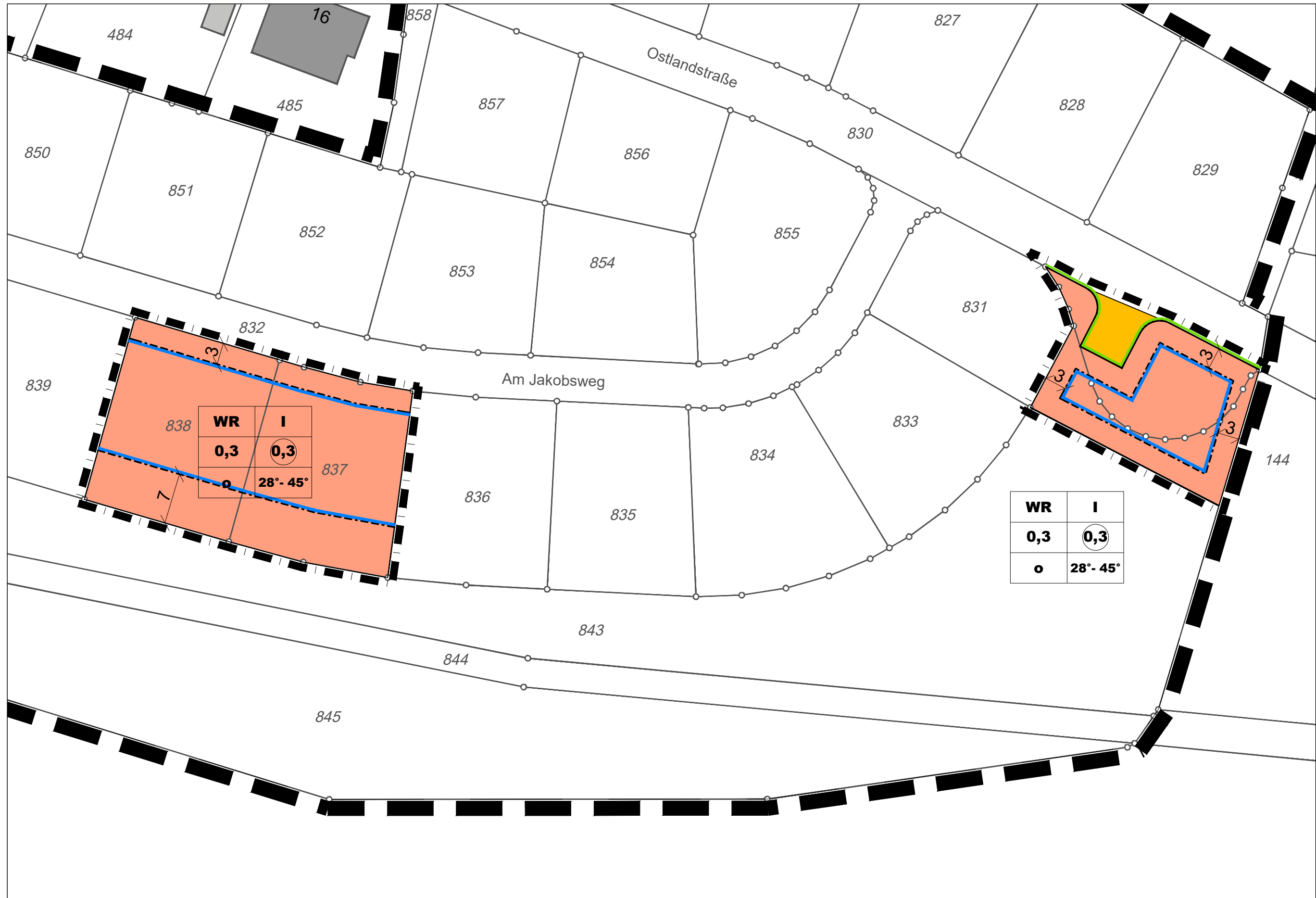


17. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 "Auf dem Damm" der Gemeinde Wilnsdorf, OT Flammersbach

