

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)

2. DEZ. 1981

hat der Rat der Gemeinde Wilnsdorf in der Sitzung am die planungsrechtlichen Festsetzungen der 3. 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 3. 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.

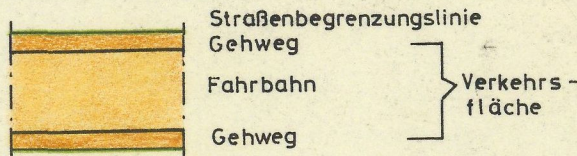
Als Ausnahme ist ein geringerer Abstand zulässig, wenn die Leichtigkeit und Sicherheit des Verkehrs nicht behindert wird. Aneinander-gebaute Garagen sind in Form, äußerem Material und in der Farbgebung einheitlich zu gestalten.

Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
Ausnahme: kann ein Geschöß mehr zugelassen werden, wenn durch Hanglage bedingt das Kellergeschoß auf die Zahl der Vollgeschosse anzurechnen ist. Die Traufhöhe darf dann talseitig 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 (nachrichtlich)

Dachneigung

Als Dachform der Hauptgebäude sind nur Satteldächer zulässig. Für Garagen sind auch Flachdächer oder Pultdächer bis 50° Neigung zulässig.

Dachaufbauten sind nicht zulässig. Liegende Dachfenster sind allgemein zulässig. Dachgauben sind ab 30° der Hauptgel. zul.

Als Dacheindeckung sind bei Satteldächern 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

3. 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 einen Teil des Flurstücks 7 und für das Flurstück 9, Flur 13, eine überbaubare Fläche von 18,50 x 16 m fest: es kann also ein Haus errichtet werden.

In Folge von Umlegungsmaßnahmen entstanden aus dem Flurstück 9 und aus einem Teil des Flurstücks 7 zwei Grundstücke mit Flächen von 526 qm bzw. 383 qm.

Damit aus dem vorbezeichneten Grundstück bzw. der Grundstücks-teilfläche zwei bebauungsfähige Grundstücke entstehen können, ist die Änderung des Bebauungsplanes hinsichtlich der überbaubaren Fläche erforderlich.

Auf dem benachbarten Flurstück 8, Flur 13, wird die überbaubare Fläche dementsprechend geändert, daß ein ausreichender Bauwich zur Nachbargrenze eingehalten wird.

Auf denen aus Flurstück 9 sowie einem Teil des Flurstückes 7, Flur 13, entstandenen Grundstücken wird die überbaubare Fläche folgendermaßen geändert, daß sowohl die erforderlichen Abstände zu den Straßen bzw. zu den Nachbargrenzen eingehalten sowie eine ausreichend große überbaubare Fläche erreicht wird. 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
7	Erbengemeinschaft Irmgard Hellmann Im Giesenbach 45 W.-Rinsdorf	<i>Irmgard Hellmann</i>	9/11/81
8	Ehel. Martin und Ilse Dangendorf Im Giesenbach 21 W.-Rinsdorf	<i>M. Dangendorf</i> <i>Ilse Dangendorf</i>	9.11.81
9	Ehel. Paul-Friedrich Will Dornhecke 3 W.-Wilgersdorf	<i>P.F. Will</i> <i>D. Will</i>	9/11/81
45	Gemeinde Wilnsdorf	 (Schmidt) Gemeindedirektor (Büdenbender) Beigeordneter	5. NOV. 1981

28° - 35°

