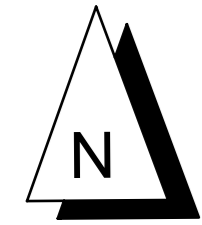


GEMEINDE WILNSDORF

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 25 "Hagener Straße" der Gemeinde Wilnsdorf, OT Wilnsdorf

M.: 1:500 i.O.



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), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 13. April 2022 (GV. NRW. S. 490) und der §§ 1, 2, 9 und 10 des Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3534), 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 (Planzeicherverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.05.2021 (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 die planungsrechtlichen Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 25 "Hagener Straße" 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. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1 bis 11 BauNVO)

SO/II Großfl. Einzelhandel/ Mischgebiets-nutzungen
 Sonstige Sondergebiete (§ 11 Abs. 3 BauNVO),
 Zweckbestimmung: Großflächiger Einzelhandel / Mischgebietsnutzungen

2. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16, 23 BauNVO)

- 0,6 Grundflächenzahl
- (0,8) Geschossflächenzahl
- II Anzahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

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

- a Baugrenze
- a Abweichende Bauweise

4. Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

- Straßenverkehrsflächen - privat-
- Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

5. Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

- Grünflächen -privat-

6. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 6 BauGB)

- 1 Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen mit Kennziffer
- Abgrenzung der unterschiedlichen Schallschutzmaßnahmen Kennziffer 1 und Kennziffer 2

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

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

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

8. 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)
- Sichtflächen die von baulichen Anlagen freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB)
- Entfallene Festsetzung
- Hauptabwasserleitung, unterirdisch

B. Darstellungen der Planunterlage / Vermaßung

- vorhandene Gebäude
- Flurstücksgrenze
- z.B. 402 Flurstücksnummer
- Stellplatzplanung
- Vorhandene Topographie
- Vorhandene Böschungen
- Vermaßung

C. Textliche Festsetzungen nach BauGB und BauNVO

1. Art der baulichen Nutzung

SO/II: Zulässigkeit von Nutzungsarten in dem Sonstigen Sondergebiete (§ 11 Abs. 3 BauNVO)
Zweckbestimmung: Großflächiger Einzelhandel / Mischgebietsnutzungen

Die Verkaufsfläche (VKF) insgesamt darf maximal 1.000 m² betragen.

Zulässig sind Lebensmittel-Märkte mit:

- 80% nahversorgungsrelevanter Sortimente inkl. alkoholischer und nicht alkoholischer Getränke,
- 10% zentrenrelevanter Sortimente und
- 10% nicht-zentrenrelevanter Sortimente.

Folgende Sortimente der Wilnsdorfer Liste sind zulässig:

- | | |
|--|--|
| zentrenrelevante Sortimente: | nahversorgungsrelevante Sortimente: |
| - Augenoptik | - (Schnitt-)Blumen |
| - Bekleidung (ohne Sportbekleidung) | - Drogeriewaren (inkl. Wasch- und Putzmittel) |
| - Bücher | - Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Reformwaren) |
| - Elektrische Haushaltsgeräte (Kleingeräte) | - Parfümerieartikel und Kosmetika |
| - Glas/Porzellan/Keramik | - Pharmazeutische Artikel (Apotheke) |
| - Haus-/Bett-/Tischwäsche | - Zeitungen/Zeitschriften |
| - Hausrat/Haushaltsgegenstände Heimtextilien (Dekostoffe, Decken, Kissen, | nicht zentrenrelevante Sortimente: |
| - Stuhl- und Sesselauflagen) | - Baumarktortiment i. e. S. |
| - Kurzwaren/Schneiderbedarf/Handarbeiten sowie Meterware für Bekleidung und Wäsche (inkl. Wolle) | - Bettwaren |
| - Medizinische und orthopädische Geräte (inkl. Hörgeräte) | - Campingartikel (ohne Campingmöbel) |
| - Musikinstrumente und Musikalien | - Elektrische Haushaltsgeräte (Großgeräte) |
| - Neue Medien/Unterhaltungselektronik | - Erotikartikel |
| - Papier/Büroartikel/Schreibwaren | - Fahrräder und Zubehör |
| - Schuhe, Lederwaren | - Gartenartikel (ohne Gartenmöbel) |
| - Spielwaren | - Kfz-Zubehör (inkl. Motorrad-Zubehör) |
| - Sportartikel (inkl. Sportbekleidung) | - Kinderwagen |
| - Uhren/Schmuck | - Lampen/Leuchten |
| - Wohnrichtungbedarf (ohne Möbel) | - Matratzen und Laternenste |
| - Bilder/Poster/ Bilderrahmen/Kunstgegenstände | - Möbel (inkl. Garten- und Campingmöbel) |
| | - Pflanzen/Pflanzenartikel Reitsportartikel (ohne - Reitsportbekleidung) |
| | - Sicht-Sonnenschutz/Markisen/Gardinen Teppiche (Einzelware) |
| | - Waffen/Jagdbedarf/Angeln |
| | - Zoologischer Bedarf und lebendige Tiere. |

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; * gleichzeitig auch zentrenrelevant; ** gleichzeitig auch nicht zentren- und nahversorgungsrelevant, erlaubternd, aber nicht abschließend.

