PRÄAMBEL

Aufgrund des § 7 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV. NRW. S. 666), mit Stand vom 09.02.2024 und der §§ 1, 2, 9 und 10 des Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394), in Verbindung mit der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176), der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung – PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) und des § 51 a des Wassergesetzes für das Land Nordrhein-Westfalen (Landeswassergesetz) -LWG- in der Fassung des Artikels 1 des Gesetzes zur Änderung wasser- und wasserverbandsrechtlicher Vorschriften vom 8. Juli 2016 (GV. NRW. S. 559), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 17. Dezember 2021 (GV. NRW. S. 1470) hat der Rat der Gemeinde Wilnsdorf in seiner Sitzung am 12.09.2024 die planungsrechtlichen Festsetzungen der 3. qualifizierten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 "Hoheroth" der Gemeinde Wilnsdorf, Ortsteil Wilnsdorf gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

A. Planungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 BauGB und BauNVO

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Bebauungsplanänderung (§ 9 Abs. 7 BauGB)

1. Flächen für den Gemeinbedarf

Flächen für den Gemeinbedarf

R — Einrichtung und Anlagen: Rettungswache

Einrichtung und Anlagen: Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

2. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16, 17 BauNVO)

0,8 — Grundflächenzahl

OK max. — Höhe baulicher Anlagen (Oberkante OK) in Meter (m) über Normalhöhennull (ü.NHN)

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und §§ 22, 23 BauNVO)

Baugrenze

o — Offene Bauweise

4. Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Straßenverkehrsflächen - öffentlich-

Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

5. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a i.V.m. 25b BauGB und Abs. 6 BauGB)

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und zum Erhalt von Gehölzen

Anpflanzen: Bäume

Erhalt: Bäume

6. Flächen für Versorgungsanlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)

Zweckbestimmung: Elektrizität

7. Sonstige Planzeichen und Darstellungen

St — Umgrenzung der Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen, Zweckbestimmung: Stellplätze (auch Carports) mit ihren Zufahrten (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

B. Darstellungen der Planunterlage / Vermaßung

Vorhandene Gebäude

Flurstücksgrenze

z.B. 307 — Flurstücksnummer

Vorhandene Topographie

Vorhandene Böschungen

403 — Höhenlinien

400,59 — Bestandshöhen

KD 398,80 — Bestandshöhen, KD = Kanaldeckel

Ahorn 0,3 /6,0 — Vorhandene Einzelbäume

Geplantes Gebäude und Stellplätze

6.0 — Vermaßung

C. Textliche Festsetzungen nach BauGB und BauNVO

1. Überbaubare Grundstücksflächen
Die tatsächlichen überbaubaren Grundstücksflächen ergeben sich durch die gemäß § 23 BauGB festgesetzten 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, GFZ) nicht eingeschränkt wird.

2. Höhe baulicher Anlagen
Die zulässige Höhe baulicher Anlagen ergibt sich aus der in der Planzeichnung festgesetzten maximalen Oberkante baulicher Anlagen (OK max.) in Meter (m) über Normalhöhennull (ü.NHN). Untergeordnete bauliche Anlagen wie z.B. Kamine, Schornsteine, Fahrstuhlüberfahrten, Solaranlagen, Wärmepumpen, Lüftungsschächte, u.ä. sind von der v.g. Höhenfestsetzung ausgenommen.

3. Bauweise
Es ist die offen Bauweise -o- festgesetzt. Hierbei darf die max. Gebäudelänge 50 m betragen.

4. Nutzung der solaren Strahlungsenergie, insbesondere durch Photovoltaik nach § 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB
1. Im gesamten Geltungsbereich dieses Bebauungsplans sind die für Solarnutzung geeigneten Dachflächen der Gebäude und baulichen Anlagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zu mindestens 30 % mit Photovoltaikmodulen zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie auszustatten (Solarmindestfläche). Die Module sollten eine Antireflex-Beschichtung zur Minderung der Spiegelwirkung enthalten.
2. Werden auf einem Dach Solarwärmekollektoren installiert, so kann die hiervon beanspruchte Fläche auf die zu realisierende Solarmindestfläche angerechnet werden.

