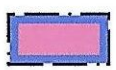
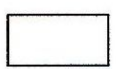


PRÄAMBEL

Aufgrund des § 7 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666/ SGV. NRW. S. 2023), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 09.10.2007 (GV. NRW. S. 380) und der §§ 2, 9, 10 und 13 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 4 des Erbschaftssteuerreformgesetzes (ErbStRG) vom 24.12.2008 (BGBl. I S. 3018 ff) in Verbindung mit der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466), hat der Rat der Gemeinde Wilnsdorf in seiner Sitzung am **24.09.2009** die planungsrechtlichen Festsetzungen der 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 19 „Lehnscheid VI- Erw./ Wilden-Nord“ der Gemeinde Wilnsdorf, Ortsteile Wilden und Wilnsdorf, gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

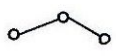
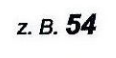
A. Festsetzungen gemäß § 9 BauGB und BauNVO

-   Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
-  |  Abgrenzung der 1. vereinfachten Änderung
-  Fläche für Gemeinbedarf
-  Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)
Die unbebauten Grundstücksflächen sind mit heimischen Strauchgehölzen zu bepflanzen.
-  **Überbaubare Grundstücksflächen**
- Die tatsächlich überbaubaren Grundstücksflächen ergeben sich durch die gemäß § 23 BauNVO festgelegten Baugrenzen (blau) in Verbindung mit den Bestimmungen der Bauordnung NRW über Abstandsflächen und Gebäudeabstände. Das höchstzulässige Maß der baulichen Nutzung wird durch § 17 BauNVO bestimmt, soweit es durch die im Plan festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen und Ausnutzungsziffern (GRZ, BMZ) nicht eingeschränkt wird.
- Werbeanlagen in der Anbaubeschränkungszone (40 m - 100 m vom befestigten Fahrbahnrand) bedürfen gemäß § 9 Abs. 2 FStrG der Zustimmung der obersten Landesstraßenbaubehörde. Jede einzelne Werbeanlage ist daher gesondert zu beantragen.
- Über die Anbaubeschränkungszone des FStrG hinaus, d. h. auch in einem Abstand von mehr als 100 m vom befestigten Fahrbahnrand, kann eine Werbeanlage nach den straßenverkehrsrechtlichen Vorschriften des § 33 StVO unzulässig sein. Daher ist die Beteiligung der zuständigen Bezirksregierung zwingend erforderlich.
-  **Nicht überbaubare Grundstücksflächen**
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 16 BauNVO)**
- GRZ 0,4** Grundflächenzahl
- Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**
-  Fuß- und Wirtschaftsweg
-  Straßenbegrenzungslinie

B. Festsetzungen gemäß § 1a (3) BauGB und § 9 (1a) BauGB -Zuordnungsflächen-

Gewässerrenaturierungsmaßnahme des Heckebackes in den Ortsteilen Rinsdorf und Wilnsdorf entlang des Gewerbegebietes „Auf'm Lehnscheid“ bis vor die Ortslage Rinsdorf - Zuordnungsanteil 1.100 Wertpunkte.
Die Ausführung der Maßnahme ist für 2009/2010 vorgesehen.

C. Sonstige Darstellungen (Zeichenerklärungen ohne Satzungscharakter)

-  vorhandene Grenzsteine und Grundstücksgrenzen
-  Böschungsflächen
-  Flurstücksnummern
z. B. **54**
- RRB** Regenrückhaltebecken

Satzung der Gemeinde Wilnsdorf vom 02.11.2009

1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 19 „Lehnscheid VI - Erweiterung/ Wilden-Nord“ der Gemeinde Wilnsdorf, OT Wilden und Wilnsdorf

Aufgestellt:
Gemeinde Wilnsdorf
-Bauamt-

Begründung

zur 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 19 „Lehnscheid VI-Erw./Wilden-Nord der Gemeinde Wilnsdorf, Ortsteile Wilden u. Wilnsdorf

In unmittelbarer Nähe zur A 45 ist die Errichtung einer Autobahnkapelle geplant. Voraussetzung für einen geeigneten, autobahnnahen Standort sind eine ordnungsgemäße verkehrliche Erschließung mit ausreichenden Parkplätzen in räumlicher Nähe zur Kapelle sowie Anschlussmöglichkeiten an die Ver- u. Entsorgungsanlagen.

