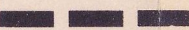


PRÄAMBEL

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 Bau-gesetzbuches (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. Ja-nuar 1990 (BGBl. I S. 132) in der z. Zt. geltenden Fassung hat der Rat der Gemeinde Wilnsdorf in seiner Sitzung am 02.05. 2002 die planungsrechtlichen Festsetzungen der 23. vereinfach-ten 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 23. vereinfachten Änderung

WR

Reines Wohngebiet gemäß § 3 BauNVO

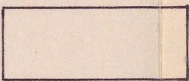
Zulässig sind: Wohngebäude

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



Überbaubare Grundstücksfläche

Die tatsächlich überbaubare Grundstücksflächen ergeben sich durch die gemäß § 23 BauNVO festgelegten Baugrenzen (blau) und Baulinien (rot) in Verbindung mit den Bestimmungen der Bau-ordnung NW über Abstandsflächen und Gebäude abstände. Das höchstzulässige Maß der bauli-chen Nutzung wird durch § 17 BauNVO bestimmt, soweit es durch die im Plan festgesetzten über-baubaren Grundstücksflächen und Ausnutzungsziffern (GRZ, GFZ) nicht eingeschränkt wird.



Nicht überbaubare Grundstücksfläche

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

I

Zahl der Vollgeschosse (Höchstgrenze)

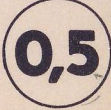
Ausnahmsweise kann ein Geschoss mehr zugelassen werden, wenn durch Hanglage bedingt das Kellergeschoss auf die Zahl der Vollgeschosse anzurechnen ist. Die Traufhöhe darf dann talseitig 6,0 m und bergseitig 3,40 m, gemessen von der natürlichen Geländeoberkante, nicht überschrei-ten.



Einzelhausbebauung

0,4

Grundflächenzahl



Geschossflächenzahl

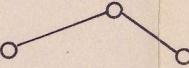
B. Gestaltungsvorschriften gemäß § 81 BauO NW (nachrichtlich)

0° - 30°

Dachneigung

Als Dachform der Hauptbaukörper sind nur Satteldächer zulässig. Für Garagen sind auch Flach-dächer oder Pultdächer bis 5° Neigung zulässig. Als Dacheindeckungen 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

Satzung der Gemeinde Wilnsdorf vom 28.05.2002

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

Aufgestellt:

Gemeinde Wilnsdorf

-Bauamt-

BEGRÜNDUNG

Der Bebauungsplan Nr. 2 der Gemeinde Wilnsdorf, Ortsteil Obersdorf, setzt für das am „Inselweg“ gelegene, 2.216 m² große Grundstück der Gemarkung O-bersdorf, Flur 3, Flurstück 424 – aktuelle Flurstücksnummern 778 – 780 – eine durch Baugrenzen begrenzte überbaubare Grundstücksfläche von lediglich ca. 365 m² im Bereich des im nördlichen Teil –Flurstück 778 – befindlichen Wohnhauses fest.

Die zeichnerisch festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche entspricht einer Grundflächenzahl von ca. 0,16, so dass die gemäß Ursprungsplan grundsätz-lich zulässige Grundflächenzahl von 0,4 die eine überbaubare Fläche von 886 m² ermöglichen würde, nicht annähernd ausgenutzt werden kann.

Um die Vorhaben verwirklichen zu können wird hier eine zusätzliche überbaubare Grundstücksfläche von ca. 485 m² Größe ausgewiesen, so dass die vorge-gebene Grundflächenzahl von 0,4 ausgenutzt werden kann.

Bei dem Änderungsbereich handelt es sich um eine vollständig erschlossene Baulücke innerhalb der gewachsenen Bebauung. Im Umfeld des Änderungsbe-reiches befinden sich mehrere Baugrundstücke, deren Größen teilweise erheblich unter den geplanten Grundstücksgrößen von ca. 600 m² liegen.

Aufgrund der festgesetzten eingeschossigen Bauweise – zulässig sind nur Einzelhäuser entsprechend der vorhandenen Bebauung mit einer Dachneigung von max. 30° - sowie der sich durch die festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen ergebenden Abstände von ca. 20 m zu der östlich und südlich befindli-chen Bebauung ist davon auszugehen, dass von der neuen Bebauung keine unzumutbaren Beeinträchtigungen auf die vorhandenen Wohngebäude zu er-warten sind.
Die geplanten Grundstücksgrößen sowie die vorgesehene Bebauung fügen sich vielmehr nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden kann, in die Eigenart der näheren Umgebung ein.

Die im nördlichen Bereich des Flurstückes 779 verlaufende private Entwässerungsleitung für das Gebäude „Inselweg 16“, deren Lage nicht exakt bestimmt werden kann, ist durch eine Grunddienstbarkeit gesichert.
Eine evtl. erforderliche, technisch aber unproblematische Verlegung der Leitung aufgrund der geplanten Baumaßnahmen wäre privatrechtlich zu regeln.
Aufgrund der unbestimmten Lage der Abwasserleitung und der technischen Möglichkeit zur Verlegung der Abwasserleitung ist eine Verschiebung der über-baubaren Grundstücksfläche in den südlichen Grundstücksbereich nicht erforderlich und auch nicht sinnvoll, weil aus Gründen einer optimalen Besonnung die geplanten Gebäude am besten im nördlichen Bereich der Flurstücke 779 und 780 errichtet werden.

Ökologische Ausgleichsmaßnahmen sind nicht erforderlich, da die zulässige Grundflächenzahl nicht überschritten wird.

Die beantragte Änderung kann als vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes gemäß § 13 BauGB durchgeführt werden, da die Grundzüge der Planung nicht berührt werden.

Zusätzliche Kosten entstehen der Gemeinde durch diese vereinfachte Änderung nicht.

Die Eigentümer der im Änderungsbereich gelegenen bzw. an den Änderungsbereich angrenzenden Grundstücke der Gemarkung Obersdorf, Flur 3, Flurstücke 209, 332, 253, 448, 478, 479, 732, 778 – 780 und 788, wurden im Zuge eines eingeschränkten Beteiligungsverfahrens gemäß § 13 BauGB beteiligt.