

P R Ä A M B E L

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. 2023), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.04.1992 (GV. NW. S. 124), und der §§ 2, 9, 10 und 13 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2252), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 132), in Verbindung mit der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 127) hat der Rat der Gemeinde Wilnsdorf in seiner Sitzung am die planungsrechtlichen Festsetzungen der 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 "Weidekamp" der Gemeinde Wilnsdorf, Ortsteil Wilgersdorf, gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

A. Festsetzungen gem. § 9 BauGB und BauNVO

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Umgrenzung der 1. vereinfachten Änderung

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung gem. § 16 (5) BauNVO. Auch die grünen Begrenzungslinien der Verkehrsflächen stellen Abgrenzungen unterschiedlicher Nutzung dar.

Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO

Zulässig sind

- 1. Wohngebäude
 - 2. die der Versorgung des Gebietes dienende 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.

Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

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.

Nichtüberbaubare Grundstücksflächen

Nebenanlagen gem. § 14 (1) BauNVO sind zulässig.

Auf einem Streifen von 1,00 m Breite parallel zur Verkehrsfläche sind Garagen unzulässig.

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 16 BauNVO)

Grundflächenzahl

Geschoßflächenzahl

Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

offene Bauweise

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Straßenbegrenzungslinie

Schrammbord

Fahrbahn

Gehweg

Straßenbegrenzungslinie

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Öffentliche Parkfläche

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (Verkehrsgrün) (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Private Grünflächen (Jegliche bauliche Anlagen und Nebenanlagen sind nicht zulässig.)

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von heimischen Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB)

B. Nachrichtlich übernommene Festsetzungen (§ 9 Abs. 6 BauGB)

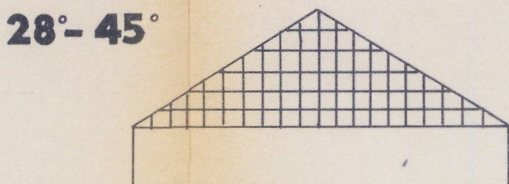
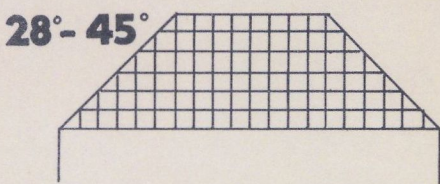
Wasserfläche Bachlauf

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

Dachneigung

Für untergeordnete Nebenanlagen und Garagen sind auch Flachdächer zulässig.

Folgende Dachformen sind nur zulässig:



Aufmauerungen über der letzten Geschoßdecke sind bei Gebäuden ab 35° Dachneigung bis zu 50 cm, bei Gebäuden ab 40° Dachneigung bis zu 75 cm Höhe zulässig.

Bei der Dacheindeckung sind nur dunkel getönte Pfannen sowie Natur- und Kunstschiefer-eindeckungen zulässig. Dachgauben sind ab einer Dachneigung von 35° zulässig, liegende Dachfenster sind allgemein zulässig.

D. Sonstige Darstellungen (Zeichenerklärungen ohne Satzungscharakter)

vorhandene Grenzsteine und Grundstücksgrenzen

geplante Grundstücksgrenzen

Höhenlinien mit Angaben über NN

Böschung

vorhandene Verrohrung

Satzung der Gemeinde Wilnsdorf

1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 "Weidekamp" der Gemeinde Wilnsdorf, Ortsteil Wilgersdorf

Aufge stellt:

Gemeinde Wilnsdorf
- Bauamt -

Begründung

Der am 30.06.1993 rechtsverbindlich gewordene Bebauungsplan Nr. 6 "Weidekamp" der Gemeinde Wilnsdorf, Ortsteil Wilgersdorf, setzt entlang der Erschließungsstraße vor dem zwischen dem namenlosen Vorfluter und der "Jahnstraße" gelegenen Baugrundstück I - Teilfläche des Grundstückes der Gemarkung Wilgersdorf, Flur 19, Flurstück 420 - einen Parkstreifen (3 Einstellplätze) fest.

Das Baugrundstück I - es bestehen noch keine Flurstücksnummern - wurde zwischenzeitlich aus umlegungstechnischen Gründen tiefenmäßig um 4,0 m reduziert. Da hierdurch eine ordnungsgemäße Bebauung nicht mehr möglich ist, wird eine Verlegung des Parkstreifens auf die andere Straßenseite erforderlich. Damit die Grundstückstiefe sowie die überbaubare Grundstücksfläche um 2,0 m vergrößert werden können.

Die 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.

Die Eigentümer der betroffenen Grundstücke stimmen der vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes zu.

Gemarkung Wilgersdorf, Flur 19, Flurstücke	Eigentümer	Unterschrift	Datum
317	Eheleute Gerd u. Angelika Gläser Jahnstraße 20 57234 Wilnsdorf		
163, 420	Gemeinde Wilnsdorf Marktplatz 1 57234 Wilnsdorf	(Schmidt) Gemeindedirektor (Droege) 1. Beigeordneter	

BAUAUSSCHUSS

Rat

03. FEB. 1994

27. JAN. 1994

24. MRZ. 1994