Präambel

Aufgrund des

§4 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen i.d.F. der Bekanntmachung vom ~~19. Dez. 1974 (GV NW 1975 S. 91), zuletzt geändert durch Gesetz vom~~ 1. OKT. 1979 (GV NW S. 594)

§§ 2 und 9 des Bundesbaugesetzes (BBauG) i.d.F der Bekanntmachung vom 18 Aug 1976 (BGBl I S. 2256), zuletzt geändert durch Gesetz vom 6 Juli 1979 (BGBl I S. 949) in Verbindung mit der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 15 Sept. 1977 (BGBl. I S. 1763)

§5 der ersten Verordnung des Landes Nordrhein-Westfalen zur Durchführung des BBauG ~~i.d.F der 4. Verordnung zur Änderung der 1. Verordnung vom 18. Okt. 1978 (GV NW 1978 S. 545)~~ vom 24. 11. 1982 (GV NW S. 753)

§103 (1) Nr. 1, 2 und 4 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NW) i.d.F. der Bekanntmachung vom 27. Jan. 1970 (GV NW 1970 S. 96), zuletzt geändert durch Gesetz vom ~~11. Juli 1978 (GV NW 1978 S. 290)~~ 18. 5. 1982 (GV NW S. 248)

hat der Rat der Stadt Kreuztal am 24.5.1984 die planungsrechtlichen Festsetzungen dieses Bebauungsplanes gem. §10 BBauG i.d.F der Bekanntmachung vom 18. Aug 1976 (BGBl I S. 2256), zuletzt geändert durch Gesetz vom 6. Juli 1979 (BGBl I S. 949) und Gestaltungsvorschriften gem. §103 BauO NW i.d.F. der Bekanntmachung vom 27. Jan. 1970 (GV NW 1970 S. 96), zuletzt geändert durch Gesetz vom ~~11. Juli 1978 (GV NW 1978 S. 290)~~ 18. 5. 1982 (GV NW S. 248) als Satzung beschlossen.

Legende zum BP. Nr. 34

A. FESTSETZUNGEN GEMÄß § 9 (1) UND (7) BBauG

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes.

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung. Auch die Straßenbegrenzungslinien stellen Abgrenzungen unterschiedlicher Nutzung dar. Diese Abgrenzungen gelten auch für die Gestaltungsvorschriften.

WA

Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO

Zulässig sind:

1. Wohngebäude,
2. die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nichtstörende Handwerksbetriebe,
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

Ausnahmsweise zulässig sind:

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
2. sonstige nichtstörende Gewerbebetriebe,
3. Anlagen für Verwaltung sowie sportliche Zwecke,
4. Gartenbaubetriebe nach Abs. 3, Ziffer 4,
5. Ställe für Kleintierhaltung als Zubehör zu Kleinsiedlungen und landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen nach Abs. 3, Ziffer 6.

Nicht zulässig sind:

1. Tankstellen nach Abs. 3, Ziffer 5.

MI

Mischgebiet nach § 6 BauNVO

Zulässig sind:

1. Wohngebäude,
2. Geschäfts- und Bürogebäude,
3. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
4. sonstige Gewerbebetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören
5. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
6. Gartenbaubetriebe,
7. Tankstellen.

Ausnahmsweise zulässig sind:

1. Ställe für Kleintierhaltung als Zubehör zu Kleinsiedlungen und landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen.

MI (a)

Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO

Zulässig sind:

1. Geschäfts- und Bürogebäude,
2. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
3. sonstige Gewerbebetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören,
4. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
5. Gartenbaubetriebe,
6. Tankstellen.

Nicht zulässig sind:

1. Wohngebäude,
2. die Ausnahmen nach § 6 Abs. 3 BauNVO.

II

Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

o4

Grundflächenzahl (GRZ)

0,8

Geschoßflächenzahl (GFZ)

o

offene Bauweise

DH

nur Doppelhäuser und Hausgruppen zulässig

Überbaubare Grundstücksflächen gem. § 23 BauNVO. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind bestimmt durch die Festsetzung von Baugrenzen (blau). Ein Vortreten von Gebäudeteilen von höchstens 60 cm vor die Baugrenze kann zugelassen werden. Das höchste Maß der baulichen Nutzung darf dabei nicht überschritten werden.

