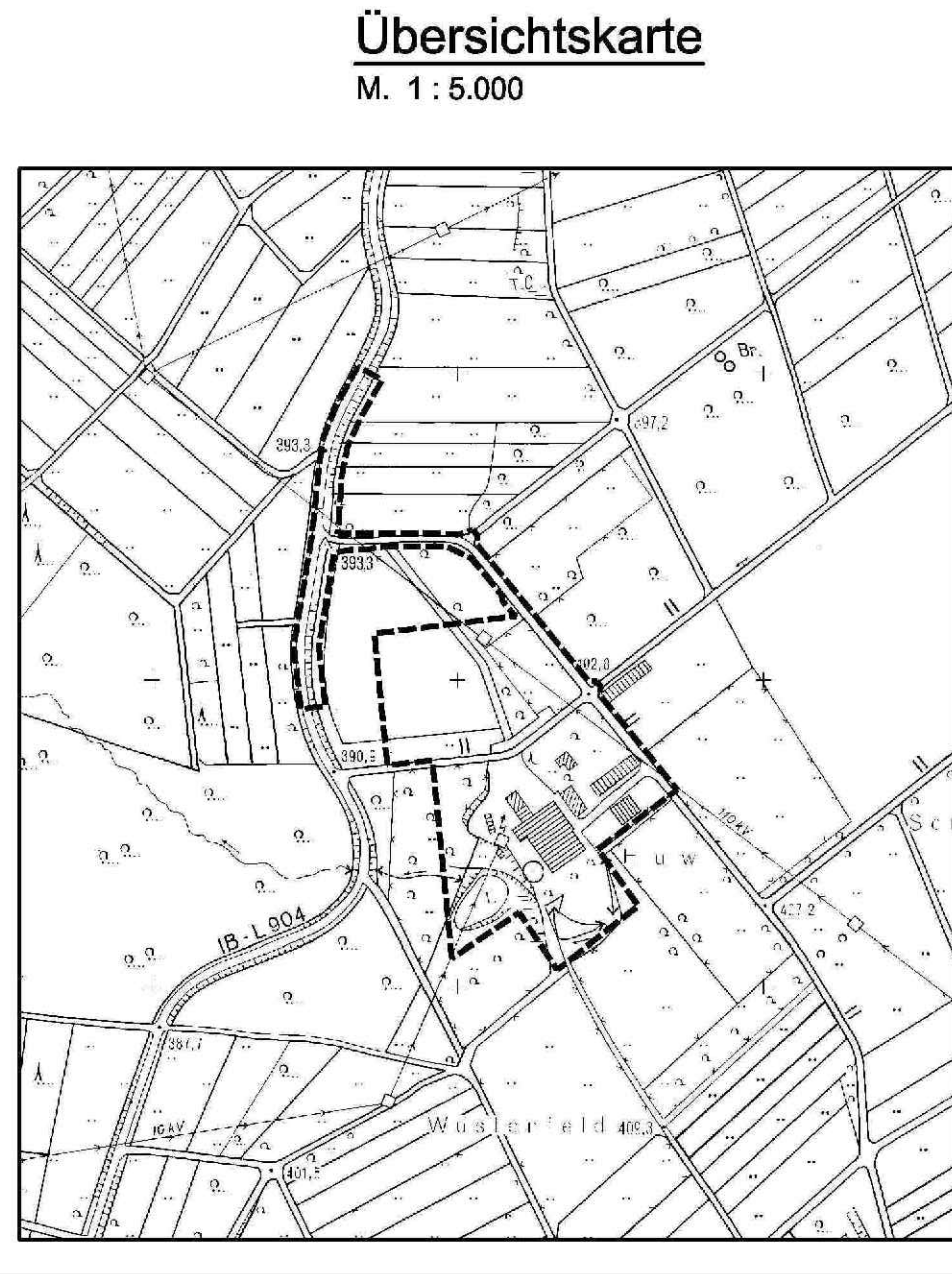
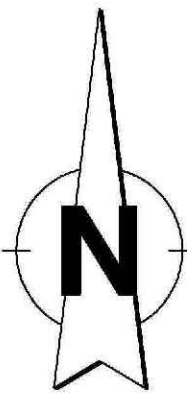


Bebauungsplan Nr. 14 "Birkenhof" der Gemeinde Wilnsdorf, Ortsteile Rudersdorf und Wilgersdorf, Kulturstätte Birkenhof



PRAAMBEL

Aufgrund des § 7 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 3665) und des § 2 Abs. 1 Nr. 1 des Landesplanungsgesetzes (LPG NRW) vom 17.12.2008 (GV. NRW. S. 360), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gemeindeentwicklungsgesetzes 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. 458) 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 Sitzung beschlossen.

