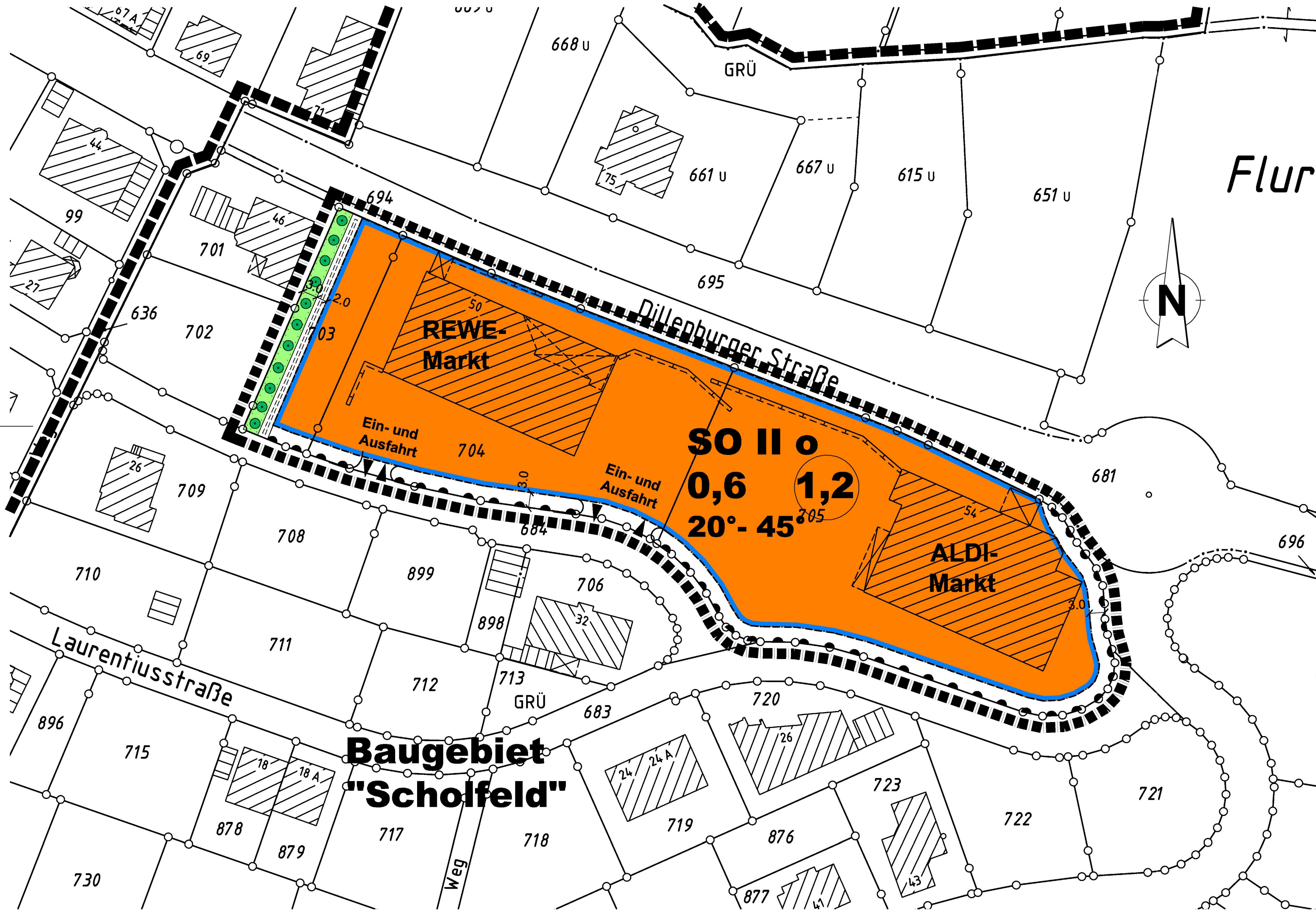


2. QUALIFIZIERTE ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 3 "SCHOLFELD" DER GEMEINDE WILNSDORF, OT RUDERSDORF

Maßstab 1 : 500



PRÄAMBEL

Aufgrund des § 7 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV. NRW S. 666/ SGV. NRW 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) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24.06.2004 (BGBl. I S. 1359) und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 127) in der z. Zt. geltenden Fassung hat der Rat der Gemeinde Wilnsdorf in seiner Sitzung am 23.02.2006 die planungsrechtlichen Festsetzungen der 2. qualifizierten Änderung 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 der 2. qualifizierten Änderung des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Grenze des räumliches Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung gemäß § 16 (5) BauNVO

SO

Sondergebiet gemäß § 11 (3) BauNVO

Zulässig sind:

- Großflächige Einzelhandelsbetriebe – Lebensmittelmärkte – (max. Verkaufsfläche insgesamt 1.850 m²)
- Sonstige Einzelhandelsbetriebe sowie Schank- und Speisewirtschaften
- Sonstige nicht störende Handwerksbetriebe
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter
- Sonstige Wohnungen und Büroflächen ab 1. Obergeschoss einschließlich

Nicht zulässig sind:

- Vergnügungsstätten

Im Sondergebiet ist je angefangene 250 m² Grundstücksfläche ein einheimischer Laubbaum mittlerer Größe z. B. Spitzahorn, Eberesche, Hainbuche, Traubenkirsche, Vogelkirsche, Wildapfel, Wildbirne o. ä. oder ein hochstämmiger Obstbaum anzupflanzen und dauerhaft 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.

