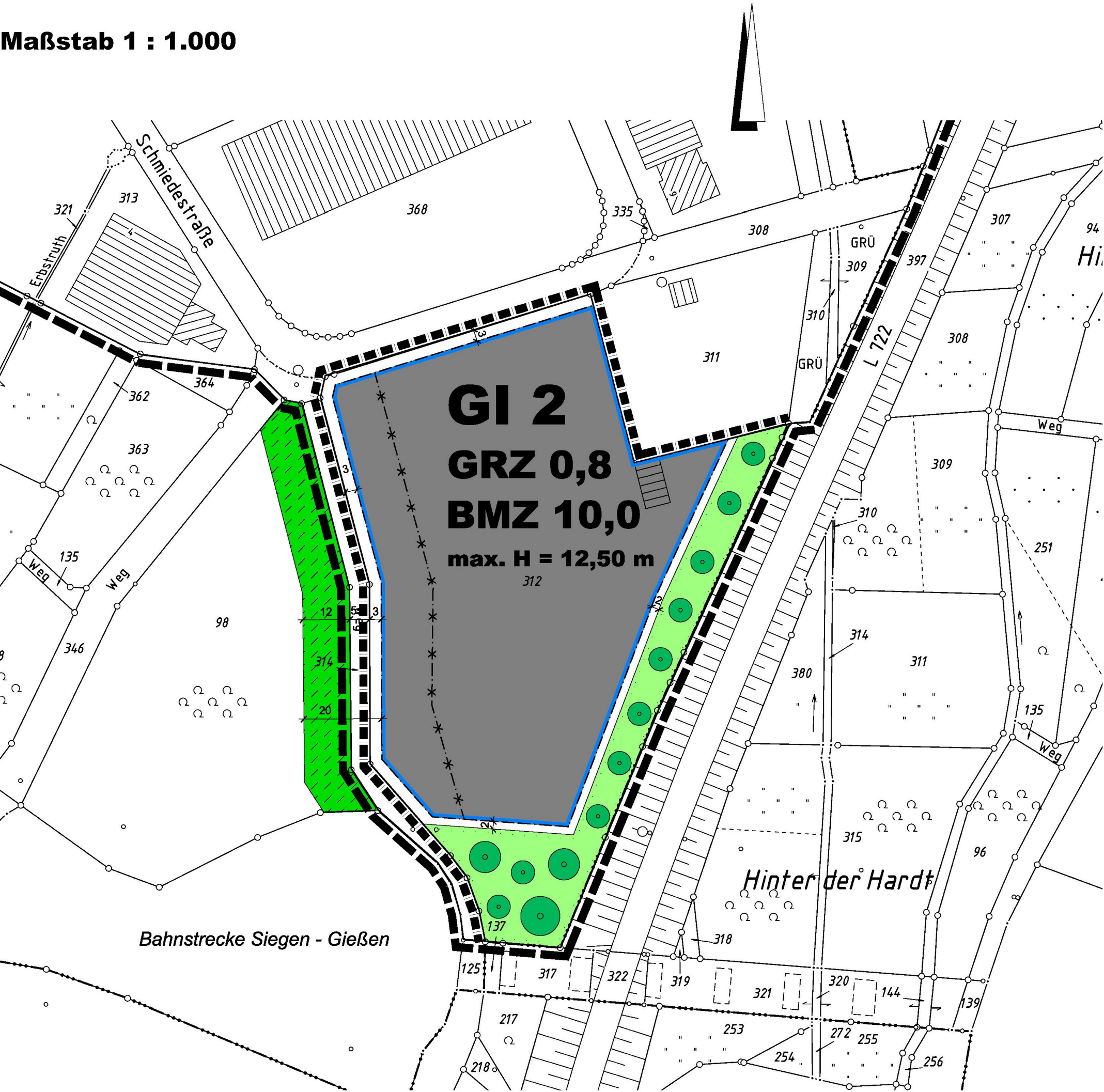


7. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 "Auf der Struth" der Gemeinde Wilnsdorf, OT Rudersdorf

