

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. S. 2023) in der z. Zt. geltenden Fassung und der §§ 2, 9, 10 und 13 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141) in der z. Zt. geltenden Fassung in Verbindung mit der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132) hat der Rat der Gemeinde Wilnsdorf in seiner Sitzung am **15.07.2004** die planungsrechtlichen Festsetzungen der 15. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 "Auf dem Berge" der Gemeinde Wilnsdorf, Ortsteil Wilnsdorf, gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

A. Festsetzungen gemäß § 9 BauGB und BauNVO

Umgrenzung der 15. vereinfachten Änderung

Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO

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

Nicht zulässig sind:

- 1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- 2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- 3. Anlagen für Verwaltungen sowie für sportliche Zwecke
- 4. Gartenbaubetriebe
- 5. Tankstellen

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

Nicht überbaubare Grundstücksflächen

Garagen sind ausnahmsweise auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Sie sind so anzuordnen, dass keine Sichtbehinderung für den Straßenverkehr entsteht und das Orts- und Straßenbild nicht gestört wird.

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

Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

Grundflächenzahl

Geschossflächenzahl

offene Bauweise

B. Örtliche Bauvorschriften gemäß § 86 BauO NW (nachrichtlich)

Dachneigung

Als Dachform der Hauptgebäude sind nur Satteldächer zulässig. Bei der Dacheindeckung sind nur dunkel getönte Pfannen sowie Natur- und Kunstschieferedeindeckungen zulässig.

Die Traufhöhe darf höchstens betragen: an der Bergseite 3,40 m
an der Talseite 6,00 m

Hauptfirstrichtung

C. Sonstige Darstellungen (Zeichenerklärungen ohne Satzungscharakter)

vorhandene Grenzsteine und Grundstücksgrenzen

vorhandene Gebäude

Flurstücksnummer

Satzung der Gemeinde Wilnsdorf

15. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 "Auf dem Berge", der Gemeinde Wilnsdorf, Ortsteil Wilnsdorf

Aufgestellt:

Gemeinde Wilnsdorf
-Bauamt-

BEGRÜNDUNG

Der Bebauungsplan Nr. 2 "Auf dem Berge" der Gemeinde Wilnsdorf, Ortsteil Wilnsdorf, setzt für die im südlichen Planbereich gelegenen, zusammen 1.705 m² großen Grundstücke der Gemarkung Wilnsdorf, Flur 9, Flurstücke 514 und 515 (Bitzenweg), eine durch Baugrenzen begrenzte überbaubare Grundstücksfläche von lediglich 380 m² Größe fest, die das vorhandene Wohngebäude nur teilweise erfasst.

Die ausgewiesene überbaubare Grundstücksfläche entspricht einer Grundflächenzahl von ca. 0,22, so dass die gemäß Ursprungsplan festgesetzte, maximal zulässige Grundflächenzahl von 0,4, die eine überbaubare Fläche von insgesamt 682 m² Größe ermöglichen würde, nicht annähernd ausgenutzt werden kann.

Für die o. g. Grundstücke ist nun ein Antrag auf vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes dahingehend gestellt worden, die überbaubare Grundstücksfläche in östlicher Richtung um ca. 330 m² zu erweitern, damit hier ein Wohnhausanbau durchgeführt werden kann, und um den Bebauungsplan an die vorhandenen baulichen Gegebenheiten anzupassen.

Um für das Bauvorhaben Planungsrecht zu schaffen, soll eine vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes gemäß § 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. Ersatz- bzw. Ausgleichsmaßnahmen sind nicht erforderlich, da die Grundflächenzahl nicht verändert wird.

Zusätzliche Kosten entstehen der Gemeinde durch diese vereinfachte Änderung nicht.

ÜBERSICHTSPLAN
M 1 : 5.000

