

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 **24.04.2008** die planungsrechtlichen Festsetzungen der 5. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 „Auf’m Lehnscheid III“ der Gemeinde Wilnsdorf, Ortsteil Wilnsdorf, gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

A. Festsetzungen gemäß § 9 BauGB und BauNVO

- Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- | ■■ | ■■

Abgrenzung der 5. vereinfachten Änderung

Glb

Nutzungseingeschränktes Industriegebiet gemäß § 9 BauNVO in Verbindung mit § 1 Abs. 4 – 6 BauNVO

- a) Zulässig sind:

1. Betriebsarten der Abstandsklassen IV – VII, lfd. Nr. 37 – 71, 72 b und 73 – 221, der Abstandsliste 2007 – Anlage 1 – zum RdErl. vom 06.06.2007 und Anlagen mit ähnlichem oder geringerem Emissionsgrad.

2. Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe

3. Tankstellen
- b) Ausnahmsweise zulässig sind:

1. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbegebiet zugeordnet und ihm gegenüber in der Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

2. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

3. 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:

1. Betriebsarten der Abstandsklassen I – III, lfd. Nr. 1 – 36 und von der Abstandsklasse IV die lfd. Nr. 72 a (Anlagen zum Zerkleinern von Schrott durch Rotormühlen mit einer Nennleistung des Rotorantriebes von 100 kW oder mehr) der Abstandsliste 2007 und Anlagen mit ähnlichem Emissionsgrad.

2. Einzelhandelsbetriebe jeglicher Art, ausgenommen der unter b) Nr. 3 ausnahmsweise zulässigen

3. 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.



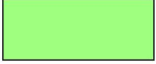
Nicht überbaubare Grundstücksflächen

Garagen gemäß § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen und Einrichtungen gemäß § 14 BauNVO sind unzulässig.

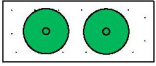
Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 16 BauNVO

GRZ = 0,8 Grundflächenzahl

BMZ = 10,0 Baumassenzahl



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



Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von heimischen Laubbäumen und Strauchgehölzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Entlang der „Duisburger Straße“ sind zwei heimische Laubbäume mittlerer Größe, z. B. Spitzahorn (acer platanoidis), Eberesche (sorbus aucuparia), Hainbuche (carpinus betulus), Traubenkirsche (prunus padus), Vogelkirsche (brunus avium), Wildapfel (malus sylvestris), Wildbirne (pyrus pyraister) o. ä. zu pflanzen und zu erhalten. Der Stammumfang muss mindestens 10 cm betragen.
Auf der im östlichen Grundstücksbereich festgesetzten Anpflanzungsfläche sind zweireihig im Versatz insgesamt 40 heimische Sträucher der Straucharten gemeiner Schneeball (vibumum lantana), Himbeere (rubus idaeus), Brombeere (rubus fruticosus), rote Johannisbeere (ribes alpinum), Hundsrose (rosa canina) o. ä. zu pflanzen und zu erhalten.
Die vorgesehenen Pflanzmaßnahmen sind in der auf die Baumaßnahme folgenden Pflanzperiode durchzuführen.

B. Sonstige Darstellungen (Zeichenerklärungen ohne Satzungscharakter)

- vorhandene Grenzsteine und Grundstücksgrenzen
- vorhandene Gebäude
- z.B. 346**

Flurstücksnummern
- aufgehobene Baugrenze
- Böschungsflächen

Satzung der Gemeinde Wilnsdorf vom 29.04.2008

5. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 „Auf’m Lehnscheid III“ der Gemeinde Wilnsdorf, Ortsteil Wilnsdorf

Aufge stellt:
Gemeinde Wilnsdorf
-Bauamt-

BEGRÜNDUNG

Der im Planbereich des Bebauungsplanes Nr. 15 „Auf’m Lehnscheid III“ der Gemeinde Wilnsdorf, Ortsteil Wilnsdorf, auf dem Grundstück der Gemarkung Wilnsdorf, Flur 1, Flurstück 346 (Duisburger Str. 2), ansässige gewerbliche Betrieb für Apparatebau beabsichtigt, im östlichen Grundstücksbereich eine Hallenerweiterung mit Nebenräumen zu errichten.
Das geplante Gebäude ist aus betriebstechnischen Gründen an dieser Stelle dringend erforderlich.

Um das Vorhaben verwirklichen zu können, soll die überbaubare Grundstücksfläche in südöstlicher Richtung um ca. 155 m² erweitert werden, wobei hiervon ca. 95 m² auf als private Grünfläche festgesetzte Böschungsfläche entfällt.
Die Standsicherheit der privaten Böschungsfläche ist während der Ausschachtungsarbeiten bzw. nach der Errichtung des Bauvorhabens sicherzustellen.

In diesem Zusammenhang bietet es sich an, gleichzeitig die überbaubare Grundstücksfläche südlich des Betriebsgebäudes auf dessen gesamter Länge in gleicher Tiefe der Hallenerweiterung um eine weitere Fläche von ca. 210 m² zu vergrößern – hiervon entfallen ca. 55 m² auf als private Grünfläche festgesetzte Böschungsfläche – um für eine auf Perspektive angedachte spätere Betriebserweiterung ebenfalls bereits zum jetzigen Zeitpunkt Planungsrecht zu schaffen.

Die wegfallende Grünfläche – Abtragsböschung überwiegend ohne Bewuchs - wird im östlichen und westlichen Bereich des Betriebsgrundstückes durch Neuweisung von Anpflanzungsflächen für heimische Baum- und Strauchgehölze wie folgt ökologisch ausgeglichen:
Entlang der „Duisburger Straße“ sind 2 heimische Laubbäume mittlerer Größe, z. B. Spitzahorn (acer platanoidis), Eberesche (sorbus aucuparia), Hainbuche (carpinus betulus), Traubenkirsche (prunus padus), Vogelkirsche (brunus avium), Wildapfel (malus sylvestris), Wildbirne (pyrus pyraister) o. ä. zu pflanzen und zu erhalten. Der Stammumfang muss mindestens 10 cm betragen.
Auf der im östlichen Grundstücksbereich festgesetzten, ca. 80 m² großen Anpflanzungsfläche sind 2-reihig im Versatz insgesamt 40 heimische Sträucher der Straucharten gemeiner Schneeball (viburnum lantana), Himbeere (rubus idaeus), Brombeere (rubus fruticosus), rote Johannisbeere (ribes alpinum), Hundsrose (rosa canina) o. ä. zu pflanzen und zu erhalten.
Die vorgesehenen Pflanzmaßnahmen sind in der auf die Baumaßnahme folgenden Pflanzperiode durchzuführen.

Die beantragte Planänderung ist städtebaulich unproblematisch. Die gemäß Ursprungsplan festgesetzte max. zulässige Grundflächenzahl von 0,8 wird auch durch die vorgesehene betriebliche Erweiterung nicht vollständig ausgenutzt.

Um für das vorgenannte Bauvorhaben Planungsrecht zu schaffen, wird eine vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes gemäß § 13 BauGB durchgeführt, 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.