Nicht überbaubare Grundstücksflächen gem. § 23 (5) BauNVO. Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO sind allgemein und nach Abs. 2 als Ausnahme zulässig. Zulässig sind außerdem bauliche Anlagen soweit sie nach Landesrecht im Bauwich oder in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können.

Kirche

Kindergarten

First- bzw. Hauptgebäuderichtung

Sichtdreieck
im Bereich der Sichtflächen dürfen bauliche Anlagen, Anpflanzungen, Einfriedungen und Sichthindernisse jeder Art nur bis zur Höhe von 0,80 m über dem Fahrbahnrand errichtet werden.

Verkehrsfläche

Straßenbegrenzungslinie

P Öffentliche Parkfläche

Gehweg

Fahrbahn

o309.94 Höhenpunkt

Gehweg

Straßenbegrenzungslinie

Böschung Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind.

o286.1 Verkehrsberuhigte Wohnstraße; keine Trennung zwischen Fahrbahn und Gehweg
Höhenpunkt

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen

L Leitungsrecht zugunsten der Stadt Kreuztal

G-F-L Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Stadt Kreuztal sowie zugunsten Bezeichneter (-1-)

Einfahrt

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Öffentliche Grünfläche

B. GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN GEM. § 103 BauONW

SD/WD

In den mit SD/WD bezeichneten Bereichen sind nur Satteldächer und Walmdächer mit einer Mindestdachneigung von 25° zulässig. Für Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO und untergeordneten Wohnhausanbauten bis zu 1/3 der vorhandenen Grundstücksfläche sowie für Garagen kann auch ein Flachdach zugelassen werden.

C. SONSTIGE DARSTELLUNGEN

Grundstücksgrenzen - vorhanden

Grundstücksgrenzen - geplant

vorhandene Gebäude - eingemessen

vorhandene Gebäude - noch nicht eingemessen

o300 Höhenlinie (300 m über NN)

vorhandene Böschung

Stützwand

Anrampung

Bachlauf

Geländeangleich

M Müllboxen

Planfestgestelltes Gelände der L 908 n

Kindergarten

Kirche

Begründung zum Bebauungsplan-Nr. 34 "Klafelders Garten" im Stadtteil Fellinghausen

Lage des Plangebietes

Das Plangebiet liegt im Stadtteil Fellinghausen und erstreckt sich auf Teile der Flur 5 der Gemarkung Fellinghausen. Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt:

Im Westen von der "Brachestraße", im Norden von der "Fellenbachstraße" und der "Fellenbachstraße", im Osten von der "Fellenbachstraße" und deren gedachten südöstlichen Verlängerung bis zum Schnittpunkt mit der "Heesstraße" und im Süden von der "Heesstraße" (L 908)

Grundlage und Anlaß der Planung

Der Bebauungsplan trägt die Nummer 34 und ist aus dem mit Verfügung vom 24.02.1975 und 14.07.1975 durch den Regierungspräsidenten Arnsberg genehmigten Flächennutzungsplan der Stadt Kreuztal entwickelt. Der Bebauungsplan ist erforderlich, da zum einen im Zuge der Verlegung der L 908 erhebliche Eingriffe in die Bau- und Flächensubstanz notwendig sind, die in ihrer Folge unabdingbar die städtebauliche Neuordnung der unmittelbaren Umgebung nach sich ziehen müssen. Zum anderen bedarf die nordwestlich angrenzende Wohnbaufläche mit der Kirche in ihrem Mittelpunkt vor ihrer Bebauung notwendigerweise der städtbaulichen Überplanung. Planungsansätze aus der Zeit der ehemals selbständigen Gemeinde Fellinghausen lassen sich heute aufgrund der zwischenzeitlich vorangeschrittenen ungeordneten Siedlungsentwicklung nicht mehr in die Tat umsetzen. Von daher kommt der Trassenführung der "Fellinghausener Straße" zentrale Bedeutung zu.

Ziele und Zwecke der Planung

1. Allgemeine Planungsziele:

   Das Plangebiet soll allgemein einer von den bestehenden Bebauungsansätzen ausgehenden, geordneten städtebaulichen Entwicklung zugeführt werden, die neuzeitlichen Anforderungen an eine sozialgerechte Bodennutzung, gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen und einer bedürfnisgerechten Umwelt entsprechen. Das Plangebiet zeichnet sich aus durch seine Süd- bis Südost-Hanglage in relativer Zentrumsnähe und nördlich angrenzender, der Naherholung dienender Waldgebiete. Die beabsichtigte Behauung soll einen Kompromiß darstellen zwischen zentralitätsbedingter Verdichtung und am Siedlungsrand gewünschter Auflockerung in harmonischer Ergänzung zur vorhandenen gewachsenen Bebauung.

