Präambel

Aufgrund des § 4 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 1. Oktober 1979 (GV. NW. S. 594/SGV. NW. 2023)

§§ 2, 9, 10 und 13 des Bundesbaugesetzes (BBauG) in der Neufassung vom 18. Aug. 1976 (BGBl. I. S. 2256), zuletzt geändert durch Gesetz vom 6. Juli 1979 (BGBl. I. S. 949) in Verbindung mit der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauN VO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Sept. 1977 (BGBl. S. 1764)

§ 103 (1) der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NW) in der Neufassung der Bekanntmachung vom 15. Juli 1976 (GV. NW. S. 264) in Verbindung mit § 4 der 1. Verordnung des Landes Nordrhein-Westfalen zur Durchführung des Bundesbaugesetzes in der Fassung der 3. Verordnung zur Änderung der 1. Verordnung vom 21. April 1970 (GV. NW. S. 299)

hat der Rat der Gemeinde Wilnsdorf in der Sitzung am 3. MRZ. 1982 die planungsrechtlichen Festsetzungen der 7. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 "Im Scheid" gem. § 10 BBauG und § 103 BauO NW als Satzung beschlossen.

A. Festsetzungen gem. § 9 BBauG und gem. BauN VO

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Umgrenzung der 7. vereinfachten Änderung

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, soweit dieser nicht schon durch die Farbgebung, z.B. bei Grünflächen, erkennbar ist. Auch die grünen Begrenzungslinien der Verkehrsflächen stellen Abgrenzungen unterschiedlicher Nutzung dar. Diese Abgrenzungen gelten auch für die Gestaltungsvorschriften.

WA

Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauN VO

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 und gesundheitliche Zwecke.

Ausnahmsweise können gem. § 4 (3) Nr. 6 Ställe für Kleintierhaltung zugelassen werden. Die Ausnahmen lt. Nr. 1 - 5 sind nicht zulässig.

Überbaubare Grundstücksflächen

Aufgehobene Baugrenzen

Nicht überbaubare Grundstücksfläche

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.

Sichtflächen - als Teil der nicht überbaubaren Grundstücksfläche - sind oberhalb 0,60 m Höhe, vom Fahrbahnrand gemessen, von Sichthindernissen wie baulichen Anlagen, Einfriedigungen, Böschungen, Anpflanzungen usw. freizuhalten.

I

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.

O

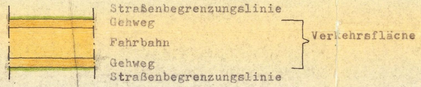
Offene Bauweise

0,4

Grundflächenzahl

(0,5)

Geschoßflächenzahl




B. Gestaltungsvorschriften gem. § 103 BauO NW

45-53°

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 Dacheindeckung sind nur Pfannen, Wellasbestplatten sowie Natur- und Kunstschiefer zulässig, die gewählten Materialien müssen dunkel getönt sein.

Grundstückseinfriedigungen entlang der Straßen und Wege dürfen nur aus einem Spiegelzaun, einer lebenden Hecke oder aus einem Maschendrahtzaun 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 ( Zeichenerklärung ohne Satzungscharakter)

Grundstücksgrenzen und vorhandene Grenzsteine

geplante Grundstücksgrenzen

Vorhandene Gebäude

Satzung der Gemeinde Wilnsdorf
7. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 "Im Scheid", Ortsteil Oberdielfen

Änderung von Gestaltungsvorschriften

Präambel

Aufgrund des § 4 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 1. 10. 1979 (GV. NW. S. 594) und des § 103 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NW) in der Fassung vom 27. 1. 1970 (GV. NW. S. 96), zuletzt geändert durch Gesetz vom 27. 3. 1979 (GV. NW. S. 122) hat der Rat der Gemeinde Wilnsdorf in der Sitzung am 2. DEZ. 1981 folgende Änderung der Gestaltungsvorschriften gem. § 103 BauO NW als Satzung beschlossen:

§ 1 - Geltungsbereich der Gestaltungssatzung

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches für die Gestaltungssatzung

Der Geltungsbereich für die Gestaltungssatzung beinhaltet das Flurstück 120, Flur 8, des seit dem 16. 2. 1973 rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 1 "Im Scheid", Ortsteil Oberdielfen, Gemeinde Wilnsdorf.
Die Festsetzung bezüglich der Dachneigung wird aufgehoben

§ 2 - Dachform, Dachneigung

Die Gestaltungsvorschriften hinsichtlich der Dachneigung für den Bereich des Flurstückes 120 des seit dem 16.2.1973 rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 1 "Im Scheid", Ortsteil Oberdielfen, Gemeinde Wilnsdorf, werden wie folgt festgesetzt:

Die Dachneigung von bisher 45 ° - 53 ° wird auf 38 ° - 53 ° geändert.

