

PRÄAMBEL

Aufgrund des § 7 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen vom 14. Juli 1994 (GV. NW. S. 666/SGV. NW. S. 2023), in der z. Zt. gültigen Fassung und der §§ 2, 9, 10 und 13 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141) in der z. Zt. gültigen Fassung, in Verbindung mit der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 127) in der z. Zt. gültigen Fassung hat der Rat der Gemeinde Wilnsdorf in seiner Sitzung am **10. Dez. 1998** die planungsrechtlichen Festsetzungen der 2. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 "Hofwiese" der Gemeinde Wilnsdorf, Ortsteil Obersdorf, gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

A. Festsetzungen gemäß § 9 BauGB und BauNVO

 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

 Umgrenzung der 2. vereinfachten Änderung

WR Reines Wohngebiet gem. § 3 BauNVO

Zulässig sind Wohngebäude, max. zulässig sind 2 Wohnungen je Gebäude

Ausnahmsweise zulässig sind Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebietes dienen. Die restlichen Ausnahmen **sind** nicht zulässig.

 Überbaubare Grundstücksflächen

Die tatsächlich bebaubaren Grundstücksflächen **ergeben** sich durch die gem. § 23 BauNVO festgelegten Baugrenzen (blau) unter Berücksichtigung der bzw. in Verbindung mit den Bestimmungen der Bauordnung NW über Bauwiche, Abstandsflächen und Gebäudeabstände.
Das höchst zulässige Maß der baulichen Nutzung wird durch § 17 BauNVO bestimmt.

 Nicht überbaubare Grundstücksfläche

I Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

Ausnahmsweise kann ein Geschöß mehr zugelassen werden, wenn durch Hanglage bedingt das Kellergeschoß auf die Zahl der Vollgeschosse anzurechnen ist.
Die talseitige Traufhöhe darf jedoch 6,0 m, vom natürlichen Gelände gemessen, nicht überschreiten.

0,4 Grundflächenzahl

 Geschößflächenzahl

 Einzelhausbebauung

B. Örtliche Bauvorschriften gem. § 86 BauO NW (nachrichtlich)

0° - 38° Dachneigung, außer Flachdächern sind auch gleichseitig geneigte Sattel- und Walmdächer zulässig. Dachgauben sind bei 38° Dachneigung zulässig, Aufmauerungen über der letzten Geschößdecke sind ab 35° Dachneigung bis 50 cm Höhe zulässig.

Als Dacheindeckung sind nur dunkel getönte Pfannen sowie Natur- und Kunstschiefer in den Farben grau, braun oder oliv zulässig.

Grundstückseinfriedigungen entlang der Straßen und Wege dürfen nur aus einem Spriegelzaun oder aus einer lebenden Hecke bestehen. Der Zaun darf eine Höhe von 1,00 m nicht überschreiten.

Ausnahmsweise können Stützmauern errichtet werden. Diese sind jedoch aus Bruchsteinen, Waschbeton, Sichtbeton oder Klinkerverblendung herzustellen.

C. Sonstige Darstellungen (Zeichenerklärungen ohne Satzungscharakter)

 Grundstücksgrenzen und vorhandene Grenzsteine

 vorhandene Gebäude

Satzung der Gemeinde Wilnsdorf vom **12. Jan. 1999**

2. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 "Hofwiese", Ortsteil Obersdorf

Aufge stellt:

Gemeinde Wilnsdorf

- Bauamt -

Begründung

Der Bebauungsplan Nr. 8 "Hofwiese" der Gemeinde Wilnsdorf, Ortsteil Obersdorf, setzt für das an der Straße "Hofwiese" gelegene, 1.116 m² große Grundstück der Gemarkung Obersdorf, Flur 5, Flurstück 147, nicht überbaubare Grundstücksfläche fest.

Für das o. g. Grundstück ist ein Antrag auf vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes dahingehend gestellt worden, hier eine überbaubare Grundstücksfläche auszuweisen, damit eine bauliche Nutzung vorgenommen werden kann.

Um in dem aufgelockert bebauten Bereich eine zu massive Bebauung im vorhinein auszuschließen, wird für das 1.116 m² große Grundstück eine überbaubare Fläche von ca. 220 m² festgesetzt. Außerdem wird eine Einzelhausbebauung vorgeschrieben, wobei die Anzahl der Wohnungen auf max. 2 beschränkt wird.

Ökologische Ausgleichsmaßnahmen sind nicht erforderlich, da die im Baugebiet zulässige Grundflächenzahl von 0,4 durch die festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche unterschritten wird.

Die beantragte 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.