5. Maßnahmen zum Anpflanzen und Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
Auf den in der Planzeichnung nach § 9 Abs. 1 Nr. 25a und 25b BauGB festgesetzten Flächen sind heimische Laubgehölze -Busch- und Strauchwerk- anzupflanzen. Baumbestand ist nach Möglichkeit zu erhalten. Im Bereich der Stellplätze sind auf den in der Planzeichnung nach § 9 Abs. 1 Nr. 25a (Anpflanzung: Bäume) festgesetzten Standorten Einzelbäume zu pflanzen. Die Bepflanzung ist in der auf den Bezug des Gebäudes folgenden Pflanzperiode durchzuführen.
Die in der Planzeichnung nach § 9 Abs. 1 Nr. 25b (Erhalt: Bäume) festgesetzten Einzelbäume sind zu erhalten. Pflanzenausfälle sind funktionsgerecht mit einheimischen bodenständigen Arten zu ersetzen.

6. Besondere Anforderungen an die Freiflächengestaltung
Freiflächen sind zu begrünen. Die Einbringung von wasserdichten und nicht durchwurzelbaren Folien sowie Kies-, Schotter- und ähnliche Materialaufschüttungen sind nicht zulässig.
Stellplätze und sonstige befestigte untergeordnete Nebenflächen sind mit infiltrationsfähigen Oberflächenbefestigungen herzustellen, z. B. mit breitfugigem Pflaster, Ökopflaster, Schotterrasen oder Rasenkammersteinen. Ein versiegelter Unterbau ist unzulässig.

D. Sonstige Hinweise

1. Hinweis Boden
Nach den §§ 9 und 12 Abs. 2 Bundesbodenschutzverordnung ist es nicht zulässig, Bodenmaterial, das die Vorsorgewerte überschreitet, auf Flächen, über die keine Erkenntnisse über das Vorliegen von schädlichen Bodenveränderungen bekannt sind, aufzubringen. Der im Rahmen von Baumaßnahmen abgeschobene humose Oberboden sollte im Plangebiet verbleiben, um Flächen, auf denen die Vorsorgewerte nach BBodSchV nicht überschritten sind, vor Schadstoffeinträgen zu schützen. Bei der Umsetzung der Baumaßnahme ist der § 2 Abs. 2 Landesbodenschutzgesetz zu beachten. Hiernach ist das Einbringen von Materialien, die von den oberen Bodenschichten anderen Orts abgetragen wurde, auf oder in Böden in einer Gesamtmenge von über 800 cbm bei der Unteren Bodenschutzbehörde vorab anzuzeigen. Erdaushub ist vor Ort auf dem Grundstück wieder einzubauen.

2. Hinweis Denkmalschutz
Auf die Bestimmungen der §§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NW wird hier verwiesen. Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Gemeinde Wilnsdorf als Unterer Denkmalbehörde und/oder der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Olpe (Tel.: 02761 - 93750; Fax: 02761 - 937520), unverzüglich anzuzeigen. Das entdeckte Bodendenkmal und die Entdeckungsstätte sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Obere Denkmalbehörde die Entdeckungsstätte vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet. Die Obere Denkmalbehörde kann die Frist verlängern, wenn die sachgerechte Untersuchung oder die Bergung des Bodendenkmals dies erfordern und dies für die Betroffenen zumutbar ist (§ 16 Abs. 2 Denkmalschutzgesetz – DSchG - NRW). Gegenüber der Eigentümerin oder dem Eigentümer sowie den sonstigen Nutzungsberechtigten eines Grundstücks, auf dem Bodendenkmäler entdeckt werden, kann angeordnet werden, dass die notwendigen Maßnahmen zur sachgemäßen Bergung des Bodendenkmals sowie zur Klärung der Fundumstände und zur Sicherung weiterer auf dem Grundstück vorhandener Bodendenkmäler zu dulden sind (§ 16 Abs. 4 DSchG NRW).

3. Starkregenvorsorge
Im Plangebiet kann es bei Starkregenereignissen zu Überflutungen kommen. Auf die notwendige planerische Berücksichtigung von Fließwegen wird vorsorglich hingewiesen.

4. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen -Lärmschutz-
Zum Schutze der Nachbarschaft bzw. zur Vorsorge gegen schädliche Umwelteinwirkungen durch Geräusche sind folgende Maßnahmen umzusetzen:
- Sofern die Situation es zulässt, sollen Martinshörner insbesondere zur Nachtzeit nicht auf dem Betriebsgelände, sondern erst auf der L722 zum Einsatz kommen.
- Bei der Planung der Heizung-, Lüftungsaggregate soll darauf geachtet werden, dass der Schallleistungspegel der Anlage an der Austrittsöffnung auf dem Dach der Wert von 70 dB(A) nicht überschreitet.
- Der LKW-Fahrer der Anlieferungen soll angewiesen werden, den Motor während des Be- und Entladevorgangs auszuschalten, um zusätzliche Geräuschemissionen zu vermeiden.

