

PRÄAMBEL

Aufgrund des § 7 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen vom 14. Juli 1994 (GV. NW. S. 666/SGV. NW. S. 2023) in der z. Zt. geltenden Fassung und der §§ 2, 9, 10 und 13 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 08. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253) in der z. Zt. geltenden Fassung, in Verbindung mit der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132) in der z. Zt. geltenden Fassung hat der Rat der Gemeinde Wilnsdorf in seiner Sitzung am **28. Aug. 1997** die planungsrechtlichen Festsetzungen der 22. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 der Gemeinde Wilnsdorf, Ortsteil Obersdorf, gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

A. Festsetzungen gemäß § 9 BauGB und BauNVO

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Umgrenzung der 22. vereinfachten Änderung

Reines Wohngebiet gem. § 3 BauNVO

Zulässig sind:

Wohngebäude

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

Überbaubare Grundstücksfläche

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 Grundstücksfläche

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

Zahl der Vollgeschosse (Höchstgrenze)

Ausnahmsweise kann ein Geschoß mehr zugelassen werden, wenn durch Hangalge bedingt das Kellergeschoß auf die Zahl der Vollgeschosse anzurechnen ist. Die Traufhöhe darf dann talseitig 6,0 m und bergseitig 3,40 m, gemessen von der natürlichen Geländeoberkante, nicht überschreiten.

Offene Bauweise

Grundflächenzahl

Geschoßflächenzahl

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

Dachneigung

Als Dachform der Hauptbaukörper 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 (Zeichenerklärungen ohne Satzungscharakter)

Grundstücksgrenzen und vorhandene Grenzsteine

vorhandene Gebäude

Aufgehobene Baugrenze

Satzung der Gemeinde Wilnsdorf vom **04. Nov. 1997**

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

Aufgestellt:

Gemeinde Wilnsdorf

- Bauamt -

Begründung

Der Bebauungsplan Nr. 2 der Gemeinde Wilnsdorf, Ortsteil Obersdorf, setzt für die am "Inselweg" gelegenen, ca. 1.790 m² großen Grundstücke der Gemarkung Obersdorf, Flur 12, Flurstücke 495 und 788, eine überbaubare Grundstücksfläche von lediglich 260 m² fest, die einen Abstand von ca. 9,0 m zum "Inselweg" aufweist, wobei das vorhandene Wohnhaus vollständig außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche liegt.

Für die o. g. Grundstücke ist ein Antrag auf vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes dahingehend gestellt worden, die überbaubare Fläche derart zu erweitern, daß sowohl das vorhandene Wohngebäude erfaßt wird als auch der an der östlichen Gebäudeseite geplante Wohnhausanbau errichtet werden kann.

Zudem sollte eine Verschiebung der im westlichen Grundstücksbereich ausgewiesenen überbaubaren Fläche in Richtung "Inselweg" erfolgen, damit auch hier die Möglichkeit eines Wohnhausanbaus gewährleistet ist.

Durch die Bebauungsplanänderung ergibt sich eine Erweiterung der überbaubaren Grundstücksfläche von ca. 280 m² auf 510 m².

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 betroffenen und benachbarten Grundstücke stimmen der vereinfachten Änderung gem. § 13 BauGB zu.

Gemarkung Obersdorf	Eigentümer	Unterschrift	Datum
Flur 3, Flurstücke 728, 738 Flur 12, Flurstück 827	Gemeinde Wilnsdorf Marktplatz 1 57234 Wilnsdorf	(Schmidt) Bürgermeister (Büdenbender) 1. Beigeordneter	30.10.97 31.10.97
Flur 12, Flurstück 732	Eheleute Arnold u. Hildegard Hartmann Inselweg 9 57234 Wilnsdorf	 	17.10.97
Flur 12, Flurstück 775	Herr Willi Brandl Eiserntalstraße 528 57080 Siegen		17.7.97
Flur 12, Flurstück 788	Eheleute Albert u. Irmgard Graf Inselweg 7 57234 Wilnsdorf		17.7.97