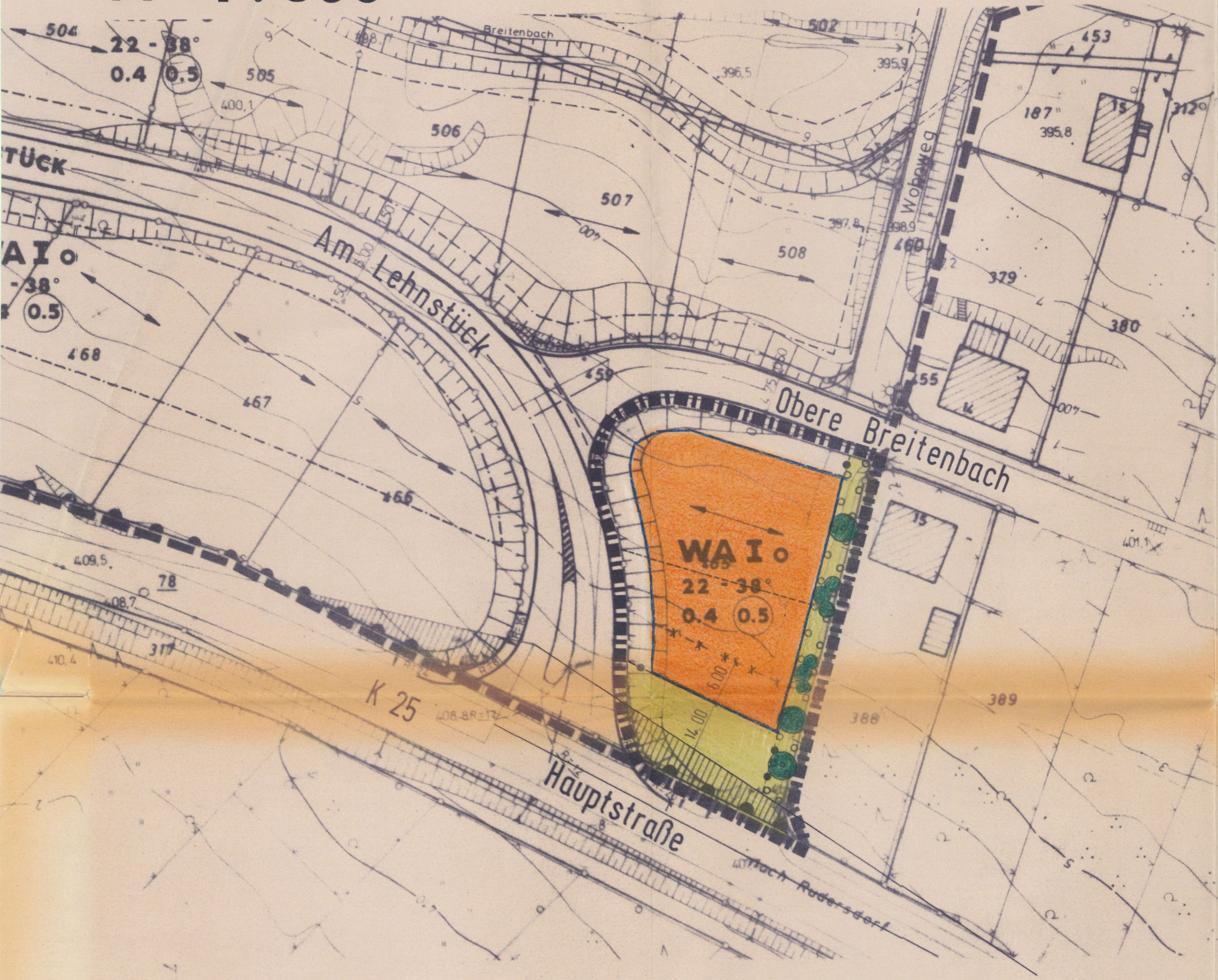


2. VEREINFACHTE ÄNDERUNG DES BEBAU-
UNGSPLANES NR. 2 „ OBERE BREITEN-
BACH“, ORTSTEIL WILGERSDORF
FLUR 21
M 1 : 500



Wilnsdorf, den

Bürgermeister Ratsmitglied Schriftführer

Kopie

Dieser Bebauungsplan stimmt mit dem Originalplan und den darauf verzeichneten Vermerken überein.

Wilnsdorf, den

Der Gemeindedirektor I. A.

Planungsgrundlage	Aufstellungsbeschluss	Bekanntmachung
Die Planungsgrundlage entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung vom 18.12.1990. Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig.	Die Aufstellung der 2. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes hat der Rat der Gemeinde Wilnsdorf in seiner Sitzung am beschlossen.	Die 2. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes sowie Ort und Zeit der Auslegung sind gem. § 12 BauGB ortsüblich bekanntgemacht worden. Die Bebauungsplanänderung hat am Rechtsverbindlichkeit erlangt.
Wilnsdorf, den	Wilnsdorf, den	Wilnsdorf, den
Der Bürgermeister	Der Bürgermeister	Der Bürgermeister

PRÄAMBEL

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. April 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. 2253), 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 der Sitzung am die planungsrechtlichen Festsetzungen der 2. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 "Obere Breitenbach", Ortsteil Wilgersdorf, gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

A. Festsetzungen gem. § 9 BauGB und BauNVO

Umgrenzung der 2. vereinfachten Änderung

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gem. § 9 Abs. 7 BauGB

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung gem. § 16 (5) BauNVO

Auch die grünen Begrenzungslinien der Verkehrsflächen stellen Abgrenzungen unterschiedlicher Nutzung dar. Diese Abgrenzung gelten auch für die Gestaltungsvorschriften.

