BEBAUUNGSPLAN NR. 3 "SCHOLFELD"
DER GEMEINDE WILNSDORF,
ORTSTEIL RUDERSDORF

Maßstab 1:500

Dipl.Ing. H. Rinsdorf
Dipl.Ing. U. Hauschild
Öffentlich bestellte
Vermessungsingenieure
Ernstweg 11
57076 Siegen
Tel.Nr.: 0271/488560
Fax: 0271/4885650
Stand: 09.04.1999
Zeichn.Nr.: 99/scholbpl

Die Planunterlage entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung vom 18.12.1990. Die Festsetzungen der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig. Siegen, den 29. 06. 1999 Dipl.-Ing. Hauschild Öff. best. Vermessungsingenieur Öffentl. best. Verm.-Ing.	Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 3 "Scholfeld" hat der Rat der Gemeinde Wilnsdorf in seiner Sitzung am 03.11.1988 beschlossen. Wilnsdorf, den 29. 06. 1999 Bürgermeister	Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 3 "Scholfeld" ist gem. § 2 BauGB am 01.12.1988 ortsüblich bekanntgemacht worden. Wilnsdorf, den 29. 06. 1999 Bürgermeister	Die Beteiligung der Bürger gem. § 3(1) BauGB wurde in der Zeit vom 11.05.1998 bis 15.05.1998 durchgeführt. Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4(1) BauGB erfolgte in der Zeit vom 01.04.1998 bis 08.05.1998. Wilnsdorf, den 29. 06. 1999 Bürgermeister	Die Offenlegung des Bebauungsplanes gem. § 3(2) BauGB hat der Bauausschuß der Gemeinde Wilnsdorf in seiner Sitzung am 28.05.1998 beschlossen. Wilnsdorf, den 29. 06. 1999 Bürgermeister
Der Beschluß zur Offenlegung gem. § 3(2) BauGB ist am 19.06.1998 ortsüblich bekanntgemacht worden. Der Entwurf des Bebauungsplanes hat nach § 3(2) BauGB in der Zeit vom 29.06.1998 bis 29.07.1998 öffentlich ausgelegen. Wilnsdorf, den 29. 06. 1999 Bürgermeister	Der Bauausschuß der Gemeinde Wilnsdorf hat in seiner Sitzung am 25.03.1999 die Durchführung eines ergänzenden Verfahrens gem. § 215a BauGB und § 3(2) BauGB beschlossen. Wilnsdorf, den 29. 06. 1999 Bürgermeister	Der Beschluß zur erneuten Offenlegung gem. § 3(2) BauGB ist am 09.04.1999 ortsüblich bekanntgemacht worden. Der überarbeitete Entwurf des Bebauungsplanes hat nach § 3(2) BauGB in der Zeit vom 19.04.1999 bis 19.05.1999 öffentlich ausgelegen. Wilnsdorf, den 29. 06. 1999 Bürgermeister	Der Rat der Gemeinde Wilnsdorf hat nach Aufhebung des Satzungsbeschlusses vom 27.08.1998 in seiner Sitzung am 19.08.1999 den Satzungsbeschluß des Bebauungsplanes neu gefaßt. Der Satzungsbeschluß ist gem. § 10 BauGB am 17.09.1999 ortsüblich bekanntgemacht worden. Mit der Bekanntmachung am 17.09.1999 hat der Bebauungsplan Rechtsverbindlichkeit erlangt. Wilnsdorf, den 20. 09. 1999 Bürgermeister	Aufgestellt: Gemeinde Wilnsdorf – Bauamt –

Präambel

Aufgrund des § 7 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen vom 14. Juli 1994 (GV. NW. S. 666/SGV. NW. S. 2023) in der z. Zt. gültigen Fassung und der §§ 2, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141) in der z. Zt. gültigen Fassung, in Verbindung mit der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 127) in der z. Zt. gültigen Fassung sowie aufgrund des § 51 a Abs. 3 des Wassergesetzes für das Land Nordrhein-Westfalen (LWG) vom 25.06.1995 (GV. NW. S. 926/SGV. NW. S. 77) in der z. Zt gültigen Fassung hat der Rat der Gemeinde Wilnsdorf in seiner Sitzung am 19.08.1999 die planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 3 "Scholfeld" der Gemeinde Wilnsdorf, Ortsteil Rudersdorf, gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