Die Summe der nichtelektrischen Haushaltswaren und der Non-Food-Artikel mit Waren aller Art darf maximal 10 % der Gesamtverkaufsfläche betragen.

Darüber hinaus sind auch die folgenden Mischgebietsnutzungen zulässig:

- Wohngebäude
- Geschäfts- und Bürogebäude
- Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes.
- sonstige Gewerbebetriebe mit Ausnahme derer, die gewerblich betriebenen sexuellen Dienstleistungen oder Darbietungen (Bordelle) anbieten,
- Anlagen für Verwaltungen sowie kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke und -Gebäude für freie Berufe.

2. 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.

3. Grundflächenzahl

Die zulässige Grundflächenzahl GRZ darf durch die Grundflächen von Garagen, Stellplätzen und deren Zufahrten bis zu einer GRZ von 0,8 überschritten werden.

4. Bauweise

Es ist die abweichende Bauweise -a- festgesetzt. Hierbei darf die max. Gebäudelänge 55 m betragen.

5. Nutzung der solaren Strahlungsenergie, insbesondere durch Photovoltaik nach § 9 Abs. 1 Nr. 23 b BauGB

- 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.
- Werden auf einem Dach Solarwärmekollektoren installiert, so kann die hiervon beanspruchte Fläche auf die zu realisierende Solarmindestfläche angerechnet werden.
- Der Bereich der Stellplatzflächen (auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen) ist zu mindestens 10 % mit Photovoltaikmodulen zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie auszustatten (Solarmindestfläche). Diese können bei Flächenverfügbarkeit alternativ auch auf Dachflächen der Gebäude nachgewiesen werden.

6. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

Zum Schutz der Nachbarschaft bzw. zur Vorsorge gegen schädliche Umwelteinwirkungen durch Geräusche sind folgende Schallschutzmaßnahmen umzusetzen:

- Die Öffnungszeiten sind so einzurichten, dass nächtliche Pkw-Bewegungen zwischen 22.00 und 6.00 Uhr von Kunden sicher ausgeschlossen werden.
 Im Nachtzeitraum (22.00 - 6.00 Uhr) sind ausschließlich Pkw-Fahrten von Mitarbeitern und Fahrten von Lieferfahrzeugen (Pkw / Kleintransporter) auf dem in der Planzeichnung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB gekennzeichneten Parkplatzbereich mit der Kennziffer -1- zulässig.
 - Warenanlieferungen per Lkw dürfen ausschließlich tagsüber zwischen 6.00 und 22.00 Uhr stattfinden. Im Nachtzeitraum sind Warenanlieferungen ausschließlich per Pkw bzw. Kleintransporter (maximal zulässiges Gesamtgewicht <= 2,8 t) mit Handverladung über den Kunden- und Mitarbeiterparkplatz am Markteingang (Fläche mit der Kennziffer -1-) möglich. Eine nächtliche Nutzung (22.00 - 6.00 Uhr) der Anlieferzone ist nicht zulässig.
 - Auf den Parkplätzen mit der Kennziffer -2- ist eine Nutzung (Parken, Befahren) im Nachtzeitraum (22.00 - 6.00 Uhr) unzulässig. Die Umsetzung der Maßnahme ist durch eine Beschilderung und/oder andere Maßnahmen (z.B. Kettenbänder) zu sichern.
- 7. Maßnahmen Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)**
 Auf den Flächen mit Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen sind heimische Laubgehölze -Busch- und Strauchwerk- als Randbegrünung anzupflanzen. Die Bepflanzung ist in den Bezug des Gebäudes folgend die folgenden Pflanzperiode durchzuführen. Im Bereich des 5 m breiten Grünstreifens entlang des Heckebaches sind bis auf die abwasserrechtlich erforderlichen Entwässerungsmulde für die Niederschlagswasserbeseitigung jegliche bauliche Anlagen sowie Geländeauflöfungen unzulässig.

D. Örtliche Bauvorschriften gemäß § 89 Abs. 2 BauO NRW i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB

1. Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Fremdwerbung ist innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes nicht zulässig.

2. Solarnutzung i.S. des § 8 Abs. 2 BauO NRW

Beim Neubau eines für eine Solarnutzung geeigneten offenen Parkplatzes, welcher einem Nicht-Wohngebäude dient, mit mehr als 35 Stellplätzen für Kraftfahrzeuge ist über der für eine Solarnutzung geeigneten Stellplatzfläche eine Photovoltaik-anlage unter Beachtung der Ziffer C.5 der Festsetzungen nach BauGB und BauNVO zu installieren. Die Installation einer solarthermischen Anlage zur Wärmezeugung steht der Erfüllung gleich.

