

Präambel

Aufgrund des § 4 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 1. Okt. 1979 (GV. NW. S. 594/SGV. NW. 2023)

§§ 2, 9, 10 und 13 des Bundesbaugesetzes (BBauG) in der Neufassung vom 18. Aug. 1976 (BGBl. I S. 2256), zuletzt geändert durch Gesetz vom 6. Juli 1979 (BGBl. I S. 949) in Verbindung mit der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauN VO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Sept. 1977 (BGBl. I S. 1764)

§ 103 (1) der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NW) in der Neufassung der Bekanntmachung vom 15. Juli 1976 (GV. NW. S. 264) in Verbindung mit § 4 der 1. Verordnung des Landes Nordrhein-Westfalen zur Durchführung des Bundesbaugesetzes in der Fassung der 3. Verordnung zur Änderung der 1. Verordnung vom 21. April 1970 (GV. NW. S. 299)

hat der Rat der Gemeinde Wilnsdorf in der Sitzung am 3.6.1981 die planungsrechtlichen Festsetzungen der 2. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 "In der Giesenbach" gemäß § 10 BBauG und § 103 BauO NW als Satzung beschlossen.

A. Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 und 7 BBauG

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Umgrenzung der 2. vereinfachten Änderung

Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauN VO

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 und gesundheitliche Zwecke.

Von den Ausnahmen gem. § 4 (3) BauN VO ist die Ziffer 6 (Ställe für Kleintierhaltung als Zubehör zu Kleinsiedlungen und landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen) allgemein zulässig. Die übrigen Ausnahmen nach Ziff. 1, 2, 3, 4 u. 5 sind nicht zulässig.

Überbaubare Grundstücksflächen

Aufgehobene Baugrenze

Nicht überbaubare Grundstücksfläche

Nebenanlagen gem. § 14 (1) BauN VO sind zulässig, Garagen sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Der Stauraum vor der Garage, gemessen vom Garagentor bis zum Fahrbahnrand, muß bei senkrechter Anordnung der Garageneinfahrt zur Straße 5,00 m betragen. Bei paralleler Anordnung der Garage zur Straße muß ein Abstand der Garagenwand zum Gehwegrand von mind. 1,00 m eingehalten werden. In diesen Fällen ist der erforderliche Stauraum von 5,00 m vor der Garage parallel zur Straßenbegrenzungslinie anzuordnen.

Als Ausnahme ist ein geringerer Abstand zulässig, wenn die Leichtigkeit und Sicherheit des Verkehrs nicht behindert wird.

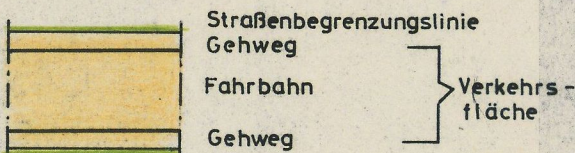
Aneinander-gebaute Garagen sind in Form, äußerem Material und in der Farbgebung einheitlich zu gestalten.

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 tal-seitig 6,00 m u. bergseitig 3,40 m, gemessen von der natürlichen Geländeoberkante, nicht überschreiten.

Offene Bauweise

Grundflächenzahl

Geschoßflächenzahl



B. Gestaltungsvorschriften gem. § 103 BauO NW

Dachneigung

Als Dachform der Hauptgebäude sind nur Satteldächer zulässig. Für Garagen sind auch Flachdächer oder Pultdächer bis 5° Neigung zulässig.

Dachaufbauten sind nicht zulässig. Liegende Dachfenster sind allgemein zulässig.

Als Dacheindeckung sind bei Satteldächer nur Pfannen, Wellasbestplatten sowie Natur- und Kunstschiefer zulässig, die gewählten Materialien müssen dunkel getönt sein.

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

Höhenlinie mit Höhenangabe über NN

Satzung der Gemeinde Wilnsdorf

2. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 "In der Giesenbach".

Begründung

Der am 3. 2. 1969 rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 1

"In der Giesenbach" der Gemeinde Wilnsdorf, Ortsteil Rinsdorf, setzt für das Flurstück 74, Flur 13, eine durch Baugrenzen begrenzte überbaubare Grundstücksfläche in einer Größe von ca. 19 m x 9 m fest.

Die Eigentümerin möchte im südlichen Bereich des Grundstückes einen Wohnhausanbau in einer Größe von 9 m x 9,90m errichten.

Das bestehende Wohnhaus hat eine Größe von ca. 10 m x 9 m.

Die festgesetzte überbaubare Fläche läßt im südlichen Bereich nur einen Anbau in einer Größe von 6 m x 9 m zu, deshalb wird eine Vergrößerung der überbaubaren Fläche erforderlich.

Die Eigentümerin beantragt, daß die überbaubare Fläche im nördlichen Bereich um ca. 2,80 m verkleinert und im südlichen Bereich um 3,90 m vergrößert wird, damit ein Anbau an das bestehende Wohnhaus in einer Länge von 9,90m im südlichen Bereich vorgenommen werden kann.

Zusätzliche Kosten entstehen der Gemeinde durch diese vereinfachte Änderung nicht.

Die Änderung des Bebauungsplanes wird als "vereinfachte Änderung" nach § 13 BBauG durchgeführt, weil die Grundzüge der Planung nicht berührt und die Änderung für die Nutzung der betroffenen und benachbarten Grundstücke von nur unerheblicher Bedeutung sind.

Die Eigentümer der betroffenen und benachbarten Grundstücke stimmen der vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes gem. § 13 BBauG zu.

Flur 13, Flurstück	Eigentümer	Unterschrift	Datum
72	RWE, Essen Richard Müller	Elektrizitätswerk Siegerland Betriebsverwaltung Siegen des Rheinisch-Westfälischen Elektrizitätswerkes AG i.A. Friedrich	16.4.81
73	Richard Müller ab. Sieck	Richard Müller	12.04.81
74	Charlotte Braun geb. Pieck	Charlotte Braun	13.4.81

28° - 35°