Maßstab 1 : 1.000



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), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 9. Oktober 2007 (GV. NRW S. 380) und der §§ 2, 9, 10 und 13 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21. Dezember 2006 (BGBl. I S. 3316), in Verbindung mit der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466), hat der Rat der Gemeinde Wilnsdorf in seiner Sitzung am 11.09.2008 die planungsrechtlichen Festsetzungen der 7. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 „Auf der Struth“ der Gemeinde Wilnsdorf, Ortsteil Rudersdorf, gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

A. Festsetzungen gemäß § 9 BauGB und BauNVO

Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Abgrenzung der 7. vereinfachten Änderung

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. 81 – 221, der Abstandsliste 2007 – Anlage 1 – zum RdErl. vom 06.06.2007 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 – 80 der Abstandsliste 2007 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 gemäß § 23 BauNVO festgelegten Baugrenzen (blau) in Verbindung mit den Bestimmungen der Bauordnung NRW 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, BMZ) nicht eingeschränkt wird.

Nicht überbaubare Grundstücksflächen

Die Mindestgröße der Grundstücke muss 2.500 m² betragen.

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

GRZ = 0,8

Grundflächenzahl

BMZ = 10,0

Baumassenzahl

max. H = 12,5 m

Maximale Gebäudehöhe = 12,50 m

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

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von heimischen Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

B. Festsetzungen gemäß § 1a (3) BauGB und § 9 (1a) BauGB – Zuordnungsflächen (Wald):

Auf dem Grundstück der Gemarkung Rudersdorf, Flur 2, Flurstück 98, ist entlang der gemeindlichen Wegeparzelle 314 auf einer Breite von 12 m der vorhandene Niederwaldbestand abzuholzen und durch Buschwerk –natürlicher Waldsaum– zu ersetzen. Baumanpflanzungen sind nicht zulässig. Die Fläche ist mit heimischen Strauchgehölzen – je m² ein Strauch-, z. B. Hasel, Weißdorn, Schlehe, Heckenrose, Schwarzer Holunder, Brombeere o. ä., in Gruppen mit mindestens 12 gleichen Sorten, anzupflanzen.

C. Sonstige Darstellungen (Zeichenerklärungen ohne Satzungscharakter)

vorhandene Grenzsteine und Grundstücksgrenzen

vorhandene Gebäude

Flurstücksnummern

aufgehobene Baugrenze

Satzung der Gemeinde Wilnsdorf vom 07.10.2008

7. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 „Auf der Struth“ der Gemeinde Wilnsdorf, Ortsteil Rudersdorf

Aufgestellt:

