

PRÄAMBEL

Aufgrund des § 7 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666/ SGV. NRW. S. 2023) in der z. Zt. geltenden Fassung 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. 127) in der z. Zt. geltenden Fassung und des § 86 der Bauordnung Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) vom 01.03.2000 (GV. NRW. S. 2056) in der z. Zt. geltenden Fassung, hat der Rat der Gemeinde Wilnsdorf in seiner Sitzung am **08.11.2007** die planungs- und gestaltungsrechtlichen Festsetzungen der 9. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Im Scheid“ der Gemeinde Wilnsdorf, Ortsteil Oberdielfen, gemäß § 10 als Satzung beschlossen.

A. Festsetzungen gemäß § 9 BauGB und BauNVO

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Umgrenzung der 9. vereinfachten Änderung

Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO

Zulässig gemäß § 4 (2) BauNVO 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 Ausnahme gemäß § 4 (3) Nr. 1 – 5 BauNVO sind nicht zulässig.

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

Die tatsächlich überbaubare Grundstücksflächen ergeben sich durch die gemäß § 23 BauNVO festgelegten Baugrenzen (blau) und Baulinien (rot) 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 Grundstücksfläche

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

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, gemessen in Rinnenhöhe, darf talseitig 6,0 m und bergseitig 3,40 m, gemessen von der natürlichen Geländeoberkante, nicht überschreiten.

Grundflächenzahl (GRZ)

Geschossflächenzahl (GFZ)

offene Bauweise

B. Örtliche Bauvorschriften gemäß § 86 BauO NRW

Dachneigung

Hauptfirstrichtung, 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 Dacheindeckungen sind nur dunkel getönte Pfannen sowie Natur- und Kunstschieferendeckungen zulässig.

C. Sonstige Darstellungen (Zeichenerklärungen ohne Satzungscharakter)

Grundstücksgrenzen und vorhandene Grenzsteine

vorhandene Gebäude

Flurstücksnummern

aufgehobene Baugrenzen

Satzung der Gemeinde Wilnsdorf vom 19.11.2007

9. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Im Scheid“, Ortsteil Oberdielfen

Aufgestellt:
Gemeinde Wilnsdorf

-Bauamt-

Begründung

Der Bebauungsplan Nr. 1 „Im Scheid“ der Gemeinde Wilnsdorf, Ortsteil Oberdielfen, setzt für das zwischen „Kohlenweg“ und „Scheidweg“ gelegene, mit einem Wohngebäude bebaute 1.216 m² große Grundstück der Gemarkung Oberdielfen, Flur 8, Flurstück 398, nach zwischenzeitlich erfolgter Teilung Flurstücke 409 und 410, lediglich im Bereich des vorhandenen Wohngebäudes „Kohlenweg 7“ eine durch Baugrenzen begrenzte überbaubare Grundstücksfläche von ca. 240 m² Größe mittig des v.g. Grundstückes fest.

Die ausgewiesene überbaubare Grundstücksfläche entspricht einer Grundflächenzahl (GRZ) von ca. 0,2, so dass die gemäß Ursprungsplan festgesetzte, maximal zulässige Grundflächenzahl von 0,4, für die eine überbaubare Fläche von mindestens 486 m² erforderlich wäre, nicht annähernd ausgenutzt werden kann.

Mit der Bebauungsplanänderung soll für das östliche, neu parzellerte Flurstück 410 (540 m²) eine zusätzliche überbaubare Grundstücksfläche in einer Größenordnung von ca. 170 m² ausgewiesen werden, damit hier ein weiteres Wohngebäude errichtet werden kann.

Zudem soll für den Bereich des vorhandenen Wohnhauses –Parzelle 409 (676 m²)– die überbaubare Fläche lagemäßig geringfügig verschoben werden, damit auch hier noch bauliche Erweiterungen durchgeführt werden können.

Im Zuge der Planänderung soll auch die bisher festgesetzte Dachneigung von 30 – 35° der Dachneigung des vorhandenen Wohngebäudes von ca. 50° angepasst werden, d. h. die zulässige Dachneigung wird auf 30 – 50° festgesetzt.

Diese Planänderungen sind städtebaulich unproblematisch. Hierdurch kann eine voll erschlossene Baulücke einer städtebaulichen Nutzung zugeführt werden.

Die Erschließungsanlagen sind komplett vorhanden. Ökologische Ausgleichsmaßnahmen sind nicht erforderlich, da die gemäß dem Ursprungsplan zulässige Grundflächenzahl von 0,4 nicht verändert wird.

Die Änderung kann als vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes gemäß § 13 BauGB durchgeführt werden, da die Grundzüge der Planung nicht berührt werden. Der Gemeinde entstehen über die Abwicklung des Änderungsverfahrens hinaus keine weiteren Aufwendungen.