A. Festsetzungen (§ 9 BauGB und BaunVO)

Sondergebiet (§ 11 Abs.1 BaunVO)

Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Landwirtschaftliche Betriebsstätte mit kulturellen und sozialen Einrichtungen".

Zulässig sind:

- Landwirtschaftliche Betriebsgebäude
- Vereinigungsgebäude mit Saal für ca. 100 Personen, Teeküche, Hofladen, Hofcafé, sanitären Anlagen, kleiner Raum für Spielgruppen und Seminare sowie Schallkabinen für Lehrlinge der freien Ausbildung
- Altenwohnanlage mit max. 8 Wohnungen und 2 Gästespartenments sowie Gemeinschaftsraum - max. zul. Gesamtwohnfläche ca. 500 m² (einschließlich Balkone)

Gemäß den geltenden Wohnungsbauordnungsbestimmungen (WfB) des Landes NRW dürfen die Altenwohnungen ausschließlich von allein stehenden Menschen, die das 60. Lebensjahr vollendet haben, sowie von Ehepartnern 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

Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB)

Die tatsächlich bebaubaren Grundstücksflächen ergeben sich durch die gemäß § 23 festgelegten Baugrenzen (Bau) in Verbindung mit den Bestimmungen der Baunutzungsverordnung NRW über Abstandsflächen und Gebäudedimensionen. 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-Hochspannungstrasse) sind bei einer Unterbauung/Unterpfählung die Höhen- und Seitenbeschränkungen gemäß der Freileitungsnorm EN 50341 einzuhalten.

Nicht überbaubare Grundstücksflächen

Auf einem Streifen von 1,00 m Breite parallel zur Verkehrsfläche sind Garagen nicht zulässig.

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

Grundflächenzahl (GRZ)
Geschossflächenzahl (GFZ)
Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
max. Firsthöhe 8 m

Verkehrsflächen (§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB)

Straßenbegrenzungslinie
Fahrbahn
Straßenbegrenzungslinie
Wirtschaftsweg / Fußweg

Sichtflächen (§ 9 Abs.1 Nr.10 BauGB)

Sichtflächen sind oberhalb 0,80m Höhe - vom Fahrbahnrand gemessen - von Sichthindernissen wie baulichen Anlagen, Einfriedungen, Böschungen, Anpflanzungen usw. freizuhalten.

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung für Ablagerungen (§ 9 Abs.1 Nr.14 BauGB)

Flächen für Elektrizität
Flächen für Abwasserbeseitigung: Kläranlage (K)

Grünflächen (§ 9 Abs.1 Nr.15 BauGB)

Öffentliche Grünflächen
Private Grünflächen: bauliche Anlagen jeglicher Art sind unzulässig

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.
Je angelegene 25m² Grundstücksfläche (Gesamtgrundstück) sind Strauchpflanzungen als Gruppenelemente (mind. fünf Sträucher/Fläche) - insgesamt 300 Sträucher - vorzusehen sowie insgesamt 25 Bäume (pro 500m² Grundstücksfläche 1 Baum) zu pflanzen. Der Stammumfang der zu pflanzenden Bäume muß mindestens 10cm betragen. Die zu pflanzenden Bäume und Straucharten sind aus dem Umweltbericht als Anlage beigefügten Listen zu entnehmen.

Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs.1 Nr.16 BauGB)

Wasserflächen, Zweckbestimmung: Löschwassersteich und Regenwasserückhaltung
Umgrenzung von Flächen für die Regelung des Wasserabflusses: Entwässerungsräume

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)

Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

B. Sonstige Darstellungen (Zeichenerklärungen ohne Satzungscharakter)

vorhandene Grenzsteine und Grundstücksgrenzen z.B. 156 Flurstücknummern
vorhandene Flurgrenze
vorhandene Gebäude
Höhenschnittlinien mit Höhenangabe
Vorsorger
Bestand
RWE
Bahn-Hochspannung 110KV-
Telekom
Kanal (Schmutzwasser)
Kanal (Regenwasser)

C. Inkrafttreten

Der Bebauungsplan tritt am Tage der Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft.
Wilnsdorf, 24.01.2012
gez. Schuppler
Bürgermeisterin
gez. Jürgens
Schriftführerin

