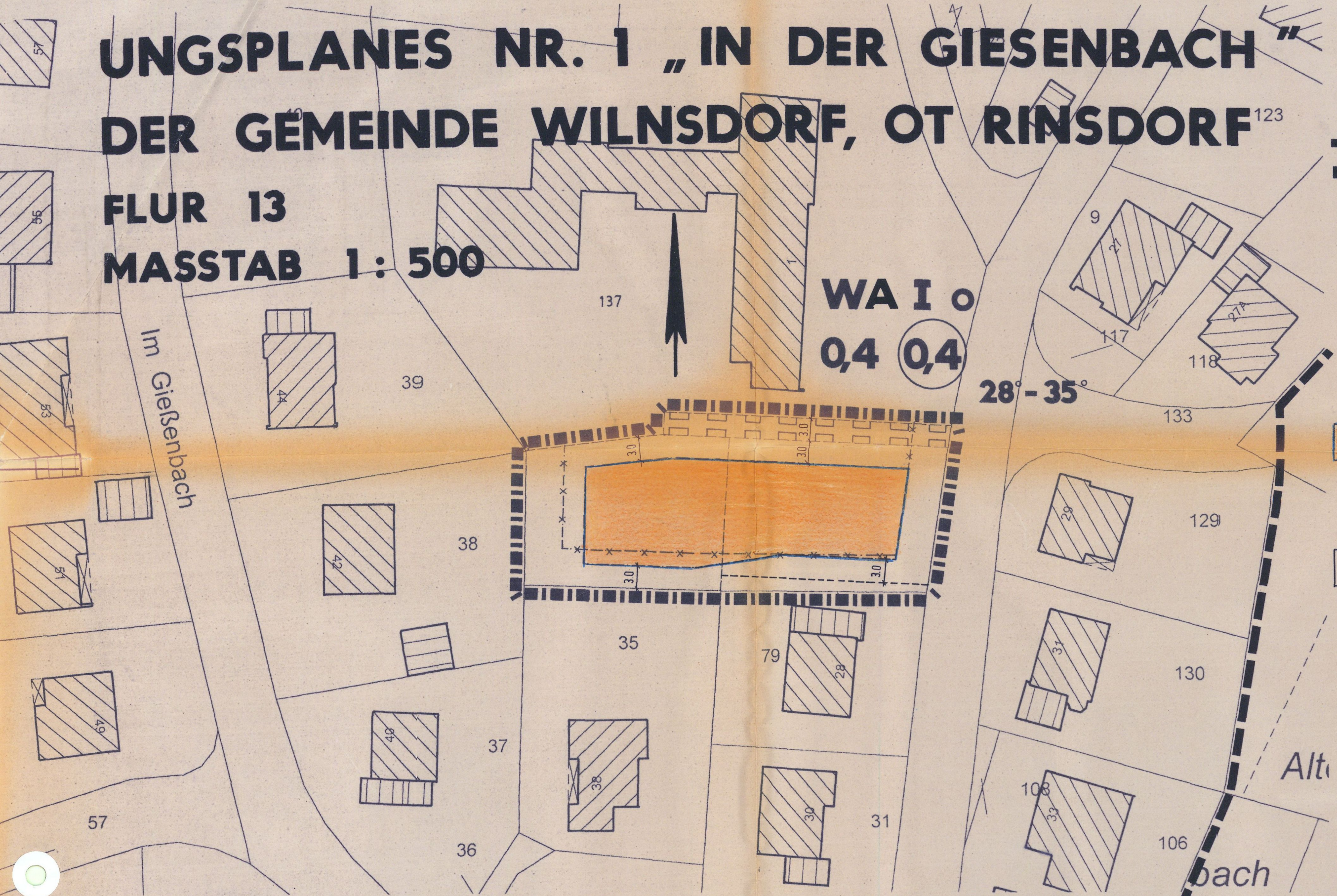


6. VEREINFACHTE ÄNDERUNG DES BEBAU- UNGSPLANES NR. 1 „IN DER GIESENBACH“ DER GEMEINDE WILNSDORF, OT RINSDORF

FLUR 13
MASSTAB 1 : 500



Wilnsdorf, den 26.1.98



Bürgermeister

Schriftführer

Kopie
Dieser Bebauungsplan stimmt mit dem Originalplan und den darauf verzeichneten Vermerken überein.
Wilnsdorf, den 19.01.1998
Der Bürgermeister
I. A.
(Dipl.-Ing.)

