

B E G R Ü N D U N G

zum Bebauungsplan Nr. 8 "Vorn Rauhen Wäldchen" der Gemeinde Wilnsdorf, Ortsteil Wilden

1. Anlaß der Planung

Der Rat der Gemeinde Wilnsdorf hat in seiner Sitzung am 02.03.1989 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 8 "Vorn Rauhen Wäldchen" gem. § 2 (1) BauGB beschlossen, da im Ortsteil Wilden keine nennenswerten Bauflächen mehr zur Verfügung stehen und vermehrt Bauwünsche von ortsansässigen Bürgern vorgetragen wurden.

Das Plangebiet liegt im Bereich des alten Friedhofes von "Unterswilden" und rundet die Bebauung städtebaulich ab.

2. Planungsgrundlagen

a) Gebietsentwicklungsplan

Der am 25.08.1989 genehmigte und am 10.10.1989 im Gesetz- und Verordnungsblatt NRW bekanntgemachte Gebietsentwicklungsplan, Teilabschnitt Siegen-Wittgenstein/Olpe, stellt den Ortsteil Wilden nicht als Wohnsiedlungsbereich dar, da aufgrund der 3. Durchführungsverordnung zum Landesplanungsgesetz nur Ortsteile mit mehr als 2.000 Einwohner im Gebietsentwicklungsplan aufgenommen wurden.

b) Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Wilnsdorf ist das Plangebiet als Wohn- und Mischbaufläche dargestellt.

Die Mischbaufläche umfaßt lediglich die vorhandenen Wohngebäude an der L 722, so daß eine Wohnbauflächenausweisung im Bebauungsplan als Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan angesehen werden kann.

3. Plangebiet

a) Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet liegt in der Gemarkung Wilden, Flur 15, nördlich der "Freier Grunder Straße" im Bereich des alten Friedhofes von "Unterwilden". Es erstreckt sich über eine mittlere Länge von ca. 300 m und einer mittleren Breite von ca. 100 m.

b) Größe und Gliederung des Plangebietes

Das Plangebiet umfaßt eine Fläche von insgesamt 3,44 ha.

Das Gebiet teilt sich in folgende Flächen auf:

1. Verkehrsflächen (Straßen, Wege und Stellplatzflächen) :	2.580 m ²
(davon Neuversiegelungen : 1.430 m ²)	
2. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen :	25.880 m ²
3. Öffentliche und private Grünflächen:	5.600 m ²
4. Wasserflächen:	<u>390 m²</u>
Gesamtfläche:	<u><u>34.450 m²</u></u>

4. Inhalt der Planung

I. Art und Umfang der baulichen Nutzung

Der Bebauungsplan setzt "allgemeines Wohngebiet" gem. § 4 BauNVO mit eingeschossiger Bauweise fest.

Von den Ausnahmen gem. § 4 (3) BauNVO sind die lfd.-Nr. 1 (Betriebe des Beherbergungsgewerbes) und die lfd.-Nr. 3 (Anlagen für Verwaltungen) zulässig.

Die gemeindeeigenen Grundstücke im Bereich des Feuerwehrgerätehauses und des DRK-Gebäudes sind als Fläche für Gemeinbedarf mit den Symbolen "Feuerwehr" und "Gesundheitlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen" festgesetzt.

Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl, Dachneigung und Dachform wurden wie folgt festgesetzt:

GRZ : 0,4
GFZ : 0,5, im Bereich der Gemeinbedarfsfläche: 0,8
Dachneigung: 20 - 45° (Gemeinbedarfsfläche)
 22 - 45° (bebauter Bereich)
 28 - 45° (unbebauter Bereich)
Dachform : Sattel- und Walmdächer
max. Gebäudehöhe: 8,50 m (nur im Bereich der Gemeinbedarfsfläche)

Folgende Bebauung ist festgelegt:

Geplante eingeschossige Wohngebäude: 24 Häuser mit 36 Wohnungen (ca. 104 EW)

Vorhandene Wohngebäude: 2 Häuser (7 EW)

Öffentliche Gebäude: Feuerwehrgerätehaus und
DRK-Gebäude (vorhanden)

Die Plangebietsfläche beträgt ca. 34.450 m², somit ergibt sich eine Wohndichte von 32 EW/ha.

