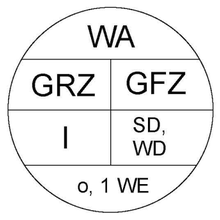
# LEGENDE

**NUTZUNGSSCHABLONE**




**WA** = Art der baulichen Nutzung
**GRZ** = Grundflächenzahl
**GFZ** = Geschossflächenzahl
**I** = Anzahl der max zulässigen Vollgeschosse
**SD, WD** = Dachform (Satteldach, Walmdach)
**o** = offene Bauweise
**WE** = Anzahl der Wohneinheiten

**1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG**
gemäß § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §§ 3 - 4 BauNVO

WR — Reine Wohngebiete gemäß § 3 BauNVO

WA — Allgemeine Wohngebiete gemäß § 4 BauNVO

**2. MAß DER BAULICHEN NUTZUNG**
gemäß § 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB, § 16 BauNVO

GRZ — Grundflächenzahl gemäß § 19 BauNVO
GFZ — Geschossflächenzahl gemäß § 20 BauNVO
I — Zahl der Vollgeschosse gemäß § 18 BauNVO
WE — Anzahl der Wohneinheiten gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB

**3. BAUWEISE, BAUGRENZEN UND ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN**
gemäß § 9 Abs. 1 Nr.2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO

o — offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO
Baugrenze gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO
Firstrichtung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
St, Ga — Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

**4. GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTE**
gemäß § 9 Abs.1 Nr. 21 BauGB

Leitungsrechte ($L_1$) Trinkwasseranschluss
Leitungsrechte ($L_2$) Wasserleitungshausanschluss, Schmutz- und Regenwasseranschlussleitung

**5. SONSTIGE PLANZEICHEN**

Geltungsbereich Bebauungsplan
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

**6. PLANZEICHEN OHNE NORMCHARAKTER**

401 — Flurstücksgrenze mit Grenzpunkt und Flurstücksnummer
29 — Bestandsgebäude mit Hausnummer
Böschung Bestand

# TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

## I. BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

**1. Art der baulichen Nutzung** gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

**1.1 WR – Reine Wohngebiete** gemäß § 3 BauNVO

In den Reinen Wohngebieten WR sind nur bauliche Anlagen, Einrichtungen und Nutzungen zulässig, die dem Wohnen dienen.

Zulässig sind gemäß § 3 Abs. 2 BauNVO:

1. Wohngebäude
2. Anlagen zur Kinderbetreuung, die den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienen.

Nicht zulässig sind die ausnahmsweisen zulässigen Nutzungen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO:

1. Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebiets dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
2. sonstige Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

**1.2 WA – Allgemeine Wohngebiete** gemäß § 4 BauNVO

In den Allgemeinen Wohngebieten WA sind nur bauliche Anlagen,Einrichtungen und Nutzungen zulässig, die vorwiegend dem Wohnen dienen.

Zulässig sind gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO:

1. Wohngebäude
2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO

Nicht zulässig sind die ausnahmsweisen zulässigen Nutzungen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO:

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
3. Anlagen für Verwaltungen,
4. Gartenbaubetriebe,
5. Tankstellen.

**2. Maß der baulichen Nutzung** gemäß § 9 Abs. 1, Nr. 1 BauGB und § 16 BauNVO

**2.1 Grundflächenzahl** gemäß § 19 BauNVO

Die Grundflächenzahl wird in Reinen Wohngebieten (WR) mit 0,3 und in Allgemeinen Wohngebieten mit 0,4 festgesetzt.

**2.2 Geschossflächenzahl** gemäß § 20 BauNVO

Die Geschossflächenzahl wird in Reinen Wohngebieten (WR) mit 0,3 und in Allgemeinen Wohngebieten mit 0,4 festgesetzt.

**2.3 Anzahl der Vollgeschosse** gemäß § 18 BauNVO

Die Anzahl der zulässigen Vollgeschosse ist in Allgemeinen Wohngebieten (WA) und in Reinen Wohngebieten (WR) mit "I" Vollgeschoss festgesetzt.

**2.4 Anzahl der Wohneinheiten** gemäß § 9 Abs.1 Nr. 6 BauGB

Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in einem Einzelhaus wird in Reinen Wohngebieten (WR) auf eine Wohneinheit begrenzt.

**3. Bauweise, Baugrenzen und überbaubare Grundstücksflächen**
gemäß § 9 Abs. 1 BauGB, § 22 und 23 BauNVO

**3.1 Bauweise** gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO

Im Plangebiet ist die offene Bauweise nach § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt.

**3.2 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen, Baugrenzen**
gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO

In den Plandarstellungen werden Baugrenzen festgesetzt. Gebäude und Gebäudeteile dürfen die Baugrenze nicht überschreiten. Ein Vortreten von Gebäudeteilen im geringfügigen Ausmaß bis zu 50 cm kann zugelassen werden.

**3.3 Firstrichtung** gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

Die Firstrichtung wird entsprechend der Plandarstellung festgesetzt. Untergeordnete Nebenanlagen dürfen von der Firstrichtung abweichen.