   - Die vorhandene Bebauung soll mit Ausnahme der im Zuge des Neubaus der "L 908" notwendigen Abrisse durch die Erschließungsmaßnahme in ihrer Bausubstanz nicht, in ihren Grundstücksflächen so gering wie möglich angegriffen werden.

   - Die Ausnutzbarkeit der Grundstücke und die Bauweise wird in Anpassung an die Topographie und das vorhandene Ortsbild überwiegend als allgemeines Wohngebiet (WA), in offener Bauweise bei maximal zulässigen zwei Vollgeschossen und einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und einer Geschoßflächenzahl (GFZ) von 0,8 festgesetzt.

     Auf dem Grundstück Flur 5, Flurstück 666 befindet sich eine landwirtschaftliche Nebenerwerbsstelle. Der Bereich ist im Bebauungsplan als "Allgemeines Wohngebiet" festgesetzt, denn die Wohnnutzung soll hier gesichert und gefördert werden. Der Betrieb genießt Bestandsschutz. Seine Fortdauer ist damit gewährleistet, wesentliche Erweiterungen sind jedoch ausgeschlossen. Dies gebietet schon die mögliche Unverträglichkeit mit der Nachbarbebauung bei weiterer Ausdehnung.
     Wo in der vorhandenen landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstelle ausgehenden Störungen halten sich in verträglichen Grenzen. Bei der westlich an das Anwesen angrenzenden neu hinzukommenden Bebauung sind die Bauherren vorab in der Lage zu erkennen, welche Art und welchen Umfang der landwirtschaftliche Betrieb aufweist und welche Störungen in Kauf genommen werden müssen.

   - Durch Grundstücksgrößen zwischen 400 und 800 m² soll im einzelnen den differenzierten Ansprüchen an Lage, Größe und Überbaubarkeit der Grundstücke und gleichzeitig den steigenden Grunderwerbskosten, die die Eigentumsbildung für breite Bevölkerungskreise erschweren, Rechnung getragen werden. In den Plan wird deshalb ein als Leitfaden für die sich notwendig anschließende Umlegung gedachter Vorschlag für die zukünftige Grundstückseinteilung nachrichtlich übernommen.

     Die überbaubaren Flächen sind durchgängig großzügig bemessen, da die gewünschte Behauung und die Art der bereits vorhandenen Erschließungsanlagen - unter der Prämisse der organischen Weiterentwicklung des dörflichen Ortsteils - hier im Grunde keine strenge Reglementierung zuläßt, sondern eher größtmögliche Freizügigkeit hinsichtlich der Gebäudeplanung nahelegt. Es werden nur die zur Abrundung des Gesamtbildes unbedingt notwendigen Gestaltungsvorschriften, wie Hauptgebäuderichtung und Dachform vorgegeben.

   - Im südlichen Teil des Plangebiets, begrenzt von "Fellenbachstraße", "Fellinghausener Straße" und "L 908 n" ist - abgeleitet von der Darstellung im Flächennutzungsplan - Mischgebiet festgesetzt. Hier soll nach dem Immissionsschutzgründen eine Nutzungsdifferenzierung festgesetzt werden. In dem zur "L 908 n" hin orientierten Bereich soll nur Gewerbe, im zur "Fellenbachstraße" gelegenen Teil Wohnen und nichtstörendes Gewerbe zugelassen werden.

Erschließung

1. Äußere Erschließung:

   Das Plangebiet ist über die "Heesstraße" (L 903) bzw. den Neubau der "L 908" an das städtische und regionale Verkehrsnetz angeschlossen. Der neuzuschaffende Knotenpunkt der "Fellenbachstraße" / "Fellinghausener Straße" mit der "L 908 n" wird entsprechend der Ausbauplanung des Straßenbauamtes Siegen leistungsfähig ausgebaut und mit einer Signalzeichenanlage versehen. Damit ist die Anbindung des Gebiets an das städtische und regionale Straßennetz gegeben. Ein zweiter noch auszubauender Knotenpunkt mit der "L 908" befindet sich ca. 350 m westlich des ersteren. Dieser wird den Verkehr aus dem Plangebiet über die "Fellinghausener Straße" und die "Brzebachstraße" im benachbarten Bebauungsplan Nr. 24 in Richtung Westen (Freudenberg, Autobahn A 4, Autobahn A 45) aufnehmen.