Öffentliche bzw. private Grünflächen werden hauptsächlich entlang des namenlosen Vorfluters, des Wirtschaftsweges, dem Wendehammer der Straße "Auf dem Bruch" und der nördlichen Plangebietsgrenze festgesetzt, wobei die nördlich des Feuerwehrgerätehauses befindliche Hochhecke als Fläche mit Bindung für Bepflanzungen (heimische Gehölze) und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und Gewässern und die anderen Grünflächen zum Anpflanzen von heimischen Gehölzen ausgewiesen werden. Außerdem wird der vorhandene alte Friedhof von "Unterwilden" als öffentliche Grünfläche ausgewiesen.

Es wurde bei der Planung darauf geachtet, daß die forstwirtschaftlichen Belange, d. h., der erforderliche Abstand zum nördlich und östlich des Plangebietes befindlichen Waldes (Hauberg- und Nadelwald) berücksichtigt wurden.

II. Verkehrsflächen

Verkehrstechnisch wird das Plangebiet von der angrenzenden L 722 durch eine 6,0 m breite Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (gemischte Verkehrsfläche) erschlossen, die in einer Wendeanlage gem. EAE 85, Bild 32 - Wendehammer für Lastkraftwagen bis 10,0 m Länge (3-achsiges Müllfahrzeug, LKW 22 to) - ausläuft. ✓

Von dem Wendehammer der Straße "Auf dem Bruch" wird ein ca. 25 m langer und 3,0 m breiter Stichweg in östlicher Richtung zur ordnungsgemäßen öffentlichen Erschließung dieses Bereiches festgesetzt.

Zwischen diesem Stichweg und der Wendeanlage des Neubaugebietes wird eine 2,0 m breite Verbindung für Fußgänger- und Radfahrverkehr vorgesehen, von der ein ebenfalls 2,0 m breiter, über das Friedhofsgelände in Richtung Feuerwehrgerätehaus verlaufender Fußweg abzweigt.

Im östlichen Planbereich wird zur Erschließung der oberen Grundstücke eine ca. 55 m lange und 4,0 m breite Stichstraße ebenfalls als gemischte Verkehrsfläche festgesetzt, die in einer Wendeanlage für Personenkraftwagen gem. EAE 85, Bild 30, ausläuft.

Die untergeordneten Erschließungsanlagen und die Parkstreifen werden mit wasseraufnahmefähigen Belägen versehen.

Mülltonnenstellplätze für die von der Stichstraße erschlossenen Grundstücken sind im Einmündungsbereich in die Haupteerschließungsstraße ausgewiesen.

Die Längsneigung der Haupteerschließungsstraße beträgt max. 11,1 %, die der Stichstraße max. 11,8 %.

Da die spätere Verkehrsfrequentierung im Plangebiet, bedingt durch die Erschließungsform und die Wohndichte, gering sein wird, wurde auf die Ausweisung großzügigerer Verkehrsanlagen verzichtet.

Parkplatzflächen im öffentlichen Verkehrsraum mit Bepflanzung (Verkehrsgrün) sind im Plangebiet in ausreichender Zahl vorhanden, sie werden ebenfalls als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung festgesetzt.

Der im östlichen Planbereich vorhandene Wirtschaftsweg, der die nördlich des Plangebietes befindlichen land- bzw. forstwirtschaftlichen Grundstücke erschließt, wird mit 3,0 m Breite ausgewiesen.

III. Sonstige Planungen

Die wasserrechtliche Genehmigung gem. § 31 WHG für die Verlegung des namenlosen Vorfluters im östlichen Planbereich wurde vom Kreis Siegen-Wittgenstein - Untere Wasserbehörde - am 17.12.1991 erteilt.

Der Bachlauf mit seinen Anschüttungsböschungen wird dementsprechend nachrichtlich gem. § 9 Abs. 6 BauGB im Planentwurf dargestellt.