Satzung der Gemeinde Wilnsdorf vom 03.11.2011
Bebauungsplan Nr. 14 "Birkenhof" der Gemeinde Wilnsdorf, Ortsteile Rudersdorf und Wilgersdorf, Kulturstätte Birkenhof

Plangrundlage	Aufstellungsbeschluss	Bekanntmachung Aufstellungsbeschluss	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit
Die Planunterlage entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung vom 18.12.1990. Die Festsetzungen der städtebaulichen Planung sind geometrisch eindeutig.	Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 14 "Birkenhof" hat der Rat der Gemeinde Wilnsdorf in seiner Sitzung am 11.09.08 beschlossen.	Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 14 ist gemäß § 2 BauGB am 31.07.09 ortsüblich bekanntgemacht worden.	Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3(1) BauGB wurde in der Zeit vom 10.08.09 bis 21.08.09 durchgeführt. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4(1) BauGB erfolgte in der Zeit vom 24.07. bis 04.09.09.
Wilnsdorf, 24.01.2012 L. S. gez. Seelbach (Öffentl. best. Verm.-Ing.)	Wilnsdorf, 24.01.2012 L. S. gez. Schuppler Bürgermeisterin	Wilnsdorf, 24.01.2012 L. S. gez. Schuppler Bürgermeisterin	Wilnsdorf, 24.01.2012 L. S. gez. Schuppler Bürgermeisterin
1. Offenlegungsbeschluss	Bekanntmachung 1. Offenlegungsbeschluss	2. Offenlegungsbeschluss	Bekanntmachung 2. Offenlegungsbeschluss
Die 1. Offenlegung des Bebauungsplanes gemäß § 3(2) BauGB hat der Rat der Gemeinde Wilnsdorf in seiner Sitzung am 04.02.2010 beschlossen.	Der Beschluss zur 1. Offenlegung gemäß § 3(2) BauGB ist am 30.04.10 ortsüblich bekannt gemacht worden. Der Entwurf des Bebauungsplanes mit der Begründung/Umweltbericht hat nach § 3(2) BauGB in der Zeit vom 10.05.10 bis 11.06.10 öffentlich ausliegen.	Die 2. Offenlegung des Bebauungsplanes gemäß § 3(2) BauGB hat der Rat der Gemeinde Wilnsdorf in seiner Sitzung am 09.09.2010 beschlossen.	Der Beschluss zur 2. Offenlegung gemäß § 3(2) BauGB ist am 26.11.10 ortsüblich bekannt gemacht worden. Der Entwurf des Bebauungsplanes mit der Begründung/Umweltbericht hat nach § 3(2) BauGB in der Zeit vom 06.12.10 bis 11.01.11 erneut öffentlich ausliegen.
Wilnsdorf, 24.01.2012 L. S. gez. Schuppler Bürgermeisterin	Wilnsdorf, 24.01.2012 L. S. gez. Schuppler Bürgermeisterin	Wilnsdorf, 24.01.2012 L. S. gez. Schuppler Bürgermeisterin	Wilnsdorf, 24.01.2012 L. S. gez. Schuppler Bürgermeisterin
3. Offenlegungsbeschluss	Bekanntmachung 3. Offenlegungsbeschluss	Satzungsbeschluss/Schlussbekanntmachung	
Die 3. Offenlegung des Bebauungsplanes gemäß § 3(2) BauGB hat der Rat der Gemeinde Wilnsdorf in seiner Sitzung am 26.05.2011 beschlossen.	Der Beschluss zur 3. Offenlegung gemäß § 3(2) BauGB ist am 08.07.11 ortsüblich bekannt gemacht worden. Der Entwurf des Bebauungsplanes mit der Begründung/Umweltbericht hat nach § 3(2) BauGB in der Zeit vom 08.07.11 bis 18.08.11 erneut öffentlich ausliegen.	Der Rat der Gemeinde Wilnsdorf hat in seiner Sitzung am 29.09.11 den Satzungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 14 "Birkenhof" gefasst. Der Satzungsbeschluss ist gem. § 10 BauGB am 28.11.11 ortsüblich bekanntgemacht worden. Mit der Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses gemäß § 10 BauGB am 28.11.11 hat der Bebauungsplan Rechtsverbindlichkeit erlangt.	Aufgestellt Gemeinde Wilnsdorf -Baumt-
Wilnsdorf, 24.01.2012 L. S. gez. Schuppler Bürgermeisterin	Wilnsdorf, 24.01.2012 L. S. gez. Schuppler Bürgermeisterin	Wilnsdorf, 24.01.2012 L. S. gez. Schuppler Bürgermeisterin	