

P R Ä M B E L

Aufgrund des

§ 4 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 13. August 1984 (GV. NW. S. 475/SGV. NW. 2023), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03. April 1992 (GV. NW. S. 124), und 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 22.04.1993 (BGBl. I S. 132) in Verbindung mit der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 127) hat der Rat der Gemeinde Wilnsdorf in der Sitzung am 22. SEP. 1994 die planungsrechtlichen Festsetzungen der 17. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 für den Ortsteil Obersdorf gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

A. Festsetzungen gem. § 9 BauGB und BauNVO

Umgrenzung der 17. vereinfachten Änderung

Reines Wohngebiet gem. § 3 BauNVO

Zulässig sind:

Wohngebäude

Die Ausnahme gem. § 3 (3) BauNVO ist allgemein zulässig.

Überbaubare Grundstücksflächen

Die tatsächlich bebaubaren Grundstücksflächen ergeben sich durch die gem. § 23 BauNVO festgelegten Baugrenzen (blau) und Baulinien (rot) in Verbindung mit den Bestimmungen der Bauordnung 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.

Nicht überbaubare Grundstücksflächen

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

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 und bergseitig 3,40 m, gemessen von der natürlichen Geländeoberkante, nicht überschreiten.

Verkehrsfläche: Fahrbahn

Offene Bauweise

Grundflächenzahl

Geschoßflächenzahl

B. Gestaltungsvorschriften gem. § 81 BauO NW (nachrichtlich)

Dachneigung

Als Dachform der Hauptgebäude sind nur Satteldächer zulässig. Für Garagen sind auch Flachdächer oder Pultdächer bis 5° Neigung zulässig. Als Dacheindeckung sind nur Pfannen, sowie Natur- und Kunstschiefer zulässig, die gewählten Materialien müssen dunkel getönt sein.

C. Sonstige Darstellungen (Zeichenerklärung ohne Satzungscharakter)

Grundstücksgrenzen und vorhandene Grenzsteine

Vorhandene Gebäude

Satzung der Gemeinde Wilnsdorf

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

Aufgestellt:

Gemeinde Wilnsdorf

Bauamt

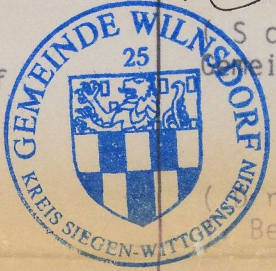
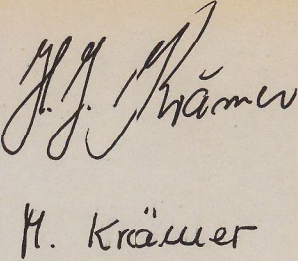
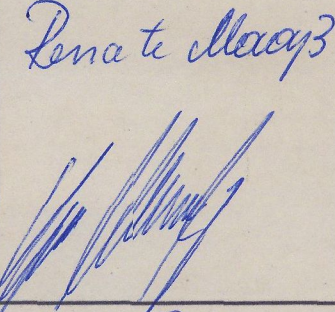
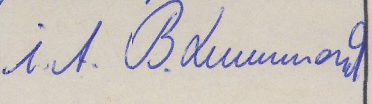
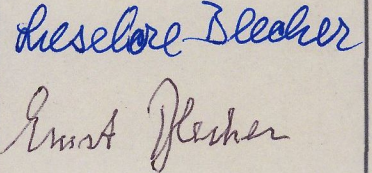
Begründung

Für die im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 2, Ortsteil Obersdorf, gelegenen Grundstücke der Gemeinde Obersdorf, Flur 12, Flurstücke 537 und 787, ist die Ausweisung einer überbaubaren Grundstücksfläche von ca. 200 m² Größe südlich des vorhandenen Wohnhauses beantragt worden, um hier ein zusätzliches Wohnhaus errichten zu können.

Die verkehrliche Anbindung der Grundstücke erfolgt über den "Gewannweg".

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.

Die Eigentümer der von der Änderung betroffenen Grundstücke stimmen der vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes gem. § 13 BauGB zu.

Flur 12 Flurstücke	Eigentümer	Unterschrift	Datum
347	Gemeinde Wilnsdorf Marktplatz 1 57234 Wilnsdorf		
458	Eheleute Hermann-Josef und Martina Krämer Bogenstraße 2 57234 Wilnsdorf- Obersdorf		
537, 787	Eheleute Renate und Gerd Maass Bogenstraße 8 57234 Wilnsdorf- Obersdorf		
555, 798, 799 747	Frau Adele Lummerich Heidenbachswald 30 57234 Wilnsdorf- Obersdorf		10.3.94
576	Eheleute Lieselore und Ernst Blecher Bogenstraße 6 57234 Wilnsdorf- Obersdorf		18.04.94