Als geeigneter Standort hierfür kommt eine ca. 500 m² große Brachfläche – Teilfläche des gemeindlichen Grundstückes der Gemarkung Wilden, Flur 35, Parzelle 54 (tlw.) - östlich des in unmittelbarer Nähe zum Autohof gelegenen Regenrückhaltebeckens in Frage.

Das Grundstück liegt im Planbereich des die Gemarkungen Wilden und Wilnsdorf tangierenden Bebauungsplanes Nr. 19 „Lehnscheid VI-Erweiterung/Wilden-Nord“, der den gesamten Bereich des Regenrückhaltebeckens einschließlich der östlich anschließenden Brachfläche als Fläche für die Abwasserbeseitigung ausweist.

Der Flächennutzungsplan stellt den v. g. Bereich als gewerbliche Baufläche dar.

Die leicht nach Norden geneigte Fläche erfüllt vollständig die o. g. Kriterien. Ausreichende Parkmöglichkeiten sind in unmittelbarer Nähe im Bereich des Autohofes vorhanden. Die fußläufige Entfernung zwischen Kapelle und den nächstgelegenen PKW-Stellplätzen beträgt ca. 80 m, die nächstgelegenen Bus- u. LKW-Stellplätze sind lediglich ca. 30 m entfernt.

Die Ver- und Entsorgung der Grundstücksfläche ist ebenfalls durch vorhandene Anlagen gesichert. Sowohl die Wasser- als auch die Schmutzwasserleitung befinden sich in der unmittelbar nordöstlich angrenzenden Wegeparzelle 29; die Niederschlagswasserbeseitigung kann in das unmittelbar westlich angrenzende Regenrückhaltebecken erfolgen. Die Löschwasserversorgung ist durch die öffentliche Wasserversorgung gewährleistet.

Der Abstand der geplanten Baufläche zum nächstgelegenen Fahrbahnrand der hier im Einschnitt verlaufenden A 45 beträgt ca. 65 m und ist damit ca. 10 m größer als der Abstand der im östlichen Bereich des Autohofes festgesetzten Baufläche zur A 45.

Werbeanlagen in der Anbaubeschränkungszone (40 m bis 100 m vom befestigten Fahrbahnrand der A 45) bedürfen gem. § 9 Abs. 2 FStrG der Zustimmung der obersten Landesstraßenbaubehörde. Jede einzelne Werbeanlage ist daher gesondert zu beantragen.

Über die Anbaubeschränkungszone des FStrG hinaus, d. h. auch in einem Abstand von mehr als 100 m vom befestigten Fahrbahnrand, kann eine Werbeanlage nach den straßenverkehrsrechtlichen Vorschriften des § 33 StVO unzulässig sein. Daher ist die Beteiligung der zuständigen Bezirksregierung zwingend erforderlich.

Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung der Kapelle zu schaffen, ist eine Umwandlung der v. g., ca. 500 m² großen Teilfläche des Grundstückes der Gemarkung Wilden, Flur 35, Flurstück 54, von Fläche für die Abwasserbeseitigung mit der Zweckbestimmung „Regenrückhaltebecken“ in Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ erforderlich. In diesem Zusammenhang wird auch der nördlich der Änderungsfläche angrenzende Teilbereich des Bewirtschaftungsweges für das Regenrückhaltebecken - ebenfalls Flurstück 54 (tlw.) - in das Plangebiet einbezogen und als Fuß- u. Wirtschaftsweg festgesetzt.

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird auf 0,4 begrenzt, somit beträgt die max. Versiegelungsfläche 200 m².

Die erforderlichen ökologischen Ausgleichsmaßnahmen für den Eingriff in die Natur sind geringfügig, können aber nicht vollständig im Änderungsbereich - hier sind auf den unbauten Freiflächen heimische Strauchgehölze anzupflanzen - erbracht werden.