Entlang der Böschungsoberkante im an die Bebauung angrenzenden Bereich wird ein 3,0 m breiter Geländestreifen festgesetzt, der von jeglichen baulichen Anlagen und Nebenanlagen freizuhalten ist.

Als Ausgleich für die im Zusammenhang mit dem Bau der Erschließungsanlagen erforderlichen Flächenneuversiegelungen in einer Größenordnung von rd. 1.430 m² werden entlang der nördlichen Plangebietsgrenze private Grünflächen bzw. im östlichen Plangebiet entlang des namenlosen Vorfluters sowie im westlichen Plangebiet im Bereich des vorhandenen Wendehammers der Straße "Auf dem Bruch" öffentliche Grünflächen in einer Größenordnung von ca. 3.000 m² mit einem Pflanzgebot für einheimische Gehölze gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB festgesetzt.

Folgende Anpflanzungen sind vorgesehen: Hasel, Weißdorn, Schlehe, Salweide, Traubenholunder, Birke und Eberesche.

Die Anpflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Ziff. 25 a BauGB sind spätestens zwei Jahre nach Abschluß der Erschließungsarbeiten anzulegen und dauerhaft zu erhalten.

5. Entwässerung

Die Entwässerung des Plangebietes erfolgt im Trennsystem, die vorhandenen Hauptsammler befinden sich in unmittelbarer Nähe des Plangebietes.

Die Abwässer werden der Kläranlage des Abwasserverbandes Hellertal in Herdorf zugeführt.

Im Hinblick auf den Gewässerschutz ist - wie bei allen neuen Bauvorhaben im Gemeindegebiet Wilnsdorf - Vorsorge für eine Verminderung des Oberflächenabflusses getroffen worden. Die untergeordneten Erschließungsanlagen und die Parkstreifen werden mit wasseraufnahmefähigen Belägen versehen, die Versickerung von Drän- und Regenwasser wird soweit wie möglich, je nach Untergrund, vorgenommen.

6. Wasserversorgung

Die Wasserversorgung wird durch den Wasserverband Siegerland, dem die Gemeinde Wilnsdorf angeschlossen ist, sichergestellt.

7. Stromversorgung

Die Stromversorgung erfolgt durch das Elektrizitätswerk Siegerland. Die Leitungen werden unterirdisch als Kabelleitungen geführt.

8. Ablagerung von Aushubmaterial

Anfallendes Aushubmaterial wird auf der Inert-Deponie "Leimbachtal" des Kreises Siegen-Wittgenstein abgelagert.

9. Bodenordnungsmaßnahmen

Zur Realisierung der Planung ist eine gesetzliche Umlegung nach den Vorschriften des Baugesetzbuches erforderlich.

10. Denkmalschutz

Belange des Denkmalschutzes werden von der Planung nicht berührt.

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 als Untere Denkmalbehörde und / oder dem Westf. Museum für Archäologie / Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle

Olpe (Tel.: 02761-1261 FAX 02761-2466) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 u. 16 Denkmalschutzgesetz NRW), falls diese nicht vorher von den Denkmalbehörden freigegeben wird. Der Landschaftsverband Westfalen-Lippe ist berechtigt, das Bodendenkmal zu bergen, auszuwerten und für wissenschaftliche Erforschung bis zu 6 Monaten in Besitz zu nehmen (§ 16 Abs. 4 DSchG NW).

11. Überschlägige Erschließungskosten

a) Straßenbauarbeiten inkl. Stellplatzflächen :	380.000,-- DM
b) Entwässerung :	420.000,-- DM
c) Wasserversorgung:	70.000,-- DM
d) Beleuchtung:	15.000,-- DM
e) Begrünungsmaßnahmen:	<u>30.000,-- DM</u>

gesamt: 915.000,-- DM

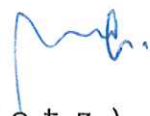
Diese Begründung ist Bestandteil des Bebauungsplanes Nr. 8 "Vorn Rauhen Wäldchen" der Gemeinde Wilnsdorf, Ortsteil Wilden.

