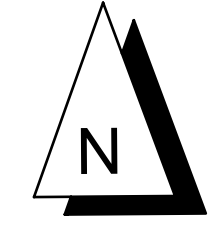


GEMEINDE WILNSDORF

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); mit Stand vom 16.03.2024 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 Planiinhalts (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), der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung 2018 - BauO NRW 2018) vom 21.07.2018 (GV. NRW. S. 421), zuletzt geändert durch Gesetz vom 31. Oktober 2023 (GV. NRW. S. 1172) 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 §§ 11 bis 11 BauNVO)

SO/MI
Groß/
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, 17 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)

- 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)

- Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

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

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

- Sichflächen 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/MI: 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: <ul style="list-style-type: none">- Augenoptik- Bekleidung (ohne Sportbekleidung)- Bücher- Elektrische Haushaltsgeräte (Kleingeräte)- Glas/Porzellan/Keramik- Haus-/Bett-/Tischwäsche- Hausrat/Haushaltsgegenstände Heimtextilien (Dekostoffe, Decken, Kissen,- Stuhl- und Sesselaufgaben)- Kurzwaren/Schneiderbedarf/Handarbeiten sowie Meterware für Bekleidung und Wasche (inkl. Wolle)- Medizinische und orthopädische Geräte (inkl. Hörgeräte)- Musikinstrumente und Musikalien- Neue Medien/Unterhaltungselektronik- Papier/Büroartikel/Schreibwaren- Schuhe, Lederwaren- Spielwaren- Sportartikel (inkl. Sportbekleidung)- Uhren/Schmuck- Wohneinrichtungsbeford (ohne Möbel)- Bilder/Poster/ Bilderrahmen/Kunstgegenstände | nahversorgungsrelevante Sortimente: <ul style="list-style-type: none">- (Schmitt-)Blumen- Drogeriewaren (inkl. Wasch- und Putzmittel)- Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Reformwaren)- Parfümerieartikel und Kosmetika- Pharmazeutische Artikel (Apothek)- Zeitungen/Zeitschriften nicht zentrenrelevante Sortimente: <ul style="list-style-type: none">- Baumarktortimente i. e. S.- Bettwaren- Campingartikel (ohne Campingmöbel)- Elektrische Haushaltsgeräte (Großgeräte)- Erotikartikel- Fahrräder und Zubehör- Gartenartikel (ohne Gartennmöbel)- Kfz-Zubehör (inkl. Motorrad-Zubehör)- Kinderwagen- Lampen/Leuchten- Matratzen und Laternenste- Möbel (inkl. Garten- und Campingmöbel)- Pflanzen/Pflanzenartikel Reitsportartikel (ohne - Reitsportbekleidung)- Sicht-/Sonnenschutz/Markisen/Gardinen Teppiche (Einzelware)- Waffen/Jagdbedarf/Angeln- Zoologischer Bedarf und lebendige Tiere. |
|--|--|

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

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
- Schenk- 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 (Gla) 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:

- Errichtung und Betrieb einer elektronischen Schranke an der Einfahrt auf den Parkplatz, die außerhalb der Öffnungszeiten geschlossen zu halten ist.
- Eine Sonn- und Feiertagsanlieferung ist in der Zeit von 16:30 Uhr bis 20:00 Uhr zulässig, sofern
 - die Anlieferung mittels 40t-Auflieger (kein Durchladezug) erfolgt,
 - die Palettenanzahl von 15 Paletten bzw. die Anlieferdauer von 30 Minuten nicht überschritten wird und
 - technische Einrichtungen zur Geräuschdämpfung der Abladergeräusche (Gummimatte, Beschichtung, o.ä.) eingesetzt werden.

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 Laubgehölz-Busch- und Strauchwerks als Randbegrenzung anzupflanzen. Die Bepflanzung ist in der auf den Bezug des Gebäudes folgenden Pflanzperiode durchzuführen. Im Bereich des baulichen Nutzung wird durch § 17 BauNVO bestimmt, soweit es durch die abwasserrechtlich erforderlichen Entwässerungsmulde für die Niederschlagswasserbeseitigung jegliche bauliche Anlagen sowie Geländeaufhöhungen unzulässig.

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

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

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

Das Niederschlagswasser der Dachflächen sowie der Zufahrts- und Stellplatzflächen ist über einen Absetzschant 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 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 Schadstoff-einträgen zu schützen. Bei der Umsetzung der Baumaßnahme ist der § 2 Abs. 2 Landesbodenschutzgesetz zu beachten. Hiernach ist das Einbringen von Material aus dem obersten Bodenschicht in den Bereich des Heckebachs bis auf die abwasserrechtlich erforderlichen Entwässerungsmulde für die Niederschlagswasserbeseitigung 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 Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, alte Gräben, Einzelunde aber auch Veränderungen und Veränderungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und/oder pflanzlichen Lebens im Bereich des Heckebachs) 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 vorüber freibt 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.

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 Bauzeit 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 bedarfsgerechte Beleuchtung mit Bewegungsmeldern und / oder tagszeitlich 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 Verminderung 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 unwahrscheinlichsten ist.

Schaffung von Fledermausquartieren an vorgesehener Bauung

Am Neubau sollen zum Schutz der Fledermause 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

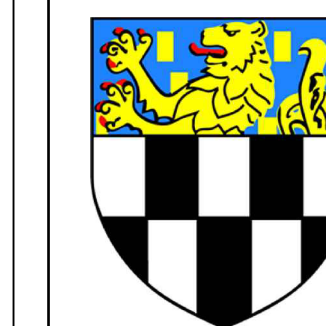
1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 25 "Hagener Straße" der Gemeinde Wilnsdorf, OT Wilnsdorf

Für die Erarbeitung des städtebaulichen Entwurfes

HKS
Gerhard Kunze
Dipl.-Ing. Städtebau

Freudenberger Straße 383
57072 Siegen
Tel.: 0271-3136-210
Fax: 0271-3136-211
Mail: h.kunze@online.de
www.hks-siegen-staedtebauer.de

STADT - UMWELT
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: 18.03.2024