**3.4 Stellplätze** gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

Flächen für Stellplätze und Garagen werden gemäß der Planzeichnung festgesetzt.

**4. Leitungsrechte** gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

Leitungsrechte zugunsten der Gemeindewerke Wilnsdorf sowie ihrer Rechtsnachfolger und weiterer Versorgungsträger. Geländeabgrabungen sind in diesem Bereich nicht zulässig. Die Lage aller Einrichtungen der Trinkwasserversorgung muss frostsicher (umfassendes Erdreich mind. 1,00m) und dauerhaft zugänglich sein. Weitere Informationen sind der Begründung des Bebauungsplanes zu entnehmen.

$L_1$ Leitungsrechte und Grunddienstbarkeiten zugunsten der Gemeindewerke Wilnsdorf zur Versorgung des Flurstücks 568.
Die mit Leitungsrecht belegten Flächen sind von jeglicher Bebauung freizuhalten. Geländeabgrabungen sind in diesem Bereich nicht zulässig.

$L_2$ Leitungsrechte und Grunddienstbarkeit zugunsten Flurstück 669 für Wasserleitungshausanschluss, Schmutz- und Regenwasseranschlussleitung

## II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 BauO NRW 2018

**1. Dächer und Dachaufbauten**

Dachform, Dachneigung

Bei Hauptdächern sind ausschließlich Satteldächer und Walmdächer mit einer Dachneigung von 30° bis 51° zulässig. Bei Nebengebäuden sind Satteldächer, Pultdächer und Flachdächer und deren Kombination zulässig. Unzulässig sind Tonnendächer, Sheddächer und Schmetterlingsdächer.

Dacheindeckung, Material, Farbe

In Anlehnung an die ortstypische Dachlandschaft sind nur Dacheindeckungen mit matten und seidenmatten Oberflächen zulässig. Reflektierende Oberflächen wie z.B. glänzend glasierte Dachpfannen und glänzende Metalleindeckungen sind nicht zulässig. Dacheindeckungen für Haupt- und Nebengebäude sind aufeinander abzustimmen, dies betrifft auch die Eindeckung von Dachgauben. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist ausschließlich eine dunkelfarbige Dacheindeckung in anthrazit/ grau, braun/grau (RAL-Farben: 7012 Basaltgrau, 7013 Braungrau, 7015 Schiefergrau, 7016 Anthrazitgrau, 7021 Schwarzgrau, 7024 Graphitgrau, 7026 Granitgrau, 8019 Graubraun) und äquivalenten Farbtönen zulässig.

Dachaufbauten

Dachgauben müssen in Material und Farbe dem Hauptdach entsprechen. In der Dachfläche gemessen muss der Abstand der Dachgauben von der Traufe mindestens 1,00 m und vom Ortgang mindestens 2,00 m betragen. Die Summe der Gaubenbreiten darf die Hälfte der Firstlänge nicht überschreiten. Gegengiebel (Zwerchgiebel) sind in vertikaler Fortführung der Außenwand mit Unterbrechung der Trauflinie zulässig. Der First des Gegengiebels darf den Hauptfirst nicht überschreiten. Übereinanderliegende Gauben sind nicht zulässig.
Dachgauben sind ab 30° Dachneigung der Hauptgebäude zulässig.

**2. Fassadengestaltung**

Nicht zulässig sind Klinkerfassaden, Metallfassaden und Fassaden in Rundholzbohlenbauweise.

**3. Private Grünflächen**

Gemäß § 8 (1) Nr 1 und 2 BauO NRW 2018 sind die nicht mit Gebäuden oder vergleichbaren baulichen Anlagen überbauten Flächen der bebauten Grundstücke wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen und zu begrünen oder zu bepflanzen.

**4. Einfriedungen**

Entlang den öffentlichen Verkehrsflächen und der Grenzen zu den Nachbargrundstücken sind offene Einfriedungen zulässig. Es sind ausschließlich offene Einfriedungen in Form von Hecken oder Holzzäunen (mit schlichter, senkrechter Gliederung), sowie Metall- bzw. Maschendrahtzäune in Verbindung mit Hecken ohne oberirdischen Sockel bis maximal 1,50 m Höhe zulässig. Unzulässig sind schmiedeeiserne Einfriedungen (Ausnahme Tore), geschlossene, undurchsichtige Flechtzäune (Holz und Metall) und Gabionen sowie Gabionenwände.

**5. Anzahl der Stellplätze**

Die Anzahl der nachweislich zu erbringenden Stellplätze wird durch die Stellplatzsatzung der Gemeinde Wilnsdorf in der Fassung vom 29.10.2021 geregelt. Demnach sind bei Ein- und Zweifamilienhäusern je Wohneinheit 2 Stellplätze erforderlich.

# III. HINWEISE

**Artenschutz**
Gemäß § 44 (1) BNatSchG 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.
Es ist verboten 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.
Weiter ist verboten Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören sowie wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören. Zudem gilt das Verbot gemäß § 39 (5) Nr. 2 BNatSchG gärtnerisch genutzte Grundflächen, Hecken, lebende Zäune, Gebüsche und andere Gehölze in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September abzuschneiden, auf den Stock zu setzen oder zu beseitigen; zulässig sind schonende Form- und Pflegeschnitte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung von Bäumen.

**Altlasten**
Innerhalb des Plangebietes befindet sich keine Altlastenverdachtsfläche. Werden bei Tiefbauarbeiten Anzeichen von fester, flüssiger oder gasförmiger Kontamination festgestellt, so ist die untere Bodenschutzbehörde Kreis Siegen- Wittgenstein (Tel. 0271 333 0 / Mail: umwelt@siegen-wittgenstein.de) umgehend zu informieren.

**Beleuchtung**
Vor dem Hintergrund des fortschreitenden Verlustes von Insektenbeständen und –arten sowie des zum 01. März 2022 in Kraft getretenen Insektenschutzgesetzes (Novellierung des BNatSchG u.a. durch Hinzunahme des neuen § 41a) wird auf den „Leitfaden zur Neugestaltung und Umrüstung von Außenbeleuchtungsanlagen“ des Bundesamtes für Naturschutz (BfN-Skript Nr. 543) hingewiesen.

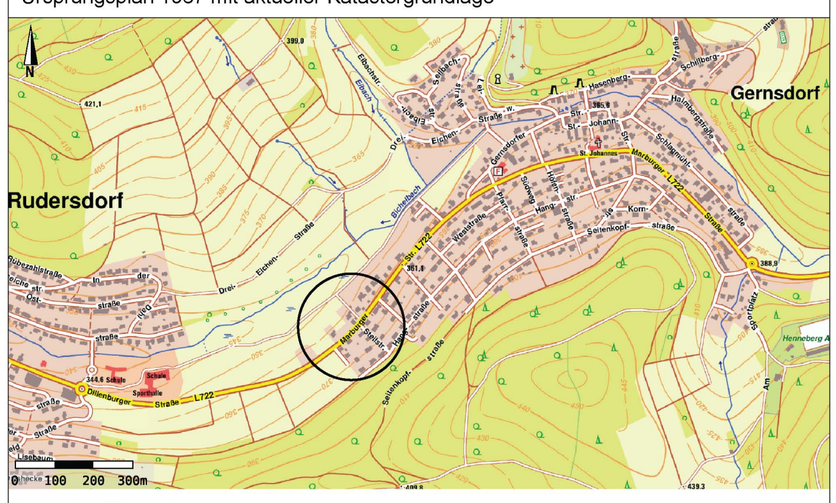
**Bergbau**
Im Bereich „Gernsdorf“ ist nicht von ehemaliger Bergbautätigkeit auszugehen. Die Fläche des Plangebietes ist von ehemaligen Bergbautätigkeiten nicht betroffen. (Quelle: Geologischer Dienst Nordrhein-Westfalen, www.gdu.nrw.dewww.gdu.nrw.de)

**Bodendenkmäler**
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 Wilnsdorf als Untere Denkmalbehörde (Tel. 02739/802263) und / oder dem LWL – Archäologie für Westfalen Außenstelle Olpe (Tel. 02761/9375-0, Fax 02761/93752-0) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15, 16 Denkmalschutzgesetz NW), 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 Monate in Besitz zu nehmen (§ 16 Abs. 4 Denkmalschutzgesetz NW).

**Kampfmittelrückstände**
Das Plangebiet liegt in einem bebauten Innenbereich außerhalb von Kampfmittelverdachtsflächen. Sollten dennoch bei der Durchführung von Bauvorhaben beim Erdaushub außergewöhnliche Verfärbungen festgestellt werden oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und die Gemeinde Wilnsdorf als örtliche Ordnungsbehörde (Tel. 02739 802-115) und / oder die Bezirksregierung Arnsberg – Staatlicher Kampfmittelräumdienst – (Tel. 02931/82-3880, Fax 02331/69270) zu verständigen.

**Einsichtnahme in die gesetzlichen Grundlagen und sonstigen Vorschriften bei Bebauungsplänen:**
Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse, DIN-Vorschriften, etc.) können während der Dienststunden bei der Gemeinde Wilnsdorf im Dezernat 3 - Umwelt und Bauen, Öffentliche Einrichtungen, Liegenschaften, Umlegung im Rathaus, Marktplatz 1, 57234 Wilnsdorf, eingesehen werden.

Ursprungsplan 1967 mit aktueller Katastergrundlage



Lage des Plangebietes

**Gemeinde Wilnsdorf**
**-Bauamt-**
Marktplatz 1
57234 Wilnsdorf
Tel.: 02739 802-0

# Gemeinde Wilnsdorf

26. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1
"Am Hundstück" Gemarkung Gernsdorf

Flur: 15
Maßstab: M 1: 200
Plangröße: 970 x 780 mm
Planstand: 03.06.2025

**Planverfasser**

LOTH Städtebau + Stadtplanung

Loth Städtebau und Stadtplanung
Marburger Tor 4-6
57072 Siegen
0271 - 67349477
info@loth-se.de