

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 4 des Erbschaftssteuergesetzes (ErbStRG) vom 24.12.2008 (BGBl. I S. 3018ff) i. V. m. 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 10.02.2011 die planungsrechtlichen Festsetzungen der 25. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 der Gemeinde Wilnsdorf, Ortsteil Obersdorf, gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

A. Festsetzungen gemäß § 9 BauGB und BauNVO

Umgrenzung der 25. vereinfachten Änderung

Reines Wohngebiet gemäß § 3 BauNVO

Zulässig sind: Wohngebäude
Die Ausnahme gemäß § 3 (3) BauNVO ist allgemein zulässig.

Überbaubare Grundstücksfläche

Die tatsächlich überbaubare Grundstücksfläche ergibt sich durch die gemäß § 23 BauNVO festgelegten Baugrenzen (blau) und Baulinien (rot) in Verbindung mit den Bestimmungen der Bauordnung NRW 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

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

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.

offene Bauweise

Grundflächenzahl

Geschossflächenzahl

B. Gestaltungsvorschriften gemäß § 86 BauO NRW (nachrichtlich)

Dachneigung

Als Dachform der Hauptbaukörper sind nur Flach- und Satteldächer zulässig. Für Garagen sind neben Satteldächern 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. Dachgauben sind ab 30° Dachneigung der Hauptgebäude zulässig.

C. Sonstige Darstellungen (Zeichenerklärungen ohne Satzungscharakter)

Grundstücksgrenzen und vorhandene Grenzsteine

vorhandene Gebäude

Satzung der Gemeinde Wilnsdorf vom 21.02.2011

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

Aufgestellt:
Gemeinde Wilnsdorf
-Bauamt-

Begründung

Der Bebauungsplan Nr. 2 der Gemeinde Wilnsdorf, Ortsteil Obersdorf, setzt für das bergseits des „Sonnenweges“ gelegene, ca. 700 m² große, zwischen den Wohngebäuden „Sonnenweg 2 und 4“ befindliche Grundstück - Gemarkung Obersdorf, Flur 12, Flurstück 865 - lediglich eine nicht überbaubare Grundstücksfläche fest. Das Grundstück stellt eine Baulücke innerhalb der geschlossenen Bebauung des „Sonnenweges“ dar.

Der v. g. Grundstücksbereich soll nunmehr einer baulichen Nutzung zugeführt werden.

Der Bauausschuss hat daher in seiner Sitzung am 17.11.2010 den Aufstellungsbeschluss zur 25. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 dahingehend gefasst, für das v. g. Grundstück eine überbaubare Grundstücksfläche auszuweisen, damit diese vollständig erschlossene Baulücke mit einem Wohngebäude bebaut werden kann.

Die Planänderung ist städtebaulich unproblematisch. Die Grundflächenzahl wird entsprechend der Umgebungsbebauung mit 0,4 festgesetzt und die Geschossigkeit auf 1-Vollgeschoss begrenzt, sodass eine max. Grundstücksfläche von ca. 280 m² überbaut werden kann.

Die erforderlichen Ver- und Entsorgungsanlagen sind vorhanden.

Ökologische Ausgleichsmaßnahmen sind nicht erforderlich, da gegenüber der Ursprungsplanung die bisher zulässige Grundflächenzahl von 0,4 durch die Planung nicht verändert 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) die Grundzüge der Planung nicht berührt werden
2. das im Änderungsbereich geplante Bauvorhaben keiner Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 des UVPG sowie nach Landesrecht NRW unterliegt
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 weiteren Aufwendungen entstehen.