§ 3 - Fortgeltung von Vorschriften

Die anderen für den Bebauungsplan Nr. 1 "Im Scheid" festgesetzten Gestaltungsvorschriften behalten ihre Gültigkeit.

Begründung

Der am 16.2.1973 rechtsverbindlich gewordene Bebauungsplan Nr.1 "Im Scheid" der Gemeinde Wilnsdorf, Ortsteil Oberdielfen, setzt für das Flurstück 120, Flur 8, zwei für die heutigen Maßstäbe zu kleine durch Baugrenzen begrenzte überbaubare Grundstücksflächen sowie eine vorgeschriebene Dachneigung von 45° - 53° fest.

Die Eigentümerin beantragt die Vergrößerung der überbaubaren Fläche im nördlichen Teil um etwa 6 m nach § 13 BBauG sowie die Änderung der Dachneigung von bisher 45° - 53° auf 30° - 45° im Rahmen der gestaltungsrechtlichen Vorschriften gem. § 103 BauO NW.
Damit das nördlich angrenzende Flurstück 321 baulich genutzt werden kann, sieht der rechtsverbindliche Bebauungsplan vor, daß etwa 250 m² des Flurstücks 120 dem Flurstück 321 zugeordnet werden; die Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung wird dann entlang der neuen Grundstücksgrenze verlaufen.

In städtebaulicher Hinsicht bestehen hinsichtlich der beantragten Änderung auf Vergrößerung der überbaubaren Fläche nach § 13 BBauG keine Bedenken. Eine Änderung der Dachneigung von bisher 45°- 53° auf 30°- 45° nach § 103 BauO NW würde der bestehenden Bebauung gegenüber zu konträr sein. Die Verwaltung schlägt daher eine Dachneigung von 38°- 53° vor.
Zusätzliche Kosten entstehen der Gemeinde durch diese vereinfachte Änderung sowie der Änderung der Gestaltungsvorschriften nicht.

Die Änderung des Bebauungsplanes wird als "vereinfachte Änderung" nach § 13 BBauG sowie als "Änderung der Gestaltungsvorschriften" nach § 103 BauO NW durchgeführt, weil die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und die Änderung für die Nutzung der betroffenen und benachbarten Grundstücke von nur unerheblicher Bedeutung ist.

Die Eigentümer der betroffenen und benachbarten Grundstücke stimmen der vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes gem. § 13 BBauG sowie der Änderung der Gestaltungsvorschriften gem. § 103 BauO NW zu.

| FLUR 8, 10<br>FLURSTÜCKE | EIGENTÜMER | UNTERSCHRIFT | DATUM |
|---|---|---|---|
| 119 | Ewald Lueck<br>Scheidweg 7<br>5901 W.-Oberdielfen | Ewald Lueck | 15.1.82 |
| 120 | Käthe Klein<br>Wielandsweg 6<br>5901 W.-Oberdielfen | Käthe Klein | 17.1.82 |
| 121 | Erich Hoelzer<br>An der Hecke 1<br>5901 W.-Oberdielfen | Erich Hölzer | 14.1.82 |
| 161, 316, 395 | Gemeinde Wilnsdorf | (Schmidt)<br>Gemeindedirektor<br>(Büdenbender)<br>Beigeordneter | 18.1.82 |
| 315, 334 | Erna Giebeler<br>geb. Wahl<br>Wielandsweg 36<br>5901 W.-Oberdielfen | Erna Giebeler | 15.1.82 |
| 318 | Luise Lindner<br>geb. Kraemer<br>Wielandsweg 18<br>5901 W.-Oberdielfen | Luise Lindner | 14.1.82 |
| 321 | Inge Hoenemann<br>geb. Hartmann<br>Wielandsweg 25<br>5901 W.-Oberdielfen | Inge Hönemann | 14.1.82 |