

PRÄAMBEL

Aufgrund des § 7 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV. NW. S. 666/SGV. S. 2023) in der z. Zt. geltenden Fassung und der §§ 2, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141) in der z. Zt. geltenden Fassung in Verbindung mit der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132) in der z. Zt. gültigen Fassung hat der Rat der Gemeinde Wilnsdorf in seiner Sitzung am 28.09.2000 die planungsrechtlichen Festsetzungen der 3. qualifizierten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 "Auf der Struth" der Gemeinde Wilnsdorf, Ortsteil Rudersdorf, gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

A. Festsetzungen gemäß § 9 BauGB und BauNVO

Weitere textliche Festsetzungen zu dieser Bebauungsplanänderung werden unter textliche Festsetzungen nach § 9 BauGB (gesonderter Teil) getroffen

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

Umgrenzung der 3. qualifizierten Änderung

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

Sondergebiet gem. § 11 (3) BauNVO

Zulässig sind:

- Großflächige Einzelhandelsbetriebe Gartencenter (max. 1.900 m² Verkaufsfläche)
Zulässig sind die Sortimente gem. Punkt 2.2.5 des Gemeinsamen RdErl. vom 07.05.1996 –Ansiedlung von Einzelhandelsgroßbetrieben- (MBL NW 1996 S. 922) und dem Warenverzeichnis für die Binnenhandelsstatistik (WB), Ausgabe 1978 (herausgegeben vom Statistischen Bundesamt Wiesbaden), entsprechend der textlichen Festsetzungen im gesonderten Teil
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter.

Nicht zulässig sind: Vergnügungsstätten

Nutzungseingeschränktes Industriegebiet gemäß § 9 BauNVO in Verbindung mit § 1 Abs. 4 – 6 BauNVO

a) Zulässig sind:

- Betriebsarten der Abstandsklassen V – VII, lfd. Nr. 79 – 212 der beigefügten Abstandliste 1998, und Anlagen mit ähnlichem oder geringerem Emissionsgrad.
- Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe
- Tankstellen

b) Ausnahmsweise zulässig sind:

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbegebiet zugeordnet und ihm gegenüber in der Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- Einzelhandelsbetriebe in Verbindung mit dem produzierenden Gewerbe. Einzelhandelsbetriebe mit Sortimenten, die nicht innenstadtrelevant sind, wie z. B. der Möbelhandel oder der Handel mit Kfz-Teilen.

c) Nicht zulässig sind:

- Betriebsarten der Abstandsklassen I – IV, lfd. Nr. 1 – 78 der beigefügten Abstandliste 1998, und Anlagen mit ähnlichem Emissionsgrad.
- Einzelhandelsbetriebe jeglicher Art, ausgenommen der unter b) Nr. 3 ausnahmsweise zulässigen
- Vergnügungsstätten

Überbaubare Grundstücksflächen

Die tatsächlich überbaubaren Grundstücksflächen ergeben sich durch die gem. § 23 BauNVO festgelegten Baugrenzen (blau) in Verbindung mit den Bestimmungen der Bauordnung 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 und BMZ) nicht eingeschränkt wird. Anlagen der Außenwerbung, die den Verkehrsteilnehmer auf den freien Strecken der klassifizierten Straßen ansprechen sollen, sind nicht zulässig. Von den im Planbereich zulässigen Betrieben dürfen keine Emissionen ausgehen, die eine Beeinträchtigung der Sicherheit des Verkehrs auf der L 893 sowie der L 722 durch Rauch, Blendwirkung, Dampf (Glätteisbildung) o. ä. hervorrufen.

Nichtüberbaubare Grundstücksflächen

Auf einem Streifen von 1,00 m Breite parallel zur Verkehrsfläche sind Garagen unzulässig. Die Stellplatzflächen sind mit wasserdurchlässigen Belägen auszuführen.

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

Grundflächenzahl (GRZ), Überschreitungen durch Vorhaben gem. § 19 Abs. 4 Satz 1 sind unzulässig

Geschossflächenzahl (GFZ)

Baumassenzahl (BMZ)

max. Gebäudehöhe = 12,50 m

Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

Private Grünflächen: Nebenanlagen und sonstige bauliche Anlagen jeglicher Art sind unzulässig.

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

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

B. Sonstige Darstellungen (Zeichenerklärung ohne Satzungscharakter)

vorhandene bauliche Anlagen

Böschungsflächen

vorhandene Grenzsteine und Grundstücksgrenzen

Flurstücksnummer

Wilnsdorf, 22.01.2001



Bürgermeister

Schriftführer

Satzung der Gemeinde Wilnsdorf vom 22.01.2001

3. qualifizierte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 „Auf der Struth“, Ortsteil Rudersdorf