A u f g e s t e l l t :

5901 Wilnsdorf, 17.12.1992

Gemeinde Wilnsdorf

- Bauabteilung -


(M e t z)
Dipl.-Ing.

Die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 8 "Vorm Rauhen Wäldchen" der Gemeinde Wilnsdorf, Ortsteil Wilden, hat gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 27.04.1992 bis 29.05.1992 öffentlich ausgelegen.

Wilnsdorf, 17.12.1992



Der Gemeindedirektor

[Handwritten signature]
(S c h m i d t)

Die überarbeitete Begründung zum Bebauungsplan Nr. 8 "Vorm Rauhen Wäldchen" der Gemeinde Wilnsdorf, Ortsteil Wilden, hat gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 26.10.1992 bis einschl. 27.11.1992 öffentlich ausgelegen.

Wilnsdorf, 17.12.1992



Der Gemeindedirektor

[Handwritten signature]
(S c h m i d t)

Die überarbeitete Begründung zum Bebauungsplan Nr. 8 "Vorm Rauhen Wäldchen" der Gemeinde Wilnsdorf, Ortsteil Wilden, hat der Rat der Gemeinde Wilnsdorf in der Sitzung am 04. FEB. 1993 beschlossen.

Wilnsdorf, *15.2.93*



[Handwritten signature]
Bürgermeister

[Handwritten signature]
Ratsmitglied

[Handwritten signature]
Schriftführer

09. JUNI 1993

09. JUNI 1993

über die örtlichen Bauvorschriften gem. § 81 BauO NW zum Bebauungsplan Nr. 8
"Vorn rauhen Wäldchen" der Gemeinde Wilnsdorf, Ortsteil Wilden

Aufgrund des § 4 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 13.08.1984 (GV. NW. S. 475/SGV. NW. 2023), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.04.1992 (GV. NW. S. 124), und des § 81 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 26.06.1984 (GV. NW. S. 419; ber. S. 532), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.06.1988 (GV. NW. S. 319) – SGV. NW. 232 –, hat der Rat der Gemeinde Wilnsdorf in seiner Sitzung am 04.02.1993 die örtlichen Bauvorschriften gem. § 81 BauO NW zum Bebauungsplan Nr. 8 "Vom rauhen Wäldchen" der Gemeinde Wilnsdorf, Ortsteil Wilden, wie folgt als Satzung beschlossen:

§ 1

Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften

Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften beinhaltet das gesamte Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 8 "Vom rauhen Wäldchen" der Gemeinde Wilnsdorf, Ortsteil Wilden.

Das Plangebiet erfaßt folgende Grundstücke:

Gemarkung Wilden, Flur 15, Flurstücke 53 (Weg, tlw.), 58 (tlw.), 59 (tlw.), 61 - 63, 64 (tlw.), 65 (tlw.), 66 (tlw.), 67 - 71, 76 - 78, 80 (Friedhof), 127, 128, 129 (Weg, tlw.), 130 - 133, 190 (tlw.), 228 - 230, 249 - 255, 260 (Straße, tlw.), 266, 287, 289, 290 und 291

In der nachstehenden Planskizze, Maßstab 1 : 5.000, ist das Plangebiet mit einer gestrichelten Linie umgrenzt:



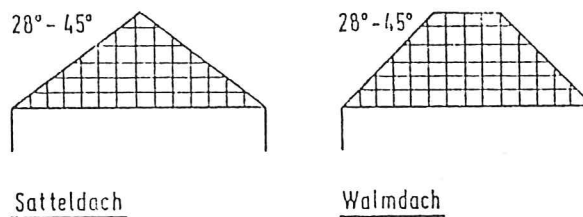
§ 2

Dachneigung, Dachform, Aufmauerungen, Dacheindeckung, Dachgauben

Die Dachneigung beträgt 28° bis 45° .

Für untergeordnete Nebenanlagen und Garagen sind auch Flachdächer zulässig.

Folgende Dