

Grund des § 4 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 1. Okt. 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. I 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 Bauordnung vom 21. April 1970 (GV. NW. S. 299)

3. MRZ. 1982 hat der Rat der Gemeinde Wilsdorf in der Sitzung am die planungsrechtlichen Festsetzungen der 15. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2, Ortsteil Obersdorf, gemäß § 10 BBauG und § 103 BauO NW als Satzung beschlossen.

A. Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 und 7 BBauG Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Umgrenzung der 15. vereinfachten Änderung

Reines Wohngebiet gem. § 3 BauN VO Zulässig sind: Wohngebäude Die Ausnahme gem. § 3 (3) BauN VO ist allgemein zulässig

Die tatsächlich überbaubaren Grundstücksflächen ergeben sich durch die gem. § 23 BauN VO festgelegten Baugrenzen (blau) unter Berücksichtigung der bzw. in Verbindung mit den Bestimmungen der Bauordnung NW über Baulinien, Abstandsflächen und Gebäudeabstände. Das Höchstzulässige Maß der baulichen Nutzung wird durch § 1, BauN VO bestimmt.

Nicht überbaubare Grundstücksfläche Nebenanlagen gem. § 14 (1) BauN VO sind zulässig, Garagen sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Der Stauraum vor der Garage, gemessen vom Garageneingang 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. Aneinander-gebaute Garagen sind in Form, äußeres Material und in der Farbgebung einheitlich zu gestalten.

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 Fraufhöhe darf dann tal-seitig 6,00 m u. bergseitig 3,40 m, gemessen von der natür-lichen Geländeoberkante, nicht überschreiten.

Offene Bauweise Grundflächenzahl Geschosflächenzahl

B. Gestaltungsvorschriften gem. § 103 BauO NW

Dachneigung Als Dachform der Hauptgebäude sind nur Satteldächer zulässig. Für Garagen sind auch Flachdächer oder Pultdächer bis 5° Neigung zulässig. Dachaufbauten sind nicht zulässig. Liegende Dachfenster sind allgemein zulässig. Als Dacheindeckung sind bei Satteldächern nur Pfannen, Well-asbestplatten sowie Natur- und Kunstschiefer zulässig, die gewählten Materialien müssen dunkel getönt sein.

Grundstückseinfriedigungen entlang der Straßen und Wege dürfen nur aus einem Spriegelzaun, 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 Geländeumstände erfordern, sind Stützmauern zulässig. Sie dürfen in der äußeren Ansicht nicht aus Ziegelsteinen oder schalungsrauhem Beton herge-stellt werden.

C. Sonstige Darstellungen (Zeichenerklärung ohne Satzungs-charakter)

Grundstücksgrenzen und vorhandene Grenzsteine Vorhandene Gebäude Höhenlinie

Satzung der Gemeinde Wilsdorf 15. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2, Ortsteil Obersdorf

Beurteilung

Der am 01.07.1963 rechtsverbindlich gewordene Bebauungsplan Nr. 2, Ortsteil Obersdorf, der Gemeinde Wilsdorf, setzt für das Flurstück 737, Flur 12, eine nicht überbaubare Fläche fest. Festgesetzt ist in diesem Bereich zur Straße Heidenbachswald hin eine Verkehrsfläche in Form eines Wendeplatzes und ein Kinderspielplatz. Ein Bedürfnis für den Kinderspielplatz, dessen Einzugsbereich sich wegen seiner Form und Abmessung nur auf die umliegende Bebauung erstreckt, be-steht nicht.

Darüberhinaus ist die Anlage des Spielplatzes um die Wende herum ent-lang der 1,50 m hohen Böschung mit einer Gefährdung der Kinder verbunden. Aus diesem Grunde wird die Fläche des zwar festgesetzten, aber bis heute nicht gebauten und wegen seiner schwierigen topographischen Lage nicht realisierbaren Kinderspielplatz dem Flurstück 737 zugeordnet.

Der Wendeplatz wird an das äußerste östliche Ende des Flurstückes 737 verlegt, wodurch keine Verschlechterung der Verkehrssituation herbeige-führt wird. Die neu festgesetzte überbaubare Fläche auf dem Flurstück 737 beträgt etwa 19m x 14m.

Zusätzliche Kosten entstehen der Gemeinde durch diese vereinfachte Än-derung nicht.

Die Änderung des Bebauungsplanes wird als "vereinfachte Änderung" nach § 13 BBauG durchgeführt, weil die Grundzüge der Planung nicht berührt und die Änderung für die Nutzung der Betroffenen und benachbarten Grund-stücke von nur unerheblicher Bedeutung ist.

Die Eigentümer der Betroffenen und benachbarten Grundstücke stimmen der vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes gemäß § 13 BBauG zu.

Flur 12 Flurstück	Eigentümer	Unterschrift	Datum
50, 374, 375, 376, 382, 611	Gemeinde Wilsdorf	(Schmidt) Gemeindedirektor (Büdenbender) Beigeordneter	14. OKT. 1981
377, 378	Ruth Metzler Heidenbachswald 35 W.-Obersdorf	Ruth Metzler	16.01.82
381	Hans Oerter Heidenbachswald 31 W.-Obersdorf	H. Oerter	16.01.82
391, 392, 393, 394	Paula Gerhard Heidenbachswald 25 W.-Obersdorf	Paula Gerhard	14.1.82
395, 396, 397, 398	Thilo u. Ingrid Schwarz, Heidenbachs- wald 25, W.-Obersdorf	Thilo Schwarz	14.1.82
478, 479, 480, 481	Karl Werner u. Hilde- gard Eisel, Sonnen- weg 7, W.-Obersdorf	Hilke Eisel	14.01.82
484, 485, 486, 487	Standa G. Daub, Henry- Henschen-Allee 30 a, 2105 Seevetal 1-Hittfeld	Standa G. Daub	14.10.81 28.10.81
488, 489, 490, 491	Helmut Filger Sonnenweg 3 W.-Obersdorf	Helmut Filger	18.01.82
527	Commerzbank AG, Düsseldorf	COMMERZBANK ARTIENGESELLSCHAFT ZENTRALE BAU- UND GRUNDSTÜCKS-ABTEILUNG BEREICH STELLEN DURCHGANG	23.12.81
532	K.-H. u. E. Bertram Heidenbachswald 29 W.-Obersdorf	K. H. Bertram	16.1.82
533	Maria Knaus Heidenbachswald 27 W.-Obersdorf	Maria Knaus	19.01.82
612	Prof. Dr. med. W. u. A. Bartsch, Heiden- bachswald 37, W.-O Obersdorf	W. Bartsch	16.01.82
613	Josef Geis Bogenstraße 1 W.-Obersdorf	Josef Geis	4.12.81
737, 743, 744	I. Daub u.a., Henry- Henschen-Allee 30 a, 2105 Seevetal 1, Hittfeld	Standa G. Daub	14.10.81
499	Irmgard Bartsch Heidenbachswald 32 W.-Obersdorf	Irmgard Bartsch	18.1.82