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 hat der Rat der Gemeinde Wilnsdorf in seiner Sitzung am **19.04.2007** die planungsrechtlichen Festsetzungen der 24. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 der Gemeinde Wilnsdorf , Ortsteil Obersdorf, gemäß § 10 als Satzung beschlossen.

A. Festsetzungen gemäß § 9 BauGB und BauNVO

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Umgrenzung der 24. vereinfachten Änderung

WR

Reines Wohngebiet gemäß § 3 BauNVO

Zulässig sind: Wohngebäude mit maximal 2 Wohnungen je Gebäude auf den Grundstücken A und B
Wohngebäude mit maximal 1 Wohnung je Gebäude auf den Grundstücken C und D

Die Ausnahme gemäß § 3 (3) BauNVO ist allgemein zulässig.

Überbaubare Grundstücksfläche

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 Gebäude abstände. 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

Nebenanlagen gemäß § 14 (1) BauNVO sind zulässig. Auf einem Streifen von 1,0 m Breite parallel zur Verkehrsfläche sind Garagen unzulässig.

I

Zahl der Vollgeschosse (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 6,0 m und bergseitig 3,40 m, gemessen von der natürlichen Geländeoberkante, nicht überschreiten.

E

nur Einzelhäuser zulässig

0,3

Grundflächenzahl

0,3

Geschossflächenzahl

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung:
Gemischt genutzte Verkehrsfläche

B. Gestaltungsvorschriften gemäß § 86 BauO NRW (nachrichtlich)

0°- 30°

Dachneigung

Als Dachform der Hauptbaukörper sind nur Satteldächer zulässig. Für Garagen sind auch Flachdächer oder Pultdächer bis 5° Neigung zulässig. Als Dacheindeckungen sind nur Pfannen sowie Natur- und Kunstschiefer zulässig, die gewählten Materialien müssen dunkel getönt sein.

C. Sonstige Darstellungen (Zeichenerklärungen ohne Satzungscharakter)

Grundstücksgrenzen und vorhandene Grenzsteine

vorhandene Gebäude

weggefallene Baugrenzen

mögliche Grundstücksaufteilung

Satzung der Gemeinde Wilnsdorf vom 06.05.2009

24. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2, Ortsteil Obersdorf

A u f g e s t e l l t :

Gemeinde Wilnsdorf

-Bauamt-

Begründung

Der Bebauungsplan Nr. 2 für den Ortsteil Obersdorf setzt für das insgesamt 2001 m² große Grundstück der Gemarkung Obersdorf, Flur 3, Flurstück 768 (Am Weiher) - nach zwischenzeitlich erfolgter Grundstücksteilung Flurstücke 815 und 816 -, bisher im nordwestlichen (Teilgrundstück A) und südöstlichen Grundstücksbereich (Teilgrundstück D) zwei überbaubare Grundstücksflächen von jeweils ca. 200 m² Größe fest. Das an der Straße "Am Weiher" bereits vorhandene Wohnhaus mit 2 Wohneinheiten (Teilgrundstück B) ist von der überbaubaren Fläche bisher nicht erfasst.

Wesentliches Ziel der Änderung des Bebauungsplanes ist es, zusätzlich für den südwestlichen, ca. 500 m² großen Grundstücksbereich (Teilgrundstück C) eine überbaubare Grundstücksfläche festzusetzen, um hier Planungsrecht für ein zusätzliches Wohngebäude zu schaffen.
Zudem wird das vorhandene Wohngebäude "Am Weiher 17" mit einem Bauspiegel versehen und somit planungsrechtlich abgesichert.

Insgesamt ist beabsichtigt, das Ursprungsgrundstück 768 (neu 815 und 816) in 4 Baugrundstücke aufzuteilen. Diese sind im Bebauungsplanentwurf mit A, B, C und D gekennzeichnet.

Die beiden von der Straße "Am Weiher" aus gesehen zurückliegenden, über Stichwege erreichbaren überbaubaren Flächen auf den Teilgrundstücken C und D werden auf jeweils 120 m² Größe begrenzt und die Zahl der Wohneinheiten wird auf max. 1 Wohneinheit je Gebäude festgesetzt.
Das an der Straße "Am Weiher" (Grundstück A) geplante Wohngebäude soll mit max. 2 Wohneinheiten zugelassen werden, da es sich hier aufgrund der leichten Hanglage ggf. anbietet, im Kellergeschoss eine Einliegerwohnung vorzusehen. Zudem wird für alle Bauflächen die Grundflächenzahl (GRZ) von bisher 0,4 auf 0,3 reduziert und Einzelhausbebauung festgesetzt.

Mit diesen Änderungen werden sich die 3 überbaubaren Flächen für die noch unbebauten Grundstücksbereiche auf eine Gesamtgröße von ca. 380 m² belaufen, während bisher 2 Flächen mit insgesamt ca. 400 m² überbaubarer Fläche zur Verfügung standen.
Die Zahl der max. zulässigen Wohnungen wird künftig insgesamt 4 betragen, während die Zahl der Wohnungen bisher nicht begrenzt ist.