2. Innere Erschließung:

   Die im südlichen und östlichen Teil des Plangebiets vorhandenen Bebauung wird durch die bestehenden Straßen "Fellenbachstraße", "In der Ecke" und "Brachestraße" ausreichend erschlossen. Die "Fellenbachstraße" bleibt aus diesem Grund in ihrem vorhandenen Ausbau erhalten, wird allerdings in ihrem südlichen Teil - ihrer Bedeutung entsprechend - direkt auf die neue zentrale Anliegerstraße geführt. Die Verkehrsverhältnisse werden dadurch an dieser Stelle entscheidend verbessert. Die nachrangige Straße "In der Ecke" bleibt nur noch in ihrem östlich des Plangebiets gelegenen Teil bestehen. In ihrem westlichen Teil wird sie durch die Neuordnungsmaßnahmen im Zusammenhang mit dem Neubau der "L 908" entbehrlich. Zur Erschließungssicherung der wenigen dort noch anliegenden Wohnhäuser reicht die Festsetzung eines Geh-, Fahr- und Leitungsrechts aus. Die Kirche wird über die "Straße F" an die "Fellinghausener Straße" angebunden, damit ist die "Brachestraße" weitgehend von dieser Verkehrsquelle entlastet. Zur Erschließung des unbebauten Bereichs nördlich der Kirche, sowie des westlich angrenzenden Gebiets des Bebauungsplan Nr. 24 ist die "Straße D" dient in erster Linie die "Fellinghausener Straße" als zentrale Anliegerstraße.

   Sie erhält einen RQ von 8,50 m bei einer Fahrbahnbreite von 5,50 m, deren Kapazitätsgrenze (400 WE) bei etwa 100 bis 120 anzuschließenden Wohneinheiten bei weitem nicht erreicht wird.
   Die "Straße E" ist in der selben Ausbaubreite vorgesehen und soll die Möglichkeit eröffnen, längerfristig das nördlich des Plangebiets gelegene, im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellte Gebiet "In der Fellenbach" verkehrsmäßig anzubinden, da die "Fellenbachstraße" von ihrer Kapazität her nahezu ausgelastet ist und nur schlecht verbreitert werden kann. Die "Brachestraße" wird unter Ausnutzung ihrer gesamten katastermäßigen Flächenausdehnung verkehrsberuhigt als Mischverkehrsfläche ausgestaltet. Da die Sichtverhältnisse im Einmündungsbereich der "Brachestraße" in die "Heesstraße" sehr unbefriedigend sind, andererseits die sichtbehindernde Bebauung nicht beseitigt werden soll, ist an dieser Stelle eine entsprechende Beschilderung (Stop - Vorfahrt achten, Verkehrszeichen 206 StVO) unumgänglich. Unabhängig davon wird der Einmündungsbereich, soweit es die baulichen Gegebenheiten zulassen, den Verkehrserfordernissen angepaßt.
   Die übrigen reinen Anliegerstraßen (Straße C, Straße D, Straße H) werden als verkehrsberuhigte Stichstraßen ausgebildet, um jeden Fremdverkehr fernzuhalten. Diese, nur durch sehr geringen Anliegerverkehr belasteten Straßen sind als Mischflächen konzipiert, die mehrere Nutzungen gleichrangig nebeneinander aufnehmen. Um dem Autofahrer den Übergang von den Verkehrsflächen herkömmlicher Art, in die verkehrsberuhigten Wohnstraßen anzuzeigen und ihn zu besonderer Rücksicht auf Fußgänger, spielende Kinder etc. zu veranlassen, müssen diese Bereiche grundlegend und auffällig anders gestaltet sein. Im Mündungsbereich der Wohnstraßen werden ca. 5 m lange Anrampungen angelegt, die die Verkehrsfläche auf Gehsteigniveau anheben. Der Straßenraum wird durch unterschiedliche Oberflächenbeläge optisch aufgelockert, durch Ruhebänke, Pflanzkübel etc. sollen Fahrgassenversätze entstehen, so daß ein schnelles Befahren nicht möglich ist. Die Fahrgassenversätze und Engpässe, die Einbauten, Möblierungen und Bepflanzungen, sowie die Grundstückseinfriedigungen sind so zu gestalten, daß an Gefahrenpunkten, wie etwa an Fahrgassenversätzen, Garagenzufahrten, etc. das Sichtfeld des Kraftfahrers nicht verdeckt wird. Aus diesem Grund dürfen Gestaltungselemente wie Poller, Zierbäume und Gewächse eine Höhe von 80 cm nicht überschreiten, Ansätze der Baumkronen müssen mindestens einen Abstand von 2,50 m zur Fahrbahndecke haben. Die Ausgestaltung der verkehrsberuhigten Wohnstraßen orientiert sich im wesentlichen an den Vorschlägen des HUK-Verbandes ("Verkehrsberuhigung in Wohngebieten") sowie des Entwurfes zur RAS-E. Als Wendemöglichkeit am Ende der Stichtstraßen sind möglichst geringe Flächen mit Radien von 6,50 m vorgesehen, die aber dennoch auch Lkw's bei einmaligem Zurücksetzen das Wenden erlauben, damit für Winterdienst sowie Ver- und Entsorgungsfahrzeuge ausreichend Sorge getragen ist.
   Im herkömmlichen Ausbau als Anliegerstraßen haben diese Stichstraßen einen Querschnitt von 7,50 m. Als verkehrsberuhigte Wohnstraßen ist ein Querschnitt von 4,50 bis 5,50 m erforderlich, durch diese Flächenersparnis können evtl. gestaltungsbedingte Mehraufwendungen ausgeglichen werden.
   Alle dieserart ausgestalteten Verkehrsflächen werden mit Verkehrszeichen 325/326 StVO gekennzeichnet.

