

Aufgrund des § 7 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV. NRW. S. 666/ SGV. NRW. S. 2023), geändert durch Artikel 4 des Transparenzgesetzes vom 17.12.2009 (GV. NRW. S. 950), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gemeindevirtschaftsrechts-Revitalisierungsgesetzes vom 21.12.2010 und der §§ 2, 9, 10 und 13 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), in Verbindung mit der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 127) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466) hat der Rat der Gemeinde Wilnsdorf in seiner Sitzung am 13.02.2014 die planungsrechtlichen Festsetzungen der 3. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 "Auf dem Berge II" der Gemeinde Wilnsdorf, Ortsteil Wilnsdorf, gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

A. Festsetzungen gemäß § 9 BauGB und BauNVO

Aufgehobene Baugrenze

Umgrenzung der 3. Änderung des Bebauungsplanes

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, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise können zugelassen werden: Betriebe des Beherbergungsgewerbes gemäß § 4 (3) Nr. 1 BauNVO

Die Ausnahmen nach Ziffer 2, 3, 4 und 5 sind nicht zulässig.

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

Die tatsächlich bebaubaren Grundstücksflächen ergeben sich durch die gemäß § 23 festgelegten Baugrenzen (blau) in Verbindung mit den Bestimmungen der Bauordnung NRW über Abstandsflächen und Gebäudeabstände. Das höchstzulässige Maß der baulichen Nutzung wird durch § 17 der BauNVO bestimmt, soweit es durch die im Plan festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen und Ausnutzungsziffern (GRZ, GFZ) nicht eingeschränkt wird.

Nicht überbaubare Grundstücksflächen

Auf einem Streifen von 3,0 m Breite parallel zu den Verkehrsflächen sind Garagen unzulässig.

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

Grundflächenzahl

Geschossflächenzahl

Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

Nur Einzelhäuser zulässig. Die Mindestgröße der Grundstücke muss 490m² betragen. Ausnahmsweise können Grundstücke über 950m² Größe mit einem Doppelhaus bebaut werden, wenn die Zuschnitte der aus einer Teilung hervorgegangenen Teilgrundstücke eine Einzelbebauung nicht zulassen.

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

Dachneigung: Die festgesetzte Dachneigung darf für 1/3 der tatsächlich überbauten Fläche für Garage sowie für Nebenanlagen abweichend als Flachdach ausgeführt werden.

Hauptfirstrichtung

Als Dachform der Hauptgebäude sind nur Sattel-, Walm- und Pultdächer zulässig. Aufmauerungen über der letzten Geschossdecke sind ab 35° Dachneigung bis 50 cm Höhe zulässig. Dachgauben sind nur bei 38° Dachneigung der Hauptgebäude zulässig. Bei der Dacheindeckung sind nur dunkel getönte Pfannen sowie Natur- und Kunstschieferedeckungen zulässig. Für Garagen sind neben Flach- und Pultdächern bis 5° Dachneigung auch Satteldächer ab 30° Dachneigung zulässig.

C. Sonstige Darstellungen (Zeichenerklärungen ohne Satzungscharakter)

vorhandene Grenzsteine und Grundstücksgrenzen

Flurstücksnummern

vorhandene Gebäude

Satzung der Gemeinde Wilnsdorf vom 28.04.2014

3. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 "Auf dem Berge II" der Gemeinde Wilnsdorf, Ortsteil Wilnsdorf

Aufgestellt:

Gemeinde Wilnsdorf
-Baumt-

BEGRÜNDUNG

Der Bebauungsplan Nr. 11 „Auf dem Berge II“ der Gemeinde Wilnsdorf, Ortsteil Wilnsdorf, setzt für alle im Planbereich befindlichen Grundstücke einzelne durch Baugrenzen begrenzte Baufelder mit Abständen zu den Nachbargrenzen von mindestens 3 m fest.

Das talseits der „Bergstraße“ gelegene, mit einem Wohngebäude bebaute Grundstück der Gemarkung Wilnsdorf, Flur 15, Flurstück 301 (Bergstraße 35), wurde zwischenzeitlich durch Zukauf in östlicher Richtung um ca. 7 m vergrößert. Da die bisher festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche an der östlichen Giebelseite des vorhandenen Wohngebäudes endet und daher in diesem Bereich keinen Spielraum mehr für bauliche Erweiterungsmaßnahmen zulässt, wurde seitens der Eigentümerin ein Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes dahingehend gestellt, die überbaubare Grundstücksfläche in östlicher Richtung um eine Fläche von ca. 140 m² zu erweitern.

Der Bauausschuss hat dahingehend in seiner Sitzung am 09.10.2013 den Aufstellungsbeschluss zur 3. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 „Auf dem Berge II“ gefasst.

Die Planänderung ist städtebaulich unproblematisch.

Ökologische Ausgleichsmaßnahmen sind nicht erforderlich, da gegenüber der Ursprungsplanung die bisher zulässige Grundflächenzahl von 0,4 durch die Planung nicht verändert wird.

Artenschutzrechtliche Belange werden durch die Änderung nicht berührt, da planungsrelevante Tier- und Pflanzenarten im Grundstücksbereich (überwiegend Ziergartennutzung) nicht vermutet werden.

Die Änderung des Bebauungsplanes wird in einem vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB durchgeführt, da

1. durch die Änderung des Bebauungsplanes (Schaffung von Planungsrecht für einen Wohnhausanbau) die Grundzüge der Planung nicht berührt werden
2. das im Änderungsbereich geplante Bauvorhaben keiner Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 des UVPG sowie nach Landesrecht NRW unterliegt
3. keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Gebieten nach § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB - Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und europäische Vogelschutzgebiete i. S. des Bundesnaturschutzgesetzes - gegeben sind.

Gemäß § 13 Abs. 3 BauGB kann damit auf eine Umweltprüfung gem. § 2 (4) BauGB und auf einen Umweltbericht gem. § 2a (2) BauGB verzichtet werden.

Der Gemeinde werden über die Abwicklung des Änderungsverfahrens hinaus keine weiteren Aufwendungen entstehen.