WA

Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO

Zulässig sind

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

Von den Ausnahmen gem. § 4 (3) BauNVO ist Ziffer 1 (Betriebe des Beherbergungsgewerbes) sowie Ziffer 3 (Anlagen für Verwaltungen sowie für sportliche Zwecke) allgemein zulässig. Die Ausnahmen nach Ziffer 2, 4, 5 u. 6 sind nicht zulässig.

Überbaubare Grundstücksflächen

Die tatsächlich bebaubaren Grundstücksflächen ergeben sich durch die gem. § 23 BauNVO festgelegten Baugrenzen (blau) unter Berücksichtigung der bzw. in Verbindung mit den Bestimmungen der Bauordnung NW über Bauwiche, Abstandsflächen und Gebäudeabstände. Das höchstzulässige Maß der baulichen Nutzung wird durch § 17 BauNVO bestimmt.

Nicht überbaubare Grundstücksflächen

Nebenanlagen gem. § 14 (1) BauNVO sind zulässig. Garagen sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Bei paralleler Anordnung der Garage zur Straße muß ein Abstand der Garagenwand zum Gehwegrand von mindestens 1,00 m eingehalten werden.

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

Grundflächenzahl

Geschoßflächenzahl

Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

Es kann ein Geschoß mehr zugelassen werden, wenn durch Hanglage bedingt das Kellergeschoß auf die Zahl der Vollgeschosse anzurechnen ist. Die talseitige Traufhöhe darf jedoch 6,00 m nicht überschreiten.

offene Bauweise

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

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Sichtflächen sind oberhalb 0,60 m Höhe - vom Fahrbandrand gemessen - von Sichthindernissen wie baulichen Anlagen, Einfriedigungen, Böschungen, Anpflanzungen usw. freizuhalten. (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Private Grünfläche

Die privaten Grünflächen sind mit Strauch- und Baumpflanzung einzugrünen.

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

pro 3 m² Anpflanzungsfläche ein heimischer Strauch

B. Örtliche Bauvorschriften gem. § 81 BauO NW

22°-38°

Dachneigung

Für untergeordnete Nebenanlagen und Garagen sind auch Flachdächer zulässig.

Hauptfirstrichtung, zwingend

Folgende Dachformen sind nur zulässig:

22°-38° 22°-38° 22°-38° 22°-38° 22°-38°

Aufmauerungen über der letzten Geschoßdecke sind bei Gebäuden ab 35° Dachneigung bis zu 50 cm zulässig. Bei der Dacheindeckung sind nur dunkel getönte Pfannen, Wellasbestplatten sowie Natur- und Kunstschiefer-eindeckungen zulässig.

Dachgauben sind bei einer Dachneigung von 38° zulässig, liegende Dachfenster sind allgemein zulässig.

Grundstückseinfriedigungen entlang der Straßen und Wege dürfen 80 cm Höhe nicht überschreiten.

Stützmauern sind nur da zulässig, wo es die Geländeverhältnisse erfordern.

Im Bereich der Sichtdreiecke hat die dort getroffene Festsetzung Vorrang.

C. Sonstige Darstellungen (Zeichenerklärungen ohne Satzungscharakter)

Vorhandene Grenzsteine und Grundstücksgrenzen

Höhenlinien mit Angaben über NN

Böschung

Vorhandene Gebäude

Satzung der Gemeinde Wilnsdorf

2. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 "Obere Breitenbach", Ortsteil Wilgersdorf

Aufgestellt:

Gemeinde Wilnsdorf

- Bauamt -

Begründung:

Die seit dem 06.09.1986 rechtsverbindliche Neufassung des Bebauungsplanes Nr. 2 "Obere Breitenbach" der Gemeinde Wilnsdorf, Ortsteil Wilgersdorf, setzt für das im Einmündungsbereich der Straße "Am Lehnstück" gelegene gemeindeeigene Grundstück der Gemarkung Wilgersdorf, Flur 21, Flurstück 465, eine überbaubare Grundstücksfläche mit einem aufgrund der bestehenden Anbauverbotszone vorhandenen Abstand von 20 m zur K 25 fest.

Damit die aufgrund dieser Festsetzung z. Zt. nicht teilbare 1.295 m² große Parzelle in zwei etwa gleich große Baugrundstücke aufgeteilt werden kann, ist es erforderlich, die überbaubare Grundstücksfläche in Richtung Kreisstraße um ca. 6,0 m zu erweitern.

Die verkehrliche Erschließung erfolgt von den Straßen "Am Lehnstück" und "Obere Breitenbach".

Das Westfälische Straßenbaumt Siegen hat der Erweiterung der überbaubaren Grundstücksfläche bereits im Wege einer vorgezogenen Beteiligung zugestimmt.

Die sich durch die Erweiterung der überbaubaren Grundstücksfläche ergebende Neuversiegelung in einer Größenordnung von ca. 115 m² wird im Änderungsbereich selbst in Form von Flächen zum Anpflanzen von heimischen Gehölzen in einer Größenordnung von ca. 140 m² ausgeglichen. (pro 3 m² ein heimischer Strauch)

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 gem. § 13 BauGB zu.

Flur 21 Flurstücke	Eigentümer	Unterschrift	Datum
388	Ehel. Hildegard u. Georg Vitt Obere Breitenbach 15 57234 Wilnsdorf		
456, 457, 465, 610	Gemeinde Wilnsdorf Marktplatz 1 57234 Wilnsdorf	(Schmidt) Gemeindedirektor	
		(Brögele) 1. Beigeordneter	
609	Kreis Siegen-Wittgenstein Postfach 10 02 60 57069 Siegen		

BAUAUSSCHUSS 15. SEP. 1994

Ref 22. SEP. 1994