3. Fußwegenetz:

   Es ist erklärtes Ziel, eine möglichst direkte fußläufige Erreichbarkeit der im Plangebiet liegenden Kirche, sowie der südöstlich angrenzenden öffentlichen Einrichtungen Grundschule und Sporthalle sicherzustellen. Dies soll nicht zuletzt auch für die dem Plangebiet nordwestlich und südöstlich benachbarten Wohngebiete gewährleistet werden.
   Aus diesem Grunde sind überall dort wo eine straßenmäßige Verbindung aus anderen Gründen (Verkehrsberuhigung) nicht sinnvoll erschien, fußläufige Verbindungen geschaffen worden (Verbindung Kirche/Kindergarten - Straße D - Fellinghausener Straße - Straße G; Luisenstraße, jenseits der nördlichen Plangebietsgrenze - Straße C; Straße F - Brachestraße).

4. Ruhender Verkehr:

   Wegen der engen funktionalen Verpflechtung mit dem angrenzenden Bebauungsplangebiet "Aufm Großen Stück" muß die Organisation des ruhenden Verkehrs übergreifend geregelt werden. In beiden Plangebieten zusammen werden etwa 220 WE zukünftig vorhanden sein. 20 % des sich hieraus ergebenden Bedarfs = 44 Stellplätze sowie zusätzlich 7 Stellplätze für Kirchenbesucher werden verteilt in beiden Plangebieten ausgewiesen. Auf den Bebauungsplan Nr. 34 entfallen hiervon 21.

Öffentlicher Personennahverkehr

Die mittlere Fußwegeentfernung zur nächsten Station der Deutschen Bundesbahn - Bahnhof Kreuztal - beträgt 1.650 m. Die nächstliegenden Haltepunkte der VWS-Buslinien sind vom entferntesten Punkt des Plangebietes ca. 500 m Fußwegeentfernung zu erreichen.

