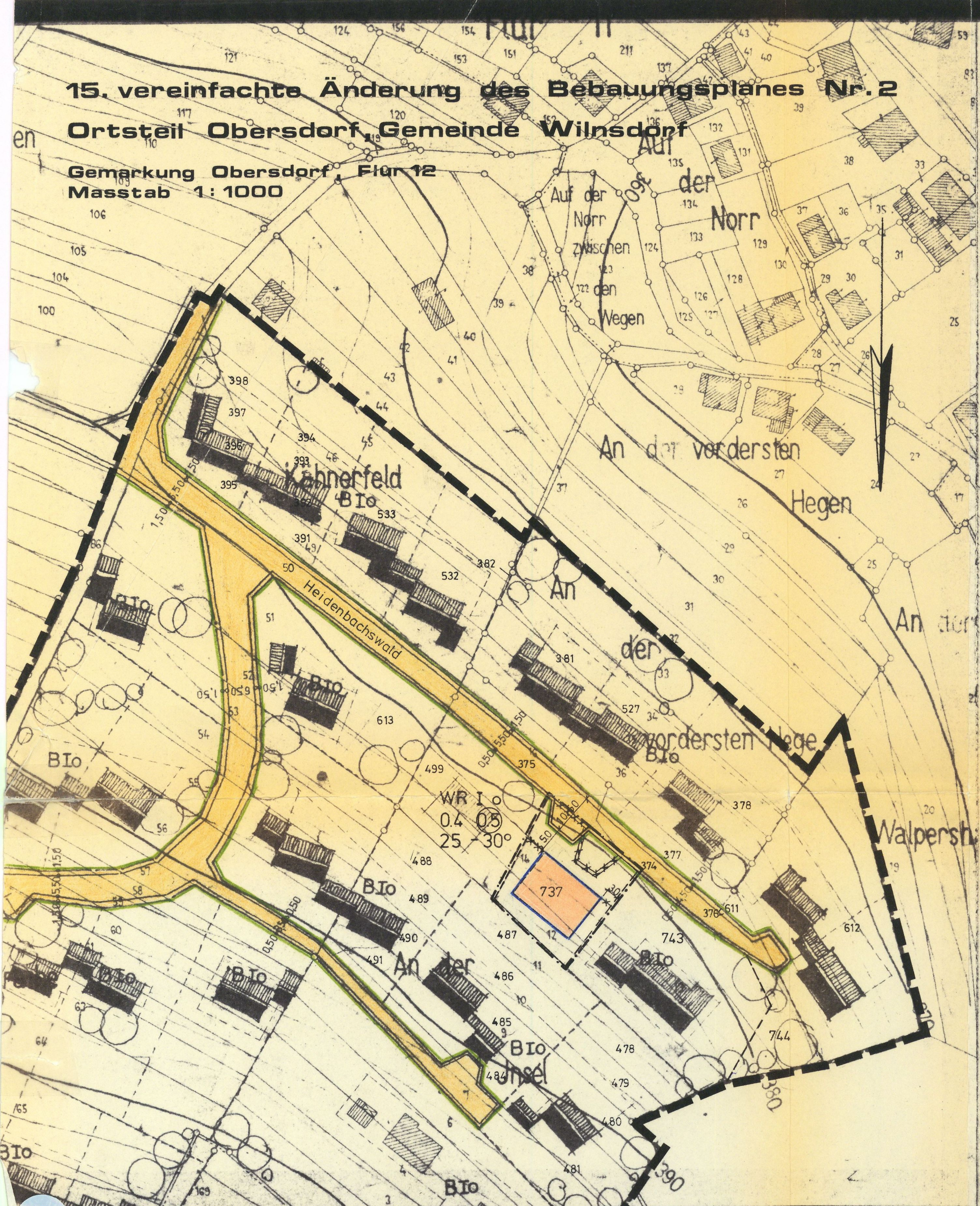




15. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2
Ortsteil Obersdorf, Gemeinde Wilnsdorf
 Gemarkung Obersdorf, Flur 12
 Masstab 1:1000

Planungsgrundlage
 Die Planungsgrundlage entspricht den Bestimmungen des § 1 der Bauordnung vom 1. April 1970 (GV. Nr. 3. 299) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Sept. 1977 (BGBl. I S. 1764).

Aufstellungsbeschluss
 Die Aufstellung der 15. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes hat der Rat der Gemeinde Wilnsdorf in seiner Sitzung am 2. DEZ. 1981 beschlossen.

Bekanntmachung
 Die 15. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes sowie Ort und Zeit der Auslegung sind gem. § 12 BBauG ortsbüchlich bekanntgemacht worden. Die Bekanntmachung hat am 21. APR. 1982 Rechtsverbindlichkeit erlangt.

Planungsschritte
 1. Bürgermeister
 2. Gemeindevorstand
 3. Rat der Gemeinde Wilnsdorf
 4. Bürgermeister

Planungsgrundlagen
 1. Bürgermeister
 2. Gemeindevorstand
 3. Rat der Gemeinde Wilnsdorf
 4. Bürgermeister

Planungsgrundlagen
 1. Bürgermeister
 2. Gemeindevorstand
 3. Rat der Gemeinde Wilnsdorf
 4. Bürgermeister

Präambel
 Aufgrund des § 4 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 1. Okt. 1979 (GV. Nr. 3. 594/GV. Nr. 2023) §§ 2, 9, 10 und 13 des Bundesbaugesetzes (BBauG) in der Neufassung vom 18. Aug. 1974 (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 (BauNVO) 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. Nr. 3. 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. Nr. 3. 299)

3. MRZ. 1982

hat der Rat der Gemeinde Wilnsdorf 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.

