

P R Ä A M B E L

Aufgrund des

§ 7 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV. NW. S. 666/SGV. NW. 2023) und der §§ 2, 9, 10 und 13 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Gesetz vom 08.04.1994, BGBl. S. 766, 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 die planungsrechtlichen Festsetzungen der 18. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 für den Ortsteil Obersdorf gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

A. Festsetzungen gem. § 9 BauGB und BauNVO

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§ 16 Abs.5 BauNVO)

Umgrenzung der 18. 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 Brägen unzulässig.

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 Traufhöhe darf dann talseitig 6,00 m und bergseitig 3,40 m, gemessen von der natürlichen Geländeoberkante, nicht überschreiten.

Offene Bauweise

Grundflächenzahl

Geschoßflächenzahl

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von heimischen Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB) (pro 5m² ein heimischer Strouch)

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

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

Aufgehobene Baugrenze

Satzung der Gemeinde Wilnsdorf

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

Aufgestellt:

Gemeinde Wilnsdorf

- Bauamt -

Begründung

Für das Grundstück der Gemarkung Obersdorf, Flur 12, Flurstück 776, ist die Ausweisung einer überbaubaren Grundstücksfläche von ca. 150 m² Größe beantragt worden, um hier ein Wohngebäude errichten zu können.

Das ca. 500 m² große Grundstück liegt im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 2 der Gemeinde Wilnsdorf, Ortsteil Obersdorf, und ist z. Zt. als private Grünfläche ausgewiesen.

Die verkehrliche Anbindung erfolgt über die Straße "Heidenbachswald", die erforderlichen Ver- und Entsorgungsanlagen sind vorhanden.

Der ökologische Ausgleich wird auf dem Baugrundstück selbst in Form von Anpflanzungen einheimischer Laubböhlze (z.B. Hasel, Schneeboll u.ö.) erbracht.

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
488	Ehel. Helmut u. Gertrud Filger Jung-Dörfler-Str. 12 57234 Wilnsdorf	<i>H. Filger</i> <i>G. Filger</i>	2.1.95
499	Ehel. Horst u. Hannah Becker Heidenbachswald 32 57234 Wilnsdorf	<i>Becker</i> <i>H. Becker</i>	2.1.95
776	Ehel. Josef u. Annekäthe Geis Bogenstraße 1 57234 Wilnsdorf	<i>Josef Geis</i> <i>Annk. Geis</i>	6.1.95
777	Ehel. Josef u. Annekäthe Geis, Matthias Geis Bogenstraße 1 57234 Wilnsdorf	<i>Josef u. Annk. Geis</i> <i>Matthias Geis</i>	6.1.95
784	Ehel. Walter u. Liesel Jungbluth Bogenstraße 3 57234 Wilnsdorf	<i>W. Jungbluth</i> <i>L. Jungbluth</i>	2.1.95
811 (Straße)	Gemeinde Wilnsdorf Marktplatz 1 57234 Wilnsdorf	<i>Schmidt</i> <i>Beigeordneter</i>	12.1.95