E. Artenschutzrechtliche Hinweise ohne bodenrechtlichen Bezug

V 1 Fällzeitbeschränkung
Für das Entfernen der Gehölzflächen und der Einzelbäume sind für europäische Vogelarten zeitliche Beschränkungen zum Entfernen der Gehölze vorzusehen.
Für die sonstigen, nur national geschützten europäischen Vogelarten gilt eine zeitliche Beschränkung zum Entfernen der Gehölze außerhalb der allgemeinen Brutzeiten zwischen dem 1. Oktober und 1. März. Die Zeiten sind durch eine faunistische Fachkraft zu überprüfen, sollte sich witterungsbedingt der Brutzeitraum verlagern. Von den Zeiten kann abgewichen werden, wenn durch einen faunistischen Fachgutachter nachgewiesen wird, dass keine Tiere in den Gehölzen brüten.

V 2 Insektenfreundliche Beleuchtung
Die Beleuchtung von Grundstücken und Zufahrten / Straßenbeleuchtung ist gemäß der Prämisse „so wenig Licht wie möglich und so viel wie nötig“ auszurichten und auf das notwendige Maß zu begrenzen. Die Beleuchtung ist so zu gestalten, dass sich die Lichtbelastung außerhalb der bebauten Flächen nicht signifikant erhöht. Dementsprechend soll nur gerichtetes Licht verwendet werden, z.B. LEDs oder abgeschirmte Leuchten, die das Licht nur dorthin strahlen, wo es dringend benötigt wird, also nach unten bzw. in das Plangebiet hinein. Die Beleuchtung angrenzender (Fledermaus-) Lebensräume ist zu verhindern.
Es ist eine bedarfsgerechte Beleuchtung mit Bewegungsmeldern und / oder tageszeitlich begrenzter Beleuchtung mit möglichst bodennahen Lampen zu wählen. Die Beleuchtungsstärke sollte so niedrig wie möglich sein, also nicht über die EU-Standards erforderliche Mindestbeleuchtungsstärke hinaus gehen. Lampen mit Wellenlängen unter 540 nm (Blau- und UV-Bereich) und mit einer korrelierten Farbtemperatur > 2.700 K sollten nicht eingesetzt werden. Die Leuchten dürfen nur in den unteren Halbraum abstrahlen. Die Schutzverglasung darf sich nicht über 60 C erwärmen.

Vergetationsbeseitigung:
Im Zuge aller Vegetationsbeseitigungen, Bodenarbeiten und Bautätigkeiten sind die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz zum Schutz aller besonders bzw. streng geschützten Tier- und Pflanzenarten zu beachten (Verbot des Tötens, Verletzens oder erheblichen Störens von Individuen sowie Verbot des Beschädigens oder Zerstörens von Fortpflanzungs-, Ruhe- und sonstigen Lebensstätten derselben.)

Schaffung von Fledermausquartieren an vorgesehener Bebauung
Am Neubau sollen zum Schutz der Fledermäuse Ganzjahresquartiere zur Anbringung oder zum Einbau an und in der Fassade genutzt werden. Diese Fassadenkästen eignen sich aufgrund ihrer Isolierung sowohl als Sommer-, als auch als Winterquartier.

F. Inkrafttreten

Die 3. qualifiziert Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 "Hoheroth" der Gemeinde Wilnsdorf, OT Wilnsdorf tritt mit der Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses am 10.08.2026 in Kraft.

Wilnsdorf, 10.08.2026

L.S gez. Gieseler — Bürgermeister

gez. Wildfeuer — Schriftführerin

Satzung der Gemeinde Wilnsdorf vom

3. qualifizierte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 "Hoheroth" der Gemeinde Wilnsdorf, OT Wilnsdorf

Für die Erarbeitung der städtebaulichen Planung

HKS
Gerhard Kunze
Dipl.-Ing. Städtebau
STADT - UMWELT

Freudenberger Straße 383
57072 Siegen
Tel. : 0271-3136-210
Fax : 0271-3136-211
Mail: h-k-siegen@t-online.de
www.hksiegen-städtebauer.de

gez. Dipl.-Ing. G. Kunze

Gemeinde Wilnsdorf
-Baudezernat-
Marktplatz 1
57234 Wilnsdorf
Tel.: 02739 802-0

GEMEINDE WILNSDORF

3. qualifizierte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 "Hoheroth", OT Wilnsdorf

Maßstab:	1:500
Planstand:	27.11.2023