Überbaubare Grundstücksflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

Die tatsächlich überbaubaren Grundstücksflächen ergeben sich durch die gemäß § 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

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

- Grundflächenzahl
- Geschossflächenzahl
- Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
Ausnahmsweise kann ein Geschoss mehr zugelassen werden, wenn bedingt durch Hanglage das Kellergeschoss auf die Zahl der Vollgeschosse anzurechnen ist.
- offene Bauweise
- Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt
- Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Gemeinde Wilnsdorf
- Private Grünflächen
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von heimischen Laubgehölzen – Busch- und Strauchwerk – (Randbegrünung) (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Die Bepflanzung ist in der nach Fertigstellung der Markterweiterung folgenden Pflanzperiode durchzuführen.

B. Örtliche Bauvorschriften gemäß § 86 BauO NW (nachrichtlich)

Dachneigung
Die festgesetzte Dachneigung darf für 1/3 der tatsächlich überbaubaren Fläche, für Garagen sowie für Nebenanlagen abweichend als Flachdach ausgeführt werden.

Folgende Dachformen sind 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 Pflannen sowie Natur- und Kunstschiefereindeckungen 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.

C. Sonstige Darstellungen (Zeichenerklärungen ohne Satzungscharakter)

- vorhandene Gebäude
- vorhandene Grenzsteine und Grundstücksgrenzen
- Flurstücksnummer
- Ein- und Ausfahrbereiche

D. Inkrafttreten

Die 2. qualifizierte Änderung des Bebauungsplanes tritt am Tage der Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft.

Wilnsdorf, 22.03.2006

L. S.

gez. Büdenbender

Bürgermeister

gez. Schneider

Schriftführer

Satzung der Gemeinde Wilnsdorf vom 06.03.2006

2. qualifizierte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Scholfeld“ der Gemeinde Wilnsdorf, Ortsteil Rudersdorf

Die Planunterlage entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichnungsverordnung vom 18.12.1990. Die Festsetzungen der städtebaulichen Planung sind geometrisch eindeutig.	Die Aufstellung der 2. qualifizierten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Scholfeld“ gemäß § 2 (1) BauGB hat der Rat der Gemeinde Wilnsdorf am 11.05.2005 beschlossen. Der Beschluss zur Aufstellung der 2. qualifizierten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Scholfeld“ ist gemäß § 2 BauGB am 28.06.2005 ortsüblich öffentlich bekanntgemacht worden.	Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB wurde in der Zeit vom 04.07.2005 bis 15.07.2005 durchgeführt. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB erfolgte in der Zeit vom 24.06.2005 bis 29.07.2005.	Die Offenlegung der 2. qualifizierten Änderung des Bebauungsplanes gemäß § 3 (2) BauGB hat der Bauausschuss der Gemeinde Wilnsdorf in seiner Sitzung am 15.09.2005 beschlossen.	Der Beschluss zur Offenlegung gemäß § 3 (2) BauGB ist am 23.09.2005 ortsüblich bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplanentwurf mit Begründung hat nach § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 04.10.2005 bis 04.11.2005 öffentlich ausgelegen.	Der Rat der Gemeinde Wilnsdorf hat in seiner Sitzung am 23.02.2006 den Satzungsbeschluss für die 2. qualifizierte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Scholfeld“ gefasst. Mit der Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses gemäß § 10 BauGB am 18.03.2006 hat die 2. qualifizierte Änderung des Bebauungsplanes Rechtsverbindlichkeit erlangt.	Aufgestellt: Gemeinde Wilnsdorf -Bauamt-
Wilnsdorf, 21.03.2006	Wilnsdorf, 22.03.2006	Wilnsdorf, 22.03.2006	Wilnsdorf, 22.03.2006	Wilnsdorf, 22.03.2006	Wilnsdorf, 22.03.2006	
L. S. gez. Seelbach (Öffentl. best. Verm.-Ing.)	L. S. gez. Büdenbender Bürgermeister	L. S. gez. Büdenbender Bürgermeister	L. S. gez. Büdenbender Bürgermeister	L. S. gez. Büdenbender Bürgermeister	L. S. gez. Büdenbender Bürgermeister	