Gemeinde Wilnsdorf

-Bauamt-

BEGRÜNDUNG

Für das im südöstlichen Planbereich des Bebauungsplanes Nr. 7 „Auf der Struth“ der Gemeinde Wilnsdorf, Ortsteil Rudersdorf, gelegene, bisher als Lagerfläche genutzte Grundstück der Gemarkung Rudersdorf, Flur 2, Flurstück 312 (Schmiedestraße), ist eine vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes gemäß § 13 BauGB dahingehend beantragt worden, die überbaubare Grundstücksfläche in westlicher Richtung bis auf einen Abstand von 3,0 m zur gemeindlichen Wegeparzelle 314 zu erweitern, um eine optimale bauliche Ausnutzung des Gewerbegrundstückes zu erzielen. Beabsichtigt ist hier die Errichtung eines Betriebsgebäudes für einen Schweißfachbetrieb mit verkehrlicher Anbindung an die Schmiedestraße. Um das Vorhaben verwirklichen zu können, soll die überbaubare Grundstücksfläche in westlicher Richtung um ca. 1.450 m² erweitert werden. Voraussetzung für die Erweiterung der Baufläche ist die Einhaltung des Waldabstandes von 20,0 m zur westlich angrenzenden Niederwaldfläche der Waldgenossenschaft Rudersdorf auf dem Flurstück 98. Dieser soll dahingehend eingehalten werden, dass parallel zur Wegefläche 314 ein 12,0 m breiter Waldstreifen abgeholzt und durch Buschwerk –natürlicher Waldsaum– ersetzt wird. Der Antragsteller beabsichtigt, die v. g. Fläche von der Waldgenossenschaft anzupachten. Der abzuholzende Bereich auf dem Flurstück 98 in einer Größenordnung von ca. 1.250 m² umfasst hauptsächlich aus Eichen und Birken bewachsene Niederwaldbestände. Östlich der Wegeparzelle 314, jedoch auf dem Gewerbegrundstück 312, befindet sich ein Gehölzsaum, bestehend aus Ahorn-, Pappel-, Hasel-, Holunder-, Sandbirke- und Brombeergehölzen. Der Ursprungsbebauungsplan setzt sowohl hier wie auch angrenzend im Bereich der beantragten Bauflächenenerweiterung nicht überbaubare Grundstücksfläche fest, auf der bauliche Nebenanlagen, Garagen, Lagerflächen u. ä. angelegt werden können. Aufgrund dieser Bestandsfestsetzung und des somit vorhandenen Baurechtes werden diese Bereiche in der ökologischen Bilanzierung lediglich mit dem Wertfaktor 1 – unbefestigte Lagerflächen – bilanziert. Bei einer max. Versiegelung der baulichen Erweiterungsflächen in einer Größenordnung von 1.450 m² entsteht somit ein Ausgleichsdefizit im Bereich des Flurstückes 312 von 1.450 Wertpunkten. Mit der Abholzung des hauptsächlich aus Eichen und Birken mittlerer Größe bestehenden, ca. 1.250 m² großen Niederwaldbestandes auf dem Flurstück 98 (durchschnittlicher Stammdurchmesser < 20 cm = ökol. Wertigkeit 5,6 WPK/m²) und anschließender Anlegung einer aus heimischen Strauchgehölzen bestehenden Waldsaumzone (ökol. Wertigkeit 7 Wertpunkte/m²), ergibt sich eine ökologische Aufwertung um 1,4 Wertpunkte/m², so dass der Eingriff auf dem Flurstück 312 durch diese Maßnahme (1.250 m² x 1,4 WPK/m²) = 1.750 Wertpunkte) vollständig kompensiert werden kann. Die beantragte Planänderung ist städtebaulich unproblematisch. Die gemäß Ursprungsbebauungsplan festgesetzte max. zulässige Grundflächenzahl von 0,8 wird auch durch die vorgesehene Baumaßnahme nicht vollständig ausgenutzt. Um das vorgenannte Bauvorhaben Planungsrecht zu schaffen, sollte eine vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes gemäß § 13 BauGB durchgeführt werden, da die Grundzüge der Planung nicht berührt werden. Zudem unterliegt die Planänderung keiner Umweltverträglichkeitsprüfung. Der Gemeinde werden über die Abwicklung des Änderungsverfahrens hinaus keine weiteren Aufwendungen entstehen.

Kopie	Planungsgrundlage	Aufstellungsbeschluss	Bekanntmachung
Dieser Bebauungsplan stimmt mit dem Originalplan und den darauf verzeichneten Vermerken überein.	Die Planungsgrundlage entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung vom 18.12.1990. Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig.	Die Aufstellung der 7. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes hat der Bauausschuss der Gemeinde Wilnsdorf in seiner Sitzung am 04.06.2008 beschlossen.	Die 7. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes sowie Ort und Zeit der Auslegung sind gemäß § 10 BauGB ortsüblich bekannt gemacht worden. Die Bebauungsplanänderung hat am 10.10.2008 Rechtsverbindlichkeit erlangt.
Wilnsdorf, 10.10.2008	Wilnsdorf, 09.10.2008	Wilnsdorf, 13.10.2008	Wilnsdorf, 13.10.2008
Der Bürgermeister I.A.			
L. S. gez. Weber (Dipl.-Ing.)	L. S. gez. Seelbach (Öffentl. best. Verm.-Ing.)	L. S. gez. Büdenbender Bürgermeister	L. S. gez. Büdenbender Bürgermeister