1. Festsetzungen gem. § 2 Abs. 1 und 7 BBauG
 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
 Umgrenzung der 15. vereinfachten Änderung

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

2. Festsetzungen gem. § 3 Abs. 1 BauNVO
 Die tatsächlich überbaubaren Grundstücksflächen ergeben sich durch die gem. § 23 BauNVO festgelegten Baugrenzen (blau) unter Berücksichtigung der bzw. in Verbindung mit den Bestimmungen der Bauordnung Nr. 1 über Bauweise, Abstandsflächen und Gebäudeabstände. Das Höchstzulässige Maß der baulichen Nutzung wird durch § 1, BauNVO bestimmt.

3. Festsetzungen gem. § 4 Abs. 1 BauNVO
 Nebenanlagen gem. § 14 (1) BauNVO sind zulässig, Garagen sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Der Stauraum vor der Garage, gemessen vom Garageneingang bis zum Fahrzeughinterende, 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.

4. Festsetzungen gem. § 5 Abs. 1 BauNVO
 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 Traufhöhe darf dann talseitig 6,00 m u. bergseitig 3,40 m, gemessen von der natürlichen Geländeoberkante, nicht überschreiten.

5. Festsetzungen gem. § 6 Abs. 1 BauNVO
 Offene Bauweise
 Grundflächenzahl
 Geschosflächenzahl

6. Festsetzungen gem. § 7 Abs. 1 BauNVO
 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 Dachbedeckung sind bei Satteldächern nur Pfannen, Wellenblechplatten sowie Natur- und Kunstschiefer zulässig, die gewählten Materialien müssen dunkel getönt sein.

7. Festsetzungen gem. § 8 Abs. 1 BauNVO
 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 Geländeverhältnisse erfordern, sind Stützmauern zulässig. Sie dürfen in der äußeren Ansicht nicht aus Ziegelsteinen oder schalungsrauhem Beton hergestellt werden.

8. Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 BauNVO
 C. Sonstige Darstellungen (Zeichenerklärung ohne Satzungscharakter)
 Grundstücksgrenzen und vorhandene Grenzsteine
 Vorhandene Gebäude
 Höhenlinie
 Satzung der Gemeinde Wilnsdorf
 15. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2, Ortsteil Obersdorf

Bestätigung
 Der am 01.07.1963 rechtsverbindlich gewordene Bebauungsplan Nr. 2, Ortsteil Obersdorf, der Gemeinde Wilnsdorf, 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 Wendeparkplatzes und ein Kinderspielplatz. Ein Bedürfnis für den Kinderspielplatz, dessen Einzugsbereich sich wegen seiner Form und Abmessung nur auf die umliegende Bebauung erstreckt, besteht nicht. Darüberhinaus ist die Anlage des Spielplatzes um die Wende herum entlang 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 Wendeparkplatz wird an das äußerste östliche Ende des Flurstückes 737 verlegt, wodurch keine Verschlechterung der Verkehrssituation herbeigeführt wird. Die neu festgesetzte überbaubare Fläche auf dem Flurstück 737 beträgt etwa 19m x 14m.

Zusätzliche Kosten
 Zusätzliche Kosten entstehen der Gemeinde durch diese vereinfachte Änderung nicht.

Die Änderung des Bebauungsplanes
 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 Grundstücke von nur unerheblicher Bedeutung ist.

Die Eigentümer der betroffenen und benachbarten Grundstücke stimmen der vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes gemäß § 12 BBauG zu.

Flur 12 Flurstück	Eigentümer	Unterschrift	Datum
50, 374, 375, 376, 382, 611	Gemeinde Wilnsdorf	Schmidt Gemeindevorstand (Bürgermeister) 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, Heidenbachswald 25, W.-Obersdorf	Thilo Schwarz	14.1.82
478, 479, 480, 481	Karl Werner u. Hildegard Biesel, Sonnenweg 7, W.-Obersdorf	Karl Werner	14.01.82
484, 485, 486, 487	Staudt, Daub, Henry-Henschen-Allee 30 a, 2105 Sevetal 1-Hittfeld	Staudt Daub	14.10.81
488, 489, 490, 491	Helmut Filger Sonnenweg 3 W.-Obersdorf	Helmut Filger	18.01.82
527	Commerzbank AG, D85000 Wilnsdorf	Commerzbank	23.12.81
532	K.-H. u. F. Bertram Heidenbachswald 29 W.-Obersdorf	K. Bertram	16.1.82
533	Maria Knaus Heidenbachswald 27 W.-Obersdorf	Maria Knaus	19.01.82
612	Prof. Dr. med. W. u. A. Bartsch, Heidenbachswald 37, W.-Obersdorf	Prof. Dr. med. W. u. A. 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 Sevetal 1, Hittfeld	I. Daub	14.10.81
499	Irmgard Bartsch Heidenbachswald 32 W.-Obersdorf	Irmgard Bartsch	18.1.82