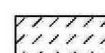
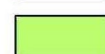
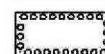
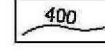
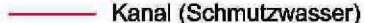
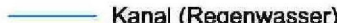


	<u>PRÄAMBEL</u>
	Aufgrund des § 7 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666/SGV. NRW. S. 2023), geändert durch Art. 4 des Transparenzgesetzes vom 17.12.2009 (GV. NRW. S. 950), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gemeindefortschrittsrechts-Revitalisierungsgesetzes vom 21.12.2010 und der §§ 2, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585) i. V. m. der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 127), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466) hat der Rat der Gemeinde Wilnsdorf in seiner Sitzung am 29.09.2011 die planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 14 „Birkenhof“ der Gemeinde Wilnsdorf, Ortsteile Rudersdorf und Wilgersdorf, gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.
	<u>A. Festsetzungen (§ 9 BauGB und BauNVO)</u>
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs.7 BauGB)
	<u>Sondergebiet (§ 11 Abs.1 BauNVO)</u>
SO	Sondergebiet mit der Zweckbestimmung: "Landwirtschaftliche Betriebsstätte mit kulturellen und sozialen Einrichtungen".
	<u>Zulässig sind:</u>
	- Landwirtschaftliche Betriebsgebäude - Vereinsgebäude mit Saal für ca. 100 Personen, Teeküche, Hofladen, Hofcafé, sanitären Anlagen, kleiner Raum für Spielgruppen und Seminare sowie Schlafboden für Lehrlinge der freien Ausbildung - Altenwohnanlage mit max. 8 Wohnungen und 2 Gästeappartements sowie Gemeinschaftsraum - max. zul. Gesamtwohnfläche ca. 600 m² (einschließlich Balkone) Gemäß den geltenden Wohnungsbauförderungsbestimmungen (WFB) des Landes NRW dürfen die Altenwohnungen ausschließlich von alleinstehenden Menschen, die das 60. Lebensjahr vollendet haben, sowie von Ehepaaren und auf Dauer angelegten Lebenspartnerschaften, von denen mindestens ein Partner das 60. Lebensjahr vollendet hat, genutzt werden. Die baulichen Standards haben sich an den Planungsgrundlagen der DIN 18025 - Barrierefreie Wohnungen für ältere und behinderte Menschen - zu orientieren. - Eigenständiges Gebäude mit 2 Ferienwohnungen und Einzelräumen für Wanderer - Wohngebäude/Wohnungen für Betriebsangehörige
	<u>Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB)</u>
	Die tatsächlich bebaubaren Grundstücksflächen ergeben sich durch die gemäß § 23 festgelegten Baugrenzen (blau) in Verbindung mit den Bestimmungen der Bauordnung NRW über Abstandsflächen und Gebäudeabstände. Das höchstzulässige Maß der Nutzung wird durch § 17 BauNVO bestimmt, soweit es durch die im Plan festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen und Ausnutzungsziffern (GRZ, GFZ) nicht eingeschränkt wird.
	Im Bereich der gekennzeichneten Fläche (Schutzbereich der 110 KV-Hochspannungsstrasse) sind bei einer Unterbauung/Unterpflanzung die Höhen- und Seitenbeschränkungen gemäß der Freileitungsnorm EN 50341 einzuhalten.
	<u>Nicht überbaubare Grundstücksflächen</u>
	Auf einem Streifen von 1,00 m Breite parallel zur Verkehrsfläche sind Garagen nicht zulässig
	<u>Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB und § 16 BauNVO)</u>
0,4	Grundflächenzahl (GRZ)
0,8	Geschossflächenzahl (GFZ)
II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
FH	max. Firsthöhe 8 m
	<u>Verkehrsflächen (§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB)</u>
	Straßenbegrenzungslinie Fahrbahn
	Straßenbegrenzungslinie Wirtschaftsweg / Fußweg
	<u>Sichtflächen (§ 9 Abs.1 Nr.10 BauGB)</u>
	Sichtflächen sind oberhalb 0,80m Höhe - vom Fahrbahnrand gemessen - von Sichthindernissen wie baulichen Anlagen, Einfriedungen, Böschungen, Anpflanzungen usw. freizuhalten.
	<u>Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung für Ablagerungen (§ 9 Abs.1 Nr.14 BauGB)</u>
	Flächen für Elektrizität
	Flächen für Abwasserbeseitigung: Kläranlage (K)
	<u>Grünflächen (§ 9 Abs.1 Nr.15 BauGB)</u>
	Öffentliche Grünflächen
	Private Grünflächen: bauliche Anlagen jeglicher Art sind unzulässig
	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen. Je angefangene 25m² Grundstücksfläche (Gesamtgrundstück) sind Strauchpflanzungen als Gruppenpflanzung (mind. fünf Sträucher/Fläche) - insgesamt 350 Sträucher - vorzunehmen sowie insgesamt 25 Bäume (pro 350m² Grundstücksfläche 1 Baum) zu pflanzen. Der Stammumfang der zu pflanzenden Bäume muß mindestens 10cm betragen. Die zu benötigenden Bäume und Straucharten sind aus den im Umweltbericht als Anlage beigefügten Listen zu verwenden.
	<u>Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs.1 Nr.16 BauGB)</u>
	Wasserflächen, Zweckbestimmung: Löschwasserteich und Regenwasserrückhaltung
	Umgrenzung von Flächen für die Regelung des Wasserabflusses: Entwässerungsmulde
	<u>Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs.1 Nr.20 und 25 BauGB)</u>
	Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
	<u>B. Sonstige Darstellungen (Zeichenerklärungen ohne Satzungscharakter)</u>
	vorhandene Grenzsteine und Grundstücksgrenzen
	vorhandene Flurgrenze
	vorhandene Gebäude
	Höhenschichtlinien mit Höhenangabe
	z.B. 156
	
	
	Flurstücknummern
	vorhandene Böschung
	Mit Geh- Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (① zugunsten des RWE-Siegerland)
	<u>Versorger</u>
	Bestand
	RWE
	Bahn -Hochspannung 110KV-
	Telekom
	Kanal (Schmutzwasser)
	Kanal (Regenwasser)
	<u>C. Inkrafttreten</u>
	Der Bebauungsplan tritt am Tage der Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft.
	Wilnsdorf, 24.01.2012
	gez. Schuppler Bürgermeisterin
	gez. Jürgens Schriftführerin
	<u>Satzung der Gemeinde Wilnsdorf vom 03.11.2011</u>
	Bebauungsplan Nr. 14 "Birkenhof" der Gemeinde Wilnsdorf, Ortsteile Rudersdorf und Wilgersdorf , Kulturstätte Birkenhof

Übersichtskarte

M. 1 : 5.000