Maßstab 1 : 500



Planungsgrundlage Die Planungsgrundlage entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung vom 18.12.1990. Die Festsetzung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig.	Aufstellungsbeschluss Die Aufstellung der 17. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 "Auf dem Damm" hat der Rat der Gemeinde Wilnsdorf in seiner Sitzung am 27.05.2021 beschlossen.	Bekanntmachung Aufstellungsbeschluss Die Aufstellung der 17. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 "Auf dem Damm" sind gemäß § 2 BauGB am 26.08.2021 ortsüblich öffentlich bekanntgemacht worden.
Wilnsdorf, (Öffentl. best. Verm.-Ing.)	Wilnsdorf, 03.03.2022 Bürgermeister	Wilnsdorf, 03.03.2022 Bürgermeister
Öffentliche Auslegung Der Entwurf der 17. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 "Auf dem Damm" hat nach § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 13.09.2021 bis 15.10.2021 öffentlich ausgelegen.	Satzungsbeschluss/ Schlußbekanntmachung Der Rat der Gemeinde Wilnsdorf hat in seiner Sitzung am 09.12.2021 den Satzungsbeschluss zur 17. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 "Auf dem Damm" gefasst. Der Satzungsbeschluss ist gemäß § 10 BauGB am 09.02.2022 ortsüblich bekanntgemacht worden. Mit der Bekanntmachung am 09.02.2022 hat die 17. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 "Auf dem Damm" Rechtsverbindlichkeit erlang.	
Wilnsdorf, 03.03.2022 Bürgermeister	Wilnsdorf, 03.03.2022 Bürgermeister	

Rechtsgrundlagen

Nach § 7 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW S. 666) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 29.09.2020 (GV.NRW. S. 916), der §§ 2 und 9 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802), in Verbindung mit der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) und des § 89 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW 2018), in Kraft getreten am 04.08.2018 und am 01.01.2019 (GV. NRW. 2018 S. 421), zuletzt geändert durch Gesetze vom 30.06.2021 (GV. NRW. S. 822)

A. Festsetzungen gemäß § 9 BauGB und BauNVO

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Umgrenzung der 17. vereinfachten Änderung

WR

Reines Wohngebiet gemäß § 3 BauNVO

Zulässig sind:

- Wohngebäude. Die Zahl der höchstzulässigen Wohnungen je Gebäude wird auf max. 2 begrenzt.

Ausnahmsweise zulässig sind:

- Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebietes dienen sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bewohner des Gebietes dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Je angefangene 150 m² Grundstücksfläche ist ein einheimischer Laubbaum mittlerer Größe, z. B. Spitzahorn, Eberesche, Hainbuche, Traubenkirsche, Vogelkirsche, Wildapfel, Wildbirne o. ä. oder ein hochstämmiger Obstbaum zu pflanzen und zu erhalten. Der Stammumfang muss mindestens 10 cm betragen. Ausnahmsweise können anstelle eines Baumes standortheimische Straucharten, in Gruppen zusammengefasst, zugelassen werden, sofern sich die Gruppe über mindestens 5 m² erstreckt. Zudem ist bei den Grundstücken ohne Randbegrünung je angefangene 25 m² Grundstücksfläche ein einheimischer Strauch, z. B. Gemeiner Schneeball, Rote Johannisbeere, Himbeere, Brombeere, Hundsrose o. ä. anzupflanzen.
Die Bepflanzung ist in der auf die Fertigstellung der Gebäude folgende Pflanzperiode durchzuführen.

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

Die tatsächlich bebaubaren Grundstücksflächen ergeben sich durch die gem. § 23 BauNVO festgelegten Baugrenzen (blau) in Verbindung mit den Bestimmungen der BauO 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.

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

Grundflächenzahl (GRZ)

Geschossflächenzahl (GFZ)

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. In diesem Fall wird die die GFZ auf 0,6 erhöht.

offene Bauweise

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

Verkehrsfläche

Straßenbegrenzungslinie

B. Örtliche Bauvorschriften gem. § 89 BauO NW

28° - 45°

Dachneigung

Die festgesetzte Dachneigung darf max. 1/3 der Dachfläche der Hauptgebäude sowie Garagen und Nebenanlagen gesamtabweichend als Flachdach ausgeführt werden.

Folgende Dachformen sind nur zulässig: Pult-, Sattel- und Walmdächer.

Aufmauerungen über der Erdgeschossdecke sind bei Gebäuden ab 35° Dachneigung bis zu 50 cm, bei Gebäuden ab 40° Dachneigung bis zu 75 cm Höhe zulässig.
Quergiebel sind ohne Begrenzung der Aufmauerung bis zu einer Tiefe von max. 3,0 m vor der Hausaußenwand zulässig, wenn deren Breite < 50 % der Gesamthausbreite beträgt.
Ausnahmsweise können gemäß § 73 BauO NRW i. V. mit § 86 BauO NRW Pultdächer ab 20° Dachneigung mit Aufmauerungen über der letzten Geschossdecke von mehr als 75 cm Höhe zugelassen werden, wenn sich die Bebauung städtebaulich in die nähere Umgebung einfügt.
Bei der Dacheindeckung sind außer dunkel getönten Pfannen sowie Natur- und Kunstschieferedeindeckungen alternative Materialien, wie z. B. Glas- und Gründächer sowie Sonnenkollektoren zulässig.
Dachgauben und Dachaufbauten sind ab einer Dachneigung von 35° zulässig, liegende Dachfenster sind allgemein zulässig.
Die Stellplatzflächen sowie Zufahrten auf den privaten Baugrundstücken sind mit wasserdurchlässigen Belägen, wie z. B. Rasengittersteinen, Pflaster mit einer Fugenbreite > 1 cm oder ähnlichen Materialien, die eine gleichwertige Niederschlagswasserbeseitigung gewährleisten, herzustellen.

C. Sonstige Darstellungen (Zeichenerklärungen ohne Satzungscharakter)

vorhandene Grundstücksgrenzen

vorhandene Gebäude

Flurstücksnummern

D. Inkrafttreten

Die 17. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes tritt am Tage der Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft.

Wilnsdorf, 03.03.2022

Bürgermeister

Schriftführer

Satzung der der Gemeinde Wilnsdorf vom 03.03.2022

17. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 "Auf dem Damm" der Gemeinde Wilnsdorf, Ortsteil Flammersbach

Hinweise

I. Bodendenkmäler

Das Plangebiet liegt in einem siedlungsgünstigen Bereich, in dem mit dem Vorhandensein von Siedlungsresten der Eisenzeit zu rechnen ist. Um einen reibungslosen Baufortschritt zu gewährleisten wird daher empfohlen das Plangebiet im Vorhinein auf das Vorhandensein von Bodendenkmälern überprüfen zu lassen. Diese Maßnahme könnte durch Mitarbeiter:innen der LWL-Archäologie durchgeführt werden, wenn der Vorhabenträger einen Bagger mit Baggerfahrer:in zur Verfügung stellen würde. Die Ausstattung des Baggers mit einer mindestens 2 m breiten Böschungsschaufel ist unumgänglich. Es wird gebeten mit der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Olpe (Tel.: 02761/ 9375 - 0; Fax: 02761/ 9375 - 20) diesbezüglich Kontakt aufzunehmen.

II. Höchstspannungsfreileitung

Die Baufläche im Teilbereich B befindet sich im einem Abstand von ca. 80m westlich zur Leitungsmittellinie der 110-/220-kV-Höchstspannungsfreileitung Wahlbach-Feuersbach. In diesem Nahbereich können Geräuschmissionen bei ungünstigen Witterungsverhältnissen wie insb. Regen und Mitwind noch als störend wahrgenommen werden. Daher wird empfohlen die Ausrichtung schutzwürdiger Räume, insbesondere Schlafräume in Richtung der Höchstspannungsfreileitung zu vermeiden und diese an der West- und/oder Südseite zu orientieren.

III. Artenschutz und Bauzeiten

Durch die bauliche Nutzung selbst sowie auch durch die Vorbereitung derselben darf nicht gegen das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) verstoßen werden. Insbesondere sind die §§ 39 „Allgemeiner Schutz wild lebender Tiere und Pflanzen“ und 44 Absatz 1 „Vorschriften für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten“ zu beachten. Im einzelnen ist es verboten,

- wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,

- wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,

- Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,

- wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.

Diese Bestimmungen sind sowohl von der Gemeinde als auch von Privatpersonen unabhängig von der Jahreszeit zu befolgen.

Im Rahmen der Bauvorbereitung sind insbesondere Vegetations- und Oberbodenbeseitigungen artenschutzrechtlich von Belang. Eingriffe zur Realisierung des Bebauungsplans, wie explizit die Beseitigung von Gehölzen und sonstiger Vegetation, dürfen lediglich außerhalb des Zeitraums vom 01. März bis zum 30. September begonnen werden.

Bei hiervon abweichender Vorgehensweise ist die Untere Naturschutzbehörde vorab zu informieren. Werden aufgrund der Erkenntnisse einer von der verantwortlichen Bauleitung eingesetzten und in deren Auftrag durchgeführten ökologischen Baubegleitung Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG berührt, sind die Bauarbeiten unverzüglich zu unterbrechen und es ist eine Ausnahmeprüfung nach § 45 Abs. 7 BNatSchG bzw. Befreiung nach § 67 BNatSchG bei der Unteren Naturschutzbehörde zu beantragen.

Detaillierte Informationen zu artenschutzrechtlichen Sachverhalten können die Bauwilligen im Fachinformationssystem „Geschützte Arten in Nordrhein-Westfalen“ (www.naturschutzinformationen-nrw.de/artenschutz) des LANUV oder bei der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Siegen-Wittgenstein einsehen.



Gemeinde Wilnsdorf

-Bauamt-

Marktplatz 1

57234 Wilnsdorf

Tel.: 02739 802-0

GEMEINDE WILNSDORF

17. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 "Auf dem Damm" der Gemeinde Wilnsdorf, OT Flammersbach

Maßstab:

1:500

Planstand:

28.02.2022