Zur Optimierung des ökologischen Ausgleichs wird das ökologische Defizit von 1.100 Wertpunkten aus der bevorstehenden Gewässerrenaturierungsmaßnahme des „Heckeabaches“, OT Wilnsdorf und Rinsdorf, - dort entstehender Wertpunkteüberhang insgesamt 100.081 Wertpunkte - beglichen.

Die externe Ausgleichsmaßnahme wird dem Baugebiet gem. § 1a (3) BauGB und § 9 (1a) BauGB zugeordnet.

Die Renaturierungsmaßnahme betrifft den Bachbereich entlang des gesamten Gewerbegebietes „Lehnscheid“ bis zum Ortseingang von Rinsdorf (s. Anlage 2). Die Ausführung der Maßnahme ist für 2010/2011 vorgesehen.

Anzumerken ist, dass bei ökologischen Maßnahmen an Gewässern je 1,60 € Baukosten 1 Wertpunkt angerechnet wird. Somit belaufen sich die externen Ausgleichskosten auf 1.760 € (1.100 WP x 1,60 €/m²).

Durch diese Ausgleichsmaßnahmen wird insgesamt ein ökologischer Ausgleichsgrad von 100 % erzielt.

Die Bepflanzungen sind in der auf die Fertigstellung der Autobahnkapelle folgenden Pflanzperiode durchzuführen und dauerhaft zu erhalten.

Die tabellarisch aufgelistete ökologische Bilanzierung sowie die dazugehörigen Planunterlagen sind dieser Begründung als Anlagen beigelegt.

Die Stromversorgung erfolgt durch das Elektrizitätswerk Siegerland. Auf die vorhandenen baulichen Anlagen des RWE wird Rücksicht genommen. Sämtliche Anschlusskosten zur Herstellung des Stromanschlusses an das Niederspannungsnetz sind vom Anschlussnehmer zu tragen. Die Baumaßnahme wird rechtzeitig vor Baubeginn mit dem RWE abgestimmt.

Zur Vermeidung von überschüssigem Erdmaterial wird ein Massenausgleich angestrebt. Sollte dennoch überschüssiger Aushub anfallen, ist dieser in rechtlich zulässiger Weise zu verwerten oder auf einer abfallrechtlich zugelassenen Deponie innerhalb des Kreisgebietes zu beseitigen.

Nach aktuellem Kenntnisstand ist im Änderungsbereich kein Bergbau umgegangen.

Für den Änderungsbereich liegen derzeit keine Hinweise über Bodenverunreinigungen, Altlastenverdachtsflächen oder Altlasten gem. § 2 des Bundesbodenschutzgesetzes vor.

Belange des Denkmalschutzes werden von der Planänderung nicht unmittelbar berührt.

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde und/oder dem West. Museum für Archäologie/Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Olpe (Telefon: 02761/1261, Fax 02761/2466), unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NRW), falls diese nicht vorher von den Denkmalbehörden freigegeben wird.

Der Landschaftsverband Westfalen-Lippe ist berechtigt, das Bodendenkmal zu bergen, auszuwerten und für wissenschaftliche Erforschung bis zu 6 Monaten in Besitz zu nehmen (§ 16 Abs. 4 DSchG NW).

Die Planänderung ist städtebaulich unproblematisch. Die Änderung wird als vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes gemäß § 13 BauGB durchgeführt, da die Grundzüge der Planung nicht berührt werden. Zudem unterliegt die Planänderung keiner Umweltverträglichkeitsprüfung.

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

Dieser Begründung sind folgende Anlagen beigefügt:

1. Ökologische Bilanzierung
2. Übersichtsplan Gewässerrenaturierungsmaßnahme "Heckeback"

Diese Begründung ist Bestandteil der 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 19 "Lehnscheid VI-Erw./Wilden-Nord" der Gemeinde Wilnsdorf, Ortsteile Wilden und Wilnsdorf.

Aufgestellt:

57234 Wilnsdorf, 14.08.2009

Gemeinde Wilnsdorf
Der Bürgermeister
i. A.



(Klößner)