Planungsgrundlage Die Planungsgrundlage entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung vom 18.12.1990. Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig. Wilnsdorf, den 23.01.98	Aufstellungsbeschluß Die Aufstellung der 6. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes hat der Rat der Gemeinde Wilnsdorf in seiner Sitzung am 23.10.1997 beschlossen. Wilnsdorf, den 26.1.98	Bekanntmachung Die 6. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes sowie Ort und Zeit der Auslegung sind gem. § 12 BauGB ordentlich bekanntgemacht worden. Die Bebauungsplanänderung hat am 18.12.1997 Rechtsverbindlichkeit erlangt. Wilnsdorf, den 26.1.98
---	--	--

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 04.12.1997 die planungsrechtlichen Festsetzungen der 6. 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 6. vereinfachten Änderung

WA

Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO

Zulässig sind:

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

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

WA I 0,4 0,4

Überbaubare Grundstücksflächen

Die tatsächlich bebaubaren Grundstücksflächen ergeben sich durch die gem. § 23 BauNVO festgelegten Baugrenzen (blau) in Verbindung mit den Bestimmungen der Bauordnung NW über Abstandsflächen und Gebäudeabstände. Das höchst zulässige 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.

0,4 0,4

Nicht überbaubare Grundstücksfläche

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.

Grundflächenzahl (GRZ)

Geschoßflächenzahl (GFZ)

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 6,0 m und bergseitig 3,40 m, gemessen von der natürlichen Geländeoberkante, nicht überschreiten.

0

offene Bauweise

28°-35°

mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)

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

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 Kunstschieferedeckungen zulässig. Grundstückseinfriedigungen entlang der Straßen und Wege dürfen nur aus einem Spiegelzaun, einer lebenden Hecke oder aus einem Maschendrahtzaun in Verbindung mit der lebenden Hecke bestehen und eine Höhe von 0,80 m nicht überschreiten. Falls es die natürlichen Geländebedingungen erfordern, sind Stützmauern zulässig. Sie dürfen in der äußeren Ansicht nicht aus Ziegelsteinen oder schalungsrauhem Beton hergestellt werden.

C. Sonstige Darstellungen (Zeichenerklärungen ohne Satzungscharakter)

z.B. 609 Flurstücksnummer

vorhandene Gebäude

Aufgehobene Baugrenze

geplante Grundstücksgrenze

Satzung der Gemeinde Wilnsdorf vom 10.12.1997

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

Aufgestellt:

Gemeinde Wilnsdorf

- Bauamt -

Begründung

Der Bebauungsplan Nr. 1 "In der Giesenbach" der Gemeinde Wilnsdorf, Ortsteil Rinsdorf, setzt für das gesamte gemeindeeigene Grundstück der Gemarkung Rinsdorf, Flur 13, Flurstück 137, Fläche für Gemeinbedarf fest.

Da die im südlichen Bereich gelegene, ca. 1.100 m² große Grundstücksfläche für öffentliche Zwecke nicht mehr benötigt wird, können hier zwei etwa 550 m² große Baugrundstücke geschaffen werden.

Hierfür ist die Ausweisung "Allgemeines Wohngebiet" gem. § 4 BauNVO mit überbaubaren Grundstücksflächen baul. nutzb. 450 m² entsprechend der im Baugebiet "In der Giesenbach" festgesetzten Grundflächenzahl von 0,4 erforderlich.

Zur Erschließung des hinterliegenden Grundstückes wird ein 3,0 m breiter Grundstückstreifen als Geh-, Fahr- und Leitungsrecht festgesetzt.

Ausgleichs- bzw. Ersatzmaßnahmen sind nicht erforderlich, da der Ursprungsplan bereits überbaubare Grundstücksflächen mit einer Grundflächenzahl von 0,8 vorsah.

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.