

Präambel

Aufgrund des § 4 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in Fassung der Bekanntmachung vom 13. August 1984 (GV. NW. S. 475), zuletzt geändert durch Gesetz vom 07. März 1990 (GV. NW. S. 141) sowie

der §§ 2, 9, 10 und 13 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.09.1990 (BGBl. II S. 885), in Verbindung mit der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 127) hat der Rat der Gemeinde Wilnsdorf in seiner Sitzung am 04.FEB.1993 die planungsrechtlichen Festsetzungen der 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 "Am Rosenwald" der Gemeinde Wilnsdorf, Ortsteil Obersdorf, gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

A. Festsetzungen gem. § 9 BauGB und BauNVO

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Neufassung (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Abgrenzung der 1 vereinfachten Änderung

Abgrenzungen unterschiedlicher Nutzung gem. § 16 (5) BauNVO. Auch die grünen Begrenzungslinien der Verkehrsflächen stellen Abgrenzungen unterschiedlicher Nutzung dar.

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 Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die tatsächlich bebaubaren 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. Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB müssen in dem an die B 54 anbindenden WA-Gebiet die Öffnungen von Schlafräumen zur lärmabgewandten Seite - hier nach Osten - angelegt werden.

Nichtüberbaubare Grundstücksflächen

Nebenanlagen gem. § 14 (1) BauNVO sind zulässig, Garagen sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig, wenn die Leichtigkeit des Verkehrs gewährleistet ist. Auf einem Streifen von 1,00 m Breite parallel zur Verkehrsfläche sind Garagen unzulässig.

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

Grundflächenzahl

Geschoßflächenzahl

Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

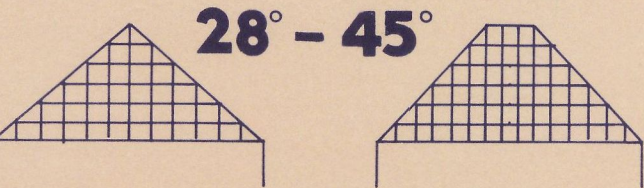
offene Bauweise

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

Dachneigung

Für untergeordnete Nebenanlagen und Garagen sind auch Flachdächer zulässig.

Folgende Dachformen sind nur zulässig:



Aufmauerungen über der letzten Geschoßdecke sind bei Gebäuden ab 35° bis zu 50 cm, bei Gebäuden ab 40° Dachneigung bis zu 75 cm Höhe zulässig. Bei der Dacheindeckung sind nur dunkel getönte Pfannen sowie Natur- und Kunstschiefereindeckungen zulässig. Dachgauben sind ab einer Dachneigung von 38° zulässig, liegende Dachfenster sind allgemein zulässig.

C. Sonstige Darstellungen (Zeichenerklärungen ohne Satzungscharakter)

Vorhandene Grenzsteine und Grundstücksgrenzen

Höhenlinie mit Angabe über NN

Böschung

aufgehobene Baugrenze

Satzung der Gemeinde Wilnsdorf

- 1. vereinfachte Änderung der Neufassung des Bebauungsplanes Nr. 12 "Am Rosenwald"

Aufgestellt:

Gemeinde Wilnsdorf
- Bauamt -

Begründung

Die Neufassung des Bebauungsplanes Nr. 12 "Am Rosenwald" der Gemeinde Wilnsdorf, Ortsteil Obersdorf, hat am 11.03.1991 Rechtsverbindlichkeit erlangt.

Für die beiden Baugrundstücke "B" und "C" im von der Straße "Am Rosenwald" erschlossenen südlichen Teilbereich - es handelt sich hier um zwei Teilgrundstücke der Parzelle 202, Flur 6, die noch nicht parzelliert sind - ist ein Antrag auf vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes dahingehend gestellt worden, die überbaubaren Grundstücksflächen um 3,0 m bzw. 9,0 m in nördlicher Richtung zu erweitern, um eine bessere Staffelung der Bebauung mit dem Ergebnis einer Sichtverbesserung erzielen zu können.

Die vorgesehene 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.

Die Eigentümer der betroffenen Grundstücke stimmen der vereinfachten Änderung

des Bebauungsplanes gem. § 13 BauGB zu.

Gemarkung Obersdorf Flur 6, Flurstück	Eigentümer	Unterschrift	Datum
202	Firma Wert u. Haus GmbH Geschäftsführerin Frau Ivonne Freisen Bahnhofstraße 55 5905 Freudenberg	 Wert und Haus GmbH Bauträgergesellschaft Gartenstraße 5 5905 Freudenberg Tel. 02734/2300 u. 7000	12.01.93