Durch diese Rahmenbedingungen wird insgesamt sichergestellt, dass eine städtebauliche Verdichtung in diesem Bereich im Vergleich zu den bisherigen Ausnutzungsmöglichkeiten für die Grundstücke 815 und 816, die größere Gebäudegrundflächen, damit größere Gebäude, mehr Wohnungen und damit mehr Verkehr zulassen würden, nicht zu befürchten ist. Durch die Planung wird zwar ein zusätzlicher Bauplatz geschaffen; hierbei handelt es sich jedoch mit Blick auf die Umgebungsbebauung und die unmittelbare Lage an einer vorhandenen Verkehrsfläche um eine faktische Baulücke, die sich zur Bebauung anbietet.
Die max. zulässige Gebäudehöhe im Bereich der Bebauungsplanänderung ergibt sich durch die vorgegebenen Traufhöhen – bergseits max. 3,40 m, talseits max. 6 m -, gemessen von Oberkante des natürlichen Geländes, sowie der festgesetzten Dachneigung von max. 30°.

Diese Festsetzungen sind aus dem Ursprungsbebauungsplan übernommen, so dass sich gegenüber der vorhandenen Bebauung keine höhenmäßige Veränderung ergeben kann. Dabei wird das Haus Nr. "Am Weiher 17" (Teilgrundstück B) kein Maßstab sein, da dieses Haus vor Inkrafttreten des Bebauungsplanes errichtet wurde und hinsichtlich der Höhe und der Geschossigkeit nicht den für spätere Bauvorhaben maßgeblichen Bauvorschriften entspricht. Aufgrund der gegenüber der Ursprungsplanung verkleinerten Baufelder und des reduzierten Maßes der baulichen Nutzung (Grund- und Geschoßflächenzahl) von 0,4 auf 0,3 ist vielmehr davon auszugehen, dass die neuen Gebäudekörper eher niedriger ausfallen werden als die Umgebungsbebauung, nicht jedoch höher.

In die Planung wird auch das südlich angrenzende bebaute Flurstück 767, für das der Bebauungsplan Nr. 2 lediglich nicht überbaubare Fläche festsetzt, einbezogen, um auch im Bereich des dort vorhandenen Wohnhauses "Am Weiher 19" eine überbaubare Grundstücksfläche festzusetzen und somit die vorhandene Bebauung planungsrechtlich abzusichern. Änderungen der tatsächlichen Nutzung ergeben sich dadurch nicht.

Um die westlich der Grundstücke 816 (Teilgrundstücke A und C) und 767 gelegene Wegeparzelle 150, die im übrigen bereits als Zuwegung für das Gebäude "Am Weiher 19" (Parzelle 767) und für die Garagen auf den Grundstücken "Glück-Auf-Straße 4 und 6" (Parzellen 151 und 152) dient, planungsrechtlich zu sichern, wird diese als gemischt genutzte Verkehrsfläche in einer Breite von 4,0 m bis auf Höhe des hier zusätzlich vorgesehenen Baugrundstückes mit einem Einmündungsradius von 4,0 m zur Straße "Am Weiher" festgesetzt. Darüber hinaus wird im südwestlichen Bereich des Flurstückes 816 (Teilgrundstück C) eine Wendeanlage für PKW (Wendeanlagentyp 1) entsprechend der Empfehlung für die Anlage von Erschließungsstraßen (EAE 85/95) ebenfalls als gemischt genutzte Verkehrsfläche festgesetzt.

Zudem wird zur verkehrlichen Verbesserung angrenzend an die nordöstlich der Grundstücke 815 und 816 tlw. (Teilgrundstücke B und D) gelegene Wegeparzelle 146, die bereits als Zuwegung zu dem Grundstück "Am Weiher 17b" (Parzelle 766) dient, auf dem Grundstück 816 (Teilgrundstück D) eine Wendeanlage für PKW in gleicher Größe wie an der Wegeparzelle 150 als gemischt genutzte Verkehrsfläche festgesetzt. Darüber hinaus wird die nutzbare Fläche der Wegeparzelle 146 von der Wendeanlage bis zur Einmündung in die Straße "Am Weiher" auf einer Länge von ca. 15 m ebenfalls auf 4,0 m mit einem Einmündungsradius von 4,0 m zur Straße "Am Weiher" in Richtung des Grundstücks 815 (Teilgrundstück B) verbreitert.

Die erforderlichen Ver- und Entsorgungsanlagen sind vorhanden.

Ökologische Ausgleichsmaßnahmen für die Festlegung der überbaubaren Flächen und der Verkehrsflächen sind nicht erforderlich, da gegenüber der Ursprungsplanung die bisher zulässige Grundflächenzahl von 0,4 durch die Planung (GRZ = 0,3) unterschritten wird.

Die Änderung des Bebauungsplanes wird in einem vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB durchgeführt, da

1. durch die Änderung des Bebauungsplanes (Schaffung von Planungsrecht für ein zusätzliches Wohngebäude und geringfügige Erweiterungen der Verkehrsflächen) die Grundzüge der Planung nicht berührt werden
2. die im Änderungsbereich geplanten Bauvorhaben keiner Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 des UVPG sowie nach Landesrecht NRW unterliegen
3. keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Gebieten nach § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB – Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und europäische Vogelschutzgebiete i. S. des Bundesnaturschutzgesetzes – gegeben sind.

Gemäß § 13 Abs. 3 BauGB kann damit auf eine Umweltprüfung gem. § 2 (4) BauGB und auf einen Umweltbericht gem. § 2a (2) BauGB verzichtet werden.

Der Gemeinde werden über die Abwicklung des Änderungsverfahrens hinaus keine Aufwendungen entstehen.

Die Herstellung der Verkehrsflächen sowie deren Kostentragung, Winterdienst, Straßenreinigung und Abfallentsorgung, werden in einem städtebaulichen Vertrag zwischen der Gemeinde und dem Grundstückseigentümer des Flurstückes 816 geregelt.