Präambel:

Aufgrund des § 4 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Neufassung vom 19. Dez. 1974 (GV. NW. 1975 S. 91), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11. Juli 1978 (GV. NW. S. 290)

§ 2, 9, 10 und 13 des Bundesbaugesetzes (BBauG) in der Neufassung vom 18. August 1976 (BGBl. I S. 2256 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. 1773)

§ 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 Ersten Verordnung des Landes Nordrhein-Westfalen zur Durchführung des Bundesbaugesetzes in der Fassung der Dritten Verordnung zur Änderung der Ersten Verordnung vom 21. April 1970 (GV. NW. S. 299)

hat der Rat der Gemeinde Wilnsdorf in der Sitzung am 2.08.1979 die planungsrechtlichen Festsetzungen der 2. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 "Auf'm Hofacker" 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

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

WA — 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 die Kleintierhaltung als Zubehör zu Kleinsiedlungen und landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen) allgemein zulässig. Die übrigen Ausnahmen nach Ziffer 1, 2, 3, 4 und 5 sind nicht zulässig.

Überbaubare Grundstücksfläche

Aufgehobene Baugrenze

Nicht überbaubare Grundstücksfläche

Nebenanlagen gem. § 14 (1) BauN VO sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche nur als Ausnahme zulässig.
Garagen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Sie müssen einen Abstand von 5,00 m vom befestigten Fahrbahnrand einhalten. Als Ausnahme ist ein geringerer Abstand zulässig, wenn die Leichtigkeit und Sicherheit des Verkehrs nicht behindert wird.

I — Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
Ausnahmsweise kann ein Geschoß mehr zugelassen werden, wenn durch Hanglage bedingt, das Kellergeschoß auf die Zahl der Vollgeschosse anzurechnen ist.
Die Traufhöhe darf dann talseitig 6,00 m und bergseitig 3,50 m - gemessen von der natürlichen Geländeoberkante - nicht überschreiten.

o — Offene Bauweise

0,4 — Grundflächenzahl

(0,4) — Geschoßflächenzahl

Straßenbegrenzungslinie
Gehweg
Fahrbahn } Verkehrsfläche
Gehweg

B. Gestaltungsvorschriften gem. § 103 BauO NW

28 - 35° — Dachneigung
Als Dachform der Hauptgebäude sind nur Satteldächer zulässig.
Für Garagen sind auch Flachdächer oder Pultdächer bei 5° Neigung zulässig.
Dachaufbauten sind nicht zulässig. Liegende Dachfenster sind allgemein zulässig.
Drempel sind nicht zulässig.

Als Dacheindeckung sind bei Satteldächer nur dunkel getönte Pfannen, dunkel getönte Asbestzementplatten und Naturschiefer zulässig.

Hauptfirstrichtung zwingend

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

Satzung der Gemeinde Wilnsdorf

2. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 "Auf'm Hofacker".

Begründung

Der am 12. 6. 1968 rechtsverbindlich gewordene Bebauungsplan Nr. 5 "Auf'm Hofacker" der Gemeinde Wilnsdorf, Ortsteil Wilgersdorf setzt für das Flurstück 285, Flur 4, Gemarkung Wilgersdorf eine durch Baugrenzen begrenzte überbaubare Grundstücksfläche fest.
Die Eigentümerin beantragt, nun die festgesetzte überbaubare Fläche aufzuheben und eine neue überbaubare Fläche in nordöstlicher Richtung in vergrößertem Umfange festzusetzen.

Das Grundstück hat eine Größe von 1.229 m^2. Die ausgewiesene überbaubare Fläche sieht vor, daß eine Bebauung des Grundstückes nur im südwestlichen Bereich möglich ist.
Für die zweckmäßige Lage des zukünftigen Gebäudes wird eine Vergrößerung der überbaubaren Fläche in nordöstlicher Richtung erforderlich.
Hierdurch wird eine vernünftige Bebauung des Grundstückes unter Berücksichtigung der Besonnung und Belichtung ermöglicht.

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 gemäß § 13 BBauG zu.

Flur 4, Flurstück	Eigentümer	Unterschrift	Datum
284	Werner Kölsch	gez. Werner Kölsch	27.4.1979
285	Magdalene Hartmann geb. Reichmann	gez. Magdalene Hartmann geb. Reichmann	15.5.1979
294	Margarete Winkel geb. Böcking	gez. Margarete Winkel geb. Böcking	15.5.1979
264	Ulrich Reichmann	gez. Ulrich Reichmann	15.5.1979