A. Festsetzungen gemäß § 9 BauGB und BauNVO

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

Abgrezung unterschiedlicher Nutzung (§ 16 Abs. 5 BauNVO). Auch die grünen Begrenzungslinien der Verkehrsflächen stellen Abgrenzungen unterschiedlicher Nutzung dar.

WA **Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO**

Zulässig sind:
1. Wohngebäude. Die Zahl der höchstzulässigen Wohnugen je Gebäude wird auf max.3 begrenzt.
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:
1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes
2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe

Die Ausnahmen gem. § 4 (3) Nr. 3, 4, und 5 sind nicht zulässig.

Im allgemeinen Wohngebiet ist je angefangene 150 qm Grundstücksfläche ein einheimischer Laubbaum mittlerer Größe, z.B. Spitzahorn, Eberesche, Hainbuche, Traubenkirsche, Vogelkirsche, Wildapfel, Wildbirne u.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 mind. 5 qm erstreckt.

MI **Mischgebiet gem. § 6 BauNVO**

Zulässig sind:
1. Wohngebäude
2. Geschäfts- und Bürogebäude
3. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
4. Sonstige Gewerbebetriebe
5. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
7. Tankstellen

Die gem. § 6 Abs. 2 Nr. 6 + 8 aufgeführten Nutzungsarten sind aufgrund der Wahrung der Zweckbestimmung des Baugebietes nicht zulässig (Gartenbaubetriebe und Vergnügungsstätten i. S. § 4 a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO).
Die Ausnahmen gem. § 6 (3) BauNVO sind ebenfalls nicht zulässig.

Im Mischgebiet ist je angefangene 250 qm Grundstücksfläche ein einheimischer Laubbaum mittlerer Größe z. B. Spitzahorn, Eberesche, Hainbuche, Traubenkirsche, Vogelkirsche, Wildapfel, Wildbirne u.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 mind. 5 qm erstreckt.

SO **Sondergebiet gem. § 11 (3) BauNVO**

Zulässig sind:
1. Großflächige Einzelhandelsbetriebe – Lebensmittelmärkte – (max. Verkaufsfläche insgesamt 1.500 m²)
2. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter

Nicht zulässig sind:
1. Vergnügungsstsätten

Im Sondergebiet ist je angefangene 250 qm Grundstücksfläche ein einheimischer Laubbaum mittlerer Größe z. B. Spitzahorn, Eberesche, Hainbuche, Traubenkirsche, Vogelkirsche, Wildapfel, Wildbirne u.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 mind. 5 qm erstreckt.

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 NW 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, GFZ) nicht eingeschränkt wird.

Nicht überbaubare Grundstücksflächen

Auf einem Streifen von 1,00 m Breite parallel zur Verkehrsfläche sind Garagen unzulässig.

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauBG u. § 16 BauNVO)

z.B. 0,3 Grundflächenzahl

z.B. (0,3) Geschoßflächenzahl , sei 2 Vollgeschossen 0,6

z.B. III Zahl der Vollgeschosse als Höchtgrenze
Ausnahmsweise kann ein Geschoß mehr zugelassen werden, wenn durch Hanglage bedingt das Kellergeschoß auf die Zahl der Vollgeschosse anzurechnen ist.

o offene Bauweise

Fläche für Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

Schule

sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

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

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Straßenbegrenzungslinie

Gehweg/Bankett

Fahrbahn

Mehrzweckstreifen

Wirtschaftsweg/Rad- und Fußweg

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: gemischt genutzte Verkehrsfläche

ST Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 u. 22 BauGB)

Sichtflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Sichtflächen sind oberhalb 0,60 m Höhe – vom Fahrbahnrand gemessen – von Sichthindernissen wie baulichen Anlagen, Einfriedungen, Böschungen, Anpflanzungen usw. freizuhalten.

