Präambel

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. S. 2023), geändert durch Gesetz vom 7. März 1990 (GV. NW. S. 141), der §§ 2, 9, 10 und 13 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253) in Verbindung mit der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 26. Januar 1990 (BGBl. I S. 132)

hat der Rat der Gemeinde Wilnsdorf in seiner Sitzung am 06. DEZ. 1990 .. die planungsrechtlichen Festsetzungen der 4. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 "In der Giesenbach" der Gemeinde Wilnsdorf, Ortsteil Rinsdorf, gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

A. Festsetzungen gemäß § 9 BauGB und BauNVO

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Abgrenzung der 4. vereinfachten Änderung

WA

Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO

Zulässig sind:

1. Wohngebäude
2. die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- u. Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Die Ausnahmen gem. § 4 (3) BauNVO sind nicht zulässig.

Aufgehobene Baugrenze

Überbaubare Grundstücksflächen

Die tatsächlich bebaubaren Grundstücksflächen ergeben sich durch die gem. § 23 BauNVO festgelegten Baugrenzen (blau) in Verbindung mit den Bestimmungen der BauO 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, Garagen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Sie müssen einen Abstand von 5,00 m vom befestigten Fahrbahnrand einhalten. Als Ausnahme ist ein geringerer Abstand zulässig, wenn die Leichtigkeit und Sicherheit des Verkehrs nicht behindert wird.

0,4 — Grundflächenzahl (GRZ)

0,4 — Geschoßflächenzahl (GFZ)

I — 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.

O — offene Bauweise

B. Örtliche Bauvorschriften gem. § 81 BauO NW (nachrichtlich)

28°- 35° — Dachneigung

Als Dachform der Hauptgebäude sind nur Satteldächer zulässig. Für Garagen sind auch Flachdächer und Pultdächer bis 5° Neigung zulässig.
Dachgauben sind ab 30° Dachneigung der Hauptgebäude zulässig.
Liegende Dachfenster sind allgemein zulässig.
Als Dacheindeckung sind nur dunkel getönte Pfannen sowie Natur- und Kunstschiefereindeckungen zulässig.
Grundstückseinfriedigungen entlang der Straßen und Wege dürfen nur aus einem Spriegelzaun, einer lebenden Hecke oder aus einem Maschendrahtzaun in Verbindung mit einer lebenden Hecke bestehen und eine Höhe von 0,80 m nicht überschreiten.
Falls es die natürlichen Geländeverhältnisse erfordern, sind Stützmauern zulässig. Sie dürfen in der äußeren Ansicht nicht aus Ziegelsteinen oder schalungsrauhem Beton hergestellt werden.

C. Sonstige Darstellungen (Zeichenerklärung ohne Satzungscharakter)

Grundstücksgrenzen und vorhandene Grenzsteine

Vorhandene Gebäude

324 — Höhenlinie mit Höhenangabe über NN

Satzung der Gemeinde Wilnsdorf

4. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 "In der Giesenbach", Ortsteil Rinsdorf

Aufgestellt:

Gemeinde Wilnsdorf

- Bauamt -

Begründung

Der am 03.02.1969 rechtsverbindlich gewordene Bebauungsplan Nr. 1 "In der Giesenbach" der Gemeinde Wilnsdorf, Ortsteil Rinsdorf, setzt u. a. für die Flurstücke 107 und 111 - 114 der Flur 13 durch Baugrenzen begrenzt überbaubare Grundstücksflächen fest.

Die Eheleute Elke u. Uwe Siegemund, Am Vogelsang 1, 5901 Wilnsdorf-Rinsdorf, als Eigentümer der Flurstücke 113 und 114, haben einen Antrag auf vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes dahingehend gestellt, die festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche zur öffentlichen Verkehrsfläche hin (bisheriger Mindestabstand 10,50 m) zu erweitern.

Grund der beantragten Änderung ist ein geplanter Wohnhausneubau der Eheleute Siegemund, der aufgrund der extremen Hanglage des Grundstückes innerhalb der bisher ausgewiesenen überbaubaren Fläche nur mit unverhältnismäßig hohen Baukosten zu realisieren ist, der zu dem städtebaulich - zur Straße " Im Giessenbach " hin würde ein 3-geschossiges Gebäude entstehen - nicht vertretbar wäre.
Da die gleichen Fakten auch für die Nachbargrundstücke 107, 111 und 112 zu treffen, werden diese Grundstücke in die beantragte Änderung einbezogen.

Die vorgesehene Änderung kann als vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes gemäß § 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 die vereinfachte Änderung nicht.

Die Eigentümer der betroffenen Grundstücke stimmen der vereinfachten Änderung gemäß § 13 BauGB zu:

Flur 13 Flurstücke	Eigentümer	Unterschrift	Datum
45, 115, 116	Gemeinde Wilnsdorf Marktplatz 1 5901 Wilnsdorf	GEMEINDE WILNSDORF 25 KREIS SIEGEN-WITTGENSTEIN (S c h m i d t) Gemeindedirektor (D r o e g e) 1. Beigeordneter	15.11.90 19/11.90
106	Eheleute Heinrich Georg u. Bärbel Schenk Im Gießenbach 33 5901 Wilnsdorf-Rinsdorf	Bärbel Schenk	10. 11. 90
107, 111, 112	Eheleute Hans Walter u. Birgit Höfer Birkenweg 36 5900 Siegen	Hans-Walter Höfer Birgit Höfer	15. 11. 90
108	[redacted] Heinrich [redacted] Schenk Im Gießenbach 7 5901 Wilnsdorf-Rinsdorf		10. 11. 90
113, 114	Eheleute Uwe u. Elke Siegemund Vogelsang 1 5901 Wilnsdorf-Rinsdorf	Uwe Siegemund Elke Siegemund	10. 11. 90