E. Festsetzungen gemäß § 51 a Landeswassergesetz (LWG) - Niederschlagswasserbeseitigung-

Das Niederschlagswasser der Dachflächen sowie der Zufahrts- und Stellplatzflächen ist über einen Abzwegschacht mit vorgeschaltetem Trennbauwerk und anschließender Entwässerungsmulde in den Heckebach abzuführen.

F. Hinweise

1. Hinweis Boden

Nach den §§ 9 und 12 Abs. 2 Bundesbodenschutzverordnung ist es nicht zulässig, Bodenmaterial, das die Vorsorge-werte 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 BImSchV nicht überschritten sind, vor Schadstoff-einträgen 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 Boden in einer Tiefe von über 800 cm bei der Unteren Bodenschutzbehörde vorab anzuzeigen. Erd-aushub 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 Boden-denkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde aber auch Veränder-ungen 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 Ge-meinde Wilnsdorf als Unterer Denkmalbehörde für die 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 Entdeck-ungsstätte vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet. Die Obere Denkmalbehörde kann die Frist verlängern, wenn die sachgerechte Untersuchung dies erfordert 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 wer-den, dass die notwendigen Maßnahmen zur sachgemäßen Bergung des Bodendenkmals sowie zur Klärung der Fundum-stände 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 Berück-sichtigung von Fließwegen wird vorsorglich hingewiesen.

G. Artenschutzrechtliche Hinweise ohne bodenrechtlichen Bezug

Vermeidungsmaßnahmen:

V 1 Fällzeitbeschränkung (Vögel)

Gem. § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG erfolgt die Fällung von Sträuchern und Bäumen zwischen Anfang Oktober und Ende Februar, so dass der Verlust von möglicherweise belegten Brut- oder Niststätten vermieden werden kann.

V 2 Amphibienschutzzaun

Um ein Einwandern von Amphibien in das Plangebiet zu vermeiden, ist während der aquatischen Phase der Amphibien (März bis August) ein Amphibienschutzzaun zu errichten. Der Amphibienschutzzaun ist für die gesamte Dauer der Bauphase vorzuhalten und von einer ökologisch versierten Person regelmäßig wöchentlich auf seine Funktionalität zu überprüfen.

V 3 Beleuchtung

Die Beleuchtung von Grundstücken und Zufahrten 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 des Plangebietes 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. Es ist eine bewegungsgerichtete Beleuchtung mit Bewegungsmeldern und / oder tagesselbst begrenzter Beleuchtung mit 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 Verringerung von Lichtemissionen kommt sowohl den Fledermausarten sowie Insektenarten in angrenzenden Habitaten zugute.

Empfehlungen:

Abrissbeschränkung

Beim teilweisen Entfernen der Fassadenverkleidung muss auf Fledermausbesatz geachtet werden. Die Arbeiten sind möglichst zwischen Mitte November und Ende Februar durchzuführen, da in diesem Zeitraum ein Besatz am unwahr-scheinlichsten ist.

Schaffung von Fledermausquartieren an vorgesehener Bauung

Am Neubau sollen zum Schutz der Fledermäuse Winterquartiere zur Anbringung oder zum Einbau an und in der Fassade genutzt werden. Die Winterquartiere eignen sich aufgrund ihrer Isolierung sowohl als Sommer-, als auch als Winterquartier.

H. Inkrafttreten

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 25 "Hagener Straße" der Gemeinde Wilnsdorf, OT Wilnsdorf tritt am Tage der Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft.

Wilnsdorf,

Bürgermeister

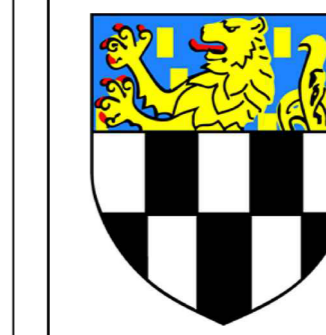
Schriftführer

Satzung der Gemeinde Wilnsdorf vom

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 25 "Hagener Straße" der Gemeinde Wilnsdorf, OT Wilnsdorf

Für die Erarbeitung des städtebaulichen Entwurfes

 Gerhard Kunze Dipl.-Ing. Städtebau STADT - UMWELT	Freudenberger Straße 383 57072 Siegen Tel.: 0271-3136-210 Fax: 0271-3136-211 Mail: h.kunze@stadebau.de www.hksiegen-staetdebauer.de
	 gez. Dipl.-Ing. G. Kunze



Gemeinde Wilnsdorf

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

GEMEINDE WILNSDORF

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 25 "Hagener Straße" der Gemeinde Wilnsdorf, OT Wilnsdorf

Maßstab: 1:500

Planstand: 19.02.2024