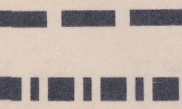


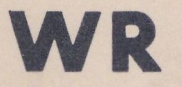
PRÄAMBEL

Aufgrund des § 7 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV NW. S. 666/SGV. NW. S. 2023) und der §§ 2, 9, 10 und 13 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Gesetz vom 08. April 1994 (BGBl. I S. 766), in Verbindung mit der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 127) hat der Rat der Gemeinde Wilnsdorf in seiner Sitzung am **20. MRZ. 1997** die planungsrechtlichen Festsetzungen der 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 "Eichwiese" der Gemeinde Wilnsdorf, Ortsteil Wilgersdorf, gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen

A. Festsetzungen gemäß § 9 BauGB und BauNVO



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
Umgrenzung der 1. vereinfachten Änderung

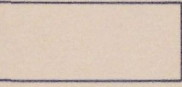


Reines Wohngebiet gem. § 3 BauNVO

Zulässig sind Wohngebäude.
Ausnahmsweise können Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebietes dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes zugelassen werden.

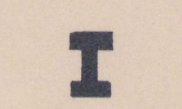


Überbaubare Grundstücksflächen

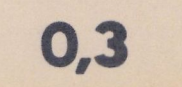


Nicht überbaubare Grundstücksfläche

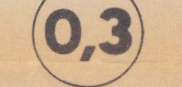
Nebenanlagen gem. § 14 (1) BauNVO sind zulässig. Garagen sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig, wenn die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs gewährleistet ist.



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



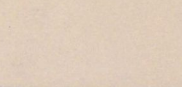
Grundflächenzahl, Überschreitungen durch Vorhaben gem. § 19 Abs. 4 Satz 1 sind unzulässig



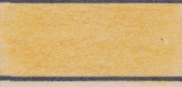
Geschoßflächenzahl



offene Bauweise



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

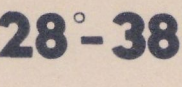


Straßenbegrenzungslinie



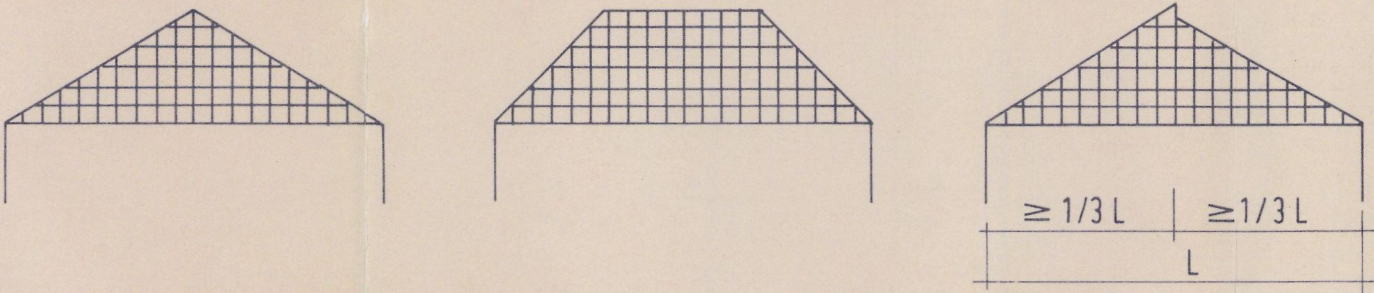
Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von heimischen Laubgehölzen bzw. Obstbäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

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

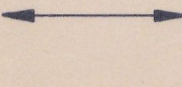


Dachneigung

Die festgesetzte Dachneigung darf für 1/3 der tatsächlich überbauten Fläche, für Garagen sowie für Nebenanlagen abweichend als Flachdach ausgeführt werden.
Folgende Dachformen sind nur zulässig:

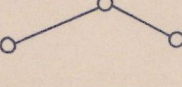


Aufmauerungen über der letzten Geschoßdecke sind bis zu 50 cm zulässig.
Bei der Dacheindeckung sind nur Pfannen, Wellasbestplatten sowie Natur- und Kunstschiefereindeckungen zulässig.
Die gewählten Materialien müssen dunkel getönt sein.
Dachgauben sind ab 30° Dachneigung der Hauptgebäude zulässig. Liegende Dachfenster sind allgemein zulässig.
Grundstückseinfriedigungen entlang der Straßen- und Wege dürfen 80 cm Höhe nicht überschreiten.

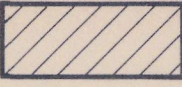


Haupt-Firstrichtung, zwingend

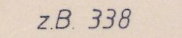
C. Sonstige Darstellungen (Zeichenerklärungen ohne Satzungscharakter)



Vorhandene Grenzsteine und Grundstücksgrenzen



Vorhandene Gebäude



Flurstücksnummer

Satzung der Gemeinde Wilnsdorf vom 20.03.1997

1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 "Eichwiese" Ortsteil Wilgersdorf

Aufgestellt:

Gemeinde Wilnsdorf

- Bauamt -

Begründung

Der Bebauungsplan Nr. 3 "Eichwiese" der Gemeinde Wilnsdorf, Ortsteil Wilgersdorf, setzt für das Grundstück der Gemarkung Wilgersdorf, Flur 19, Flurstück 337, eine nicht überbaubare Grundstücksfläche fest.
Das Grundstück grenzt an die gemeindeeigene Wegeparzelle 137 an.

Der Grundstückseigentümer hat einen Antrag auf vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes dahingehend gestellt, für das Flurstück 337 eine überbaubare Grundstücksfläche auszuweisen, damit hier ein Wohnhaus errichtet werden kann.

Eine Änderung des Bebauungsplanes kann unter der Voraussetzung durchgeführt werden, daß der erforderliche Ausbau der an die Straße "Eichwiese" angebundenen gemeindeeigenen Wegeteilfläche der Flur 19, Flurstück 137, vom Antragsteller selbst vorgenommen wird und nach erfolgter Erschließung der südlich des Grundstückes geplanten Erweiterung des Wohngebietes die Zuwegung von hier zu erfolgen hat.

Die vorgenannte, überwiegend aus Schotterrasen bestehende Wegeteilfläche ist im Bebauungsplan "Eichwiese" als nicht überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt. Die Bebauungsplanänderung setzt die Wegefläche als Verkehrsfläche mit 4,0 m Breite fest. Der Ausbau ist mit wasserdurchlässigen Bodenbelägen vorgesehen. Zur Erzielung des ökologischen Ausgleiches wird im westlichen Grundstücksbereich eine ca. 218 m² große Fläche zum Anpflanzen mit heimischen Laubgehölzen festgesetzt. Außerdem wurde die Grundflächenzahl auf 0,3 begrenzt, wobei Überschreitungen durch Vorhaben gem. § 19 Abs. 4 (1) nicht zugelassen werden.

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.

1