 53°

Dachneigung
- 

Hauptfirsrichtung, zwingend

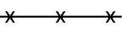
Als Dachform der Hauptgebäude sind nur Satteldächer zulässig. Ausnahmsweise können auch Walmdächer zugelassen werden. Für Garagen sind auch Flachdächer oder Pultdächer bis 5° Neigung zulässig. Als Dacheindeckung sind nur dunkel getönte Pfannen sowie Natur- und Kunstschiefereindeckungen zulässig.

C. Sonstige Darstellungen (Zeichenerklärungen ohne Satzungscharakter)

- 

vorhandene Grenzsteine und Grundstücksgrenzen
- 

vorhandene Gebäude
- z.B. 366

Flurstücksnummer
- 

aufgehobene Baugrenze

Satzung der Gemeinde Wilsdorf vom 12.01.2004

8. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 "Im Scheid", der Gemeinde Wilsdorf, Ortsteil Oberdielfen
Wilsdorf, **19.01.2004**

L. S.

gez. Schmidt
Bürgermeister

gez. Schneider
Schriftführer

Aufgestellt:
Gemeinde Wilsdorf
-Bauamt-

BEGRÜNDUNG

Der Bebauungsplan Nr. 1 "Im Scheid" der Gemeinde Wilsdorf, Ortsteil Oberdielfen, setzt für die am "Wielandsweg" gelegenen, insgesamt ca. 1.080 m² großen Grundstücke der Gemarkung Oberdielfen, Flur 8, Flurstücke 366, 391 (tlw.) und 392 (tlw.), eine durch Baugrenzen begrenzte überbaubare Grundstücksfläche von lediglich ca. 175 m² Größe mittig der o. g. Grundstücksflächen fest.

Die ausgewiesene überbaubare Grundstücksfläche entspricht einer Grundflächenzahl von ca. 0,16, so dass die gemäß Ursprungsplan festgesetzte, maximal zulässige Grundflächenzahl von 0,4, für die eine überbaubare Fläche von mindestens 440 m² Größe erforderlich wäre, nicht ausgenutzt werden kann.

Für die o. g. Grundstücke sind Anträge auf vereinfachte Änderungen des Bebauungsplanes dahingehend gestellt worden, die überbaubare Fläche entlang des "Wielandweges" auf eine Größe von ca. 500 m² zu erweitern, so dass hier zwei Wohngebäude auf Baugrundstücken von 480 m² und 600 m² Größe errichtet werden können.

Die Erschließungsanlagen sind komplett vorhanden. Ausgleichsmaßnahmen sind nicht erforderlich, da die gemäß dem Ursprungsplan zulässige Grundflächenzahl nicht verändert wird.

Die Änderung kann als vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes gemäß § 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 Eigentümer der von der Änderung betroffenen Grundstücke haben der Planung zugestimmt.