Grünflächen

Grundsätzlich ist zu berücksichtigen, daß das Plangebiet baulich so gestaltet sein wird, daß großzügige private Freiflächen auf den Baugrundstücken vorhanden sein werden, durch die ein erheblicher Teil des Ruhe- und Erholungsbedürfnisses der Bewohner abgedeckt sein wird. Darüberhinaus grenzt das Plangebiet im Norden unmittelbar an die offene Landschaft und Feldflur, die ebenfalls der Naherholung dient. Weiterhin befindet sich in unmittelbarer Nähe zur südwestlichen Plangebietsgrenze die Grundschule Fellinghausen mit ihrem als Kinderspielplatz nutzbaren Schulhof, sowie die Schulsportanlage, deren Zugänglichkeit für die Allgemeinheit außerhalb des Schulbetriebs sichergestellt werden soll. Ferner ist im westlich benachbarten Plangebiet - unmittelbar an die "Brachestraße" angrenzend - ein Kinderspielplatz vorgesehen, der gleichzeitig das Plangebiet "Klafelders Garten" mitversorgen soll. Am südlichen Plangebietsrand entsteht im Zusammenhang mit dem Knotenpunkt der "Fellinghausener Straße" mit der "L 908" ein Grünbereich, dessen Nutzen und Erholungswert für die Anwohner durch abschirmende Bepflanzung so gesteigert werden soll, daß der straßenabgewandte Bereich durch entsprechende Gestaltung zu Aufenthalt und Kommunikation einlädt.
Eine bedarfsgerechte Versorgung des Plangebiets mit Grünflächen und Kinderspielmöglichkeiten innerhalb der Grenzen der Empfehlungen des "Goldenen Planes" ist damit gewährleistet.

Ver- und Entsorgung

1. Die Versorgung mit Strom wird vom Elektrizitätswerk Siegerland übernommen. Im angrenzenden Bebauungsplan Nr. 24 wird hierzu eine Trafostation errichtet. Weitere Anlagen zu diesem Zweck können ausnahmsweise in der nicht überbaubaren Grundstücksfläche zugelassen werden.

2. Die Wasserversorgung wird mengen- und druckmäßig durch die Erweiterung des Ortsnetzes sichergestellt (Hochbehälter Fellinghausen 371,00 m ü.NN./ Gesamtinhalt 250 m³ bei einem geschätzten Plangebietsbedarf von 8,4 m³ pro Tag). Belange der Feuerwehr finden, was die Wasserbereitstellung angeht, über das Wasserleitungsnetz mit seinen Hydranten Berücksichtigung.

3. Die Schmutzwasserentsorgung aus der Straßen- und Gebäudeentwässerung wird über Abwassersammelleitungen mit Anschluß an die zentrale biologische Zentralkläranlage durchgeführt. Der "Fellenbach" ist kein Vorfluter für Schmutzwasser aus der Gebäude- und Straßenentwässerung, sondern dient ausschließlich der Oberflächenentwässerung. Er bleibt in seinem Verlauf unberührt. Ausbaumaßnahmen erübrigen sich, da das Hochwasser bisher schadlos abgeführt werden konnte. Die Bereiche, in denen er offen verläuft, werden nicht weiter verrohrt.

4. Der bei der Anlage der Gemeindestraßen anfallende Erdaushub wird nach den Straßenentwürfen teilweise eingebaut. Die Überschüssigen Erdmassen werden, ebenso wie der bei der Errichtung der Gebäude anfallende Erdaushub und der ständig zu entsorgende Hausmüll auf die Zentraldeponie des Kreises Siegen in Netphen-Herztausen abgefällt.

Besiedlungsdichte

Das Plangebiet hat eine Größe von:	ca.	74.700 m²
An Straßen und öffentlichen Flächen sind darin enthalten:	ca.	12.400 m²
Verbleibendes Nettobauland:	ca.	62.300 m²
Anzahl der Wohneinheiten:		
Bestand:		6 WE
geplant:		80 WE
gesamt:		14 WE

Voraussichtliche Einwohnerzahl: 140 x 3,) = 420 Einwohner
das entspricht ca. 68 Einwohner/ha Bauland.

Kosten der Erschließung

Die geschätzten Kosten für die innere Erschließung betragen:

Straßenbau:	ca.	1.780.500 DM
Kanalisation:	ca.	282.000 DM
Wasserversorgung:	ca.	171.000 DM
Grünanlagen:	ca.	10.500 DM
Gesamtkosten:	ca.	2.444.000 DM

Der Betrag vermindert sich um die von der Stadt zu erhebenden Erschließungsbeiträge, die aber in dieser Aufstellung unberücksichtigt geblieben sind.
Die der Stadt entstehenden Kosten werden zu gegebener Zeit im Vermögenshaushalt zur Verfügung gestellt.

Bodenordnung

Der Bebauungsplan bildet die Grundlage für die Durchführung eines Umlegungsverfahrens nach dem Bundesbaugesetz.