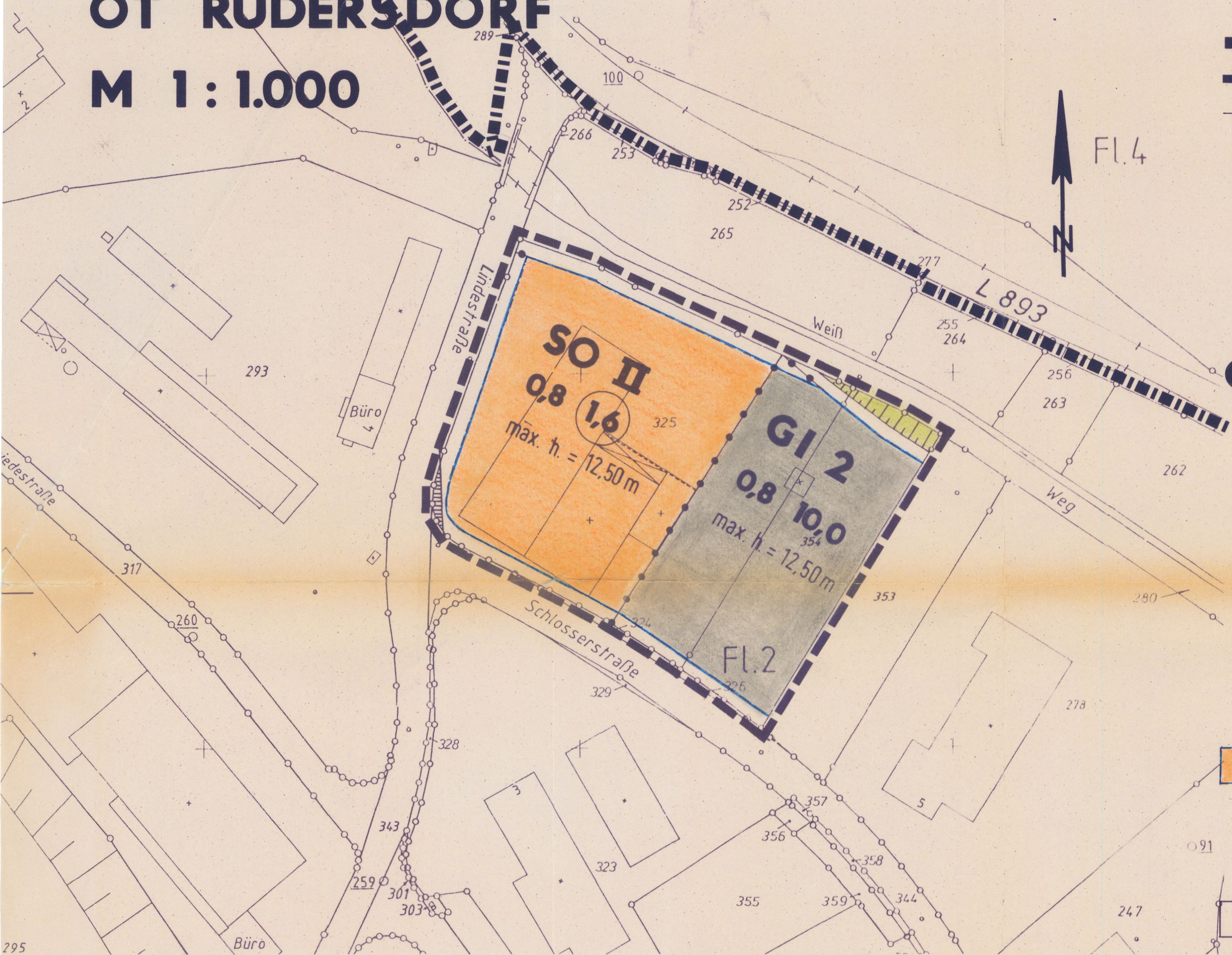


3. QUALIFIZIERTE ÄNDERUNG DES BEBAU-
UNGSPLANES NR. 7 „AUF DER STRUTH“
ORT RUDERSDORF
M 1:1.000



PRÄMBEL
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.

SO
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

GI 2
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 Abstandsliste 1998, und Anlagen mit ähnlichem oder geringerem Emissionsgrad.
 - Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe
 - Tankstellen
- b) Ausnahmsweise zulässig sind:**
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal 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 Abstandsliste 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 (Glatteisbildung) o. a. 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)

- x vorhandene bauliche Anlagen
- Böschungsflächen
- vorhandene Grenzsteine und Grundstücksgrenzen
- 345 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

Die Planunterlage entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung vom 18.12.1990. Die Festsetzung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig.

Wilnsdorf, 15.02.2001



öffentl. best. Verm.-Ing.

Die Aufstellung der 3. qualifizierten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 „Auf der Struth“ hat der Rat der Gemeinde Wilnsdorf in seiner Sitzung am 09.12.1999 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gem. § 2 BauGB am 26.02.2000 ortsüblich öffentlich bekanntgemacht worden.

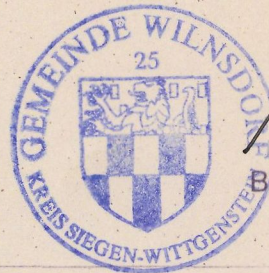
Wilnsdorf, 15.02.2001



Bürgermeister

Die Beteiligung der Bürger gem. § 3 (1) BauGB wurde in der Zeit vom 13.03.2000 bis 24.03.2000 durchgeführt. Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB erfolgte in der Zeit vom 15.02.2000 bis 31.03.2000

Wilnsdorf, 15.02.2001



Bürgermeister

Die Offenlegung der 3. qualifizierten Änderung des Bebauungsplanes gem. § 3 (2) BauGB hat der Bauausschuss der Gemeinde Wilnsdorf in seiner Sitzung am 11.05.2000 beschlossen. Der Beschluss zur Offenlegung gem. § 3 (2) BauGB ist am 16.06.2000 ortsüblich bekanntgemacht worden. Der Entwurf der 3. qualifizierten Änderung des Bebauungsplanes hat nach § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 26.06.2000 bis 26.07.2000 öffentlich ausgelegen.

Wilnsdorf, 15.02.2001



Bürgermeister

Der Rat der Gemeinde Wilnsdorf hat in seiner Sitzung am 28.09.2000 den Satzungsbeschluss für die 3. qualifizierte Änderung des Bebauungsplanes gefasst. Der Satzungsbeschluss ist gem. § 10 BauGB am 08.02.2001 ortsüblich bekanntgemacht worden. Mit der Bekanntmachung am 08.02.2001 hat die 3. qualifizierte Änderung des Bebauungsplanes Rechtsverbindlichkeit erlangt.

Wilnsdorf, 15.02.2001



Bürgermeister

Aufgestellt:

Gemeinde Wilnsdorf
-Bauamt-