Öffentliche Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
Im Bebauungsplanbereich sind 40 heimische Laubbäume anzupflanzen, zukünftige Kronenfläche je Baum = 40 qm

Grünanlage: Bauliche und sonstige Anlagen, Einbauten und Geländeaufhöhungen sind nicht zulässig.

Kinderspielplatz

Parkanlage

V Öffentliche Grünflächen: Verkehrsgrün/Wegebegleitgrün

Erhaltenswerte Einzelbäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Private Grünflächen: Bauliche Anlagen, Einbauten und Geländeaufhöhungen sind nicht zulässig.

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von heimischen Laubgehölzen – Busch- u. Strauchwerk – (Randbegrünung) (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)
Die Bepflanzung ist in der auf die verkehrliche Erschließung bzw. auf den Bezug der Gebäude folgenden Pflanzperiode durchzuführen

Mülltonnenstellplätze (Schulzentrum)

Hauptsammler

Fläche für Versorgungsanlagen: Elektrizität (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

B. Nachrichtlich übernommene Festsetzungen (§ 9 Abs. 6 BauGB)

Wasserfläche: Bachlauf

C. Festsetzungen gem. § 51 a Abs. 3 LWG – Niederschlagswasserbeseitigung

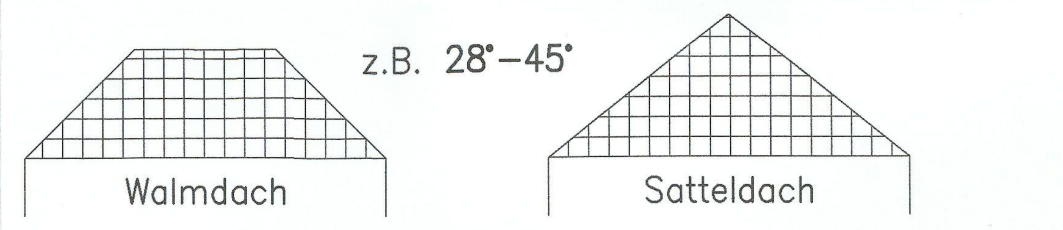
Flächen für die Abwasserbeseitigung: Regenrückhaltebecken zur Aufnahme des Niederschlagswassers aus dem gesamten Planbereich

D. Festsetzungen gem. § 1 a BauGB

Zuordnungsfläche gem § 1 a BauGB für die im Bereich der Sonderbaufläche gelegenen Grundstücke: Anpflanzung von 35 heimischen Laubbäumen, zukünftige Kronenfläche je Baum = 40 qm.

E. Örtliche Bauvorschriften gem. § 86 BauO NW (nachrichtlich)

z.B. 28°–45° Dachneigung
Die festgesetzte Dachneigung darf für 1/3 der tatsächlich überbaubaren Fläche, für Garagen sowie für Nebenanalgen abweichend als Flachdach ausgeführt werden.
Folgende Dachformen sind nur zulässig:



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. Bei der Dacheindeckung sind außer dunkel getönten Pfannen sowie Natur- und Kunstschieferschablonen alternative Materialien wie z. B. Glas-, Zink- 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 Niederschlagsversickerung gewährleisten, herzustellen.

F. Sonstige Darstellungen (Zeichenerklärungen ohne Satzungscharakter)

vorhandene Gebäude

vorhandene Grenzsteine und Grundstücksgrenzen

geplante Grundstücksgrenzen

Böschungsflächen

Höhenlinien

E. Inkrafttreten

Der Bebauungsplan tritt am Tage der Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft.

Wilnsdorf, den 20. 08. 1999

Bürgermeister

Schriftführer

Satzung der Gemeinde Wilnsdorf vom 20. 08. 1999

Bebauungsplan Nr. 3 "Scholfeld", Ortsteil Rudersdorf