

PRÄAMBEL

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 08. 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 19. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 für den Ortsteil Obersdorf gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

A. Festsetzungen gem. § 9 BauGB und BauNVO

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gem. § 9 Abs. 7 BauGB

Umgrenzung der 19. 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 (GRI, GFZ) nicht eingeschränkt wird.

Nichtüberbaubare 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 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 3 m² ein heimischer Strauch -

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

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

Aufgestellt:

Gemeinde Wilnsdorf
- Bauamt -

Begründung:

Für den südlichen, ca. 600 m² großen Bereich des Grundstückes der Gemarkung Obersdorf, Flur 12, Flurstück 576, ist die Ausweisung einer überbaubaren Grundstücksfläche von ca. 12,0 m x 20,0 m Größe beantragt worden, um hier ein zusätzliches Wohnhaus errichten zu können.

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 2 der Gemeinde Wilnsdorf, Ortsteil Obersdorf; die verkehrliche Anbindung erfolgt über die "Bogenstraße".

Der ökologische Ausgleich wird auf dem Baugrundstück selbst in Form von Anpflanzungen heimischer Sträucher erbracht - pro 3 m² ein heimischer Strauch -.

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
546	Gemeinde Wilnsdorf Marktplatz 1 57234 Wilnsdorf	(Schmidt) Gemeindevizektor (roege) Beigeordneter	5.1.95
458	Eheleute Hermann-Josef und Martina Krämer Bogenstraße 2 57234 Wilnsdorf- Obersdorf	H. J. Krämer M. Krämer	03.01.95
537, 787	Eheleute Renate und Gerd Maass Bogenstraße 8 57234 Wilnsdorf- Obersdorf	Renate Maass	09.01.95 13.1.95
576	Eheleute Liselore und Ernst Blecher Bogenstraße 6 57234 Wilnsdorf- Obersdorf	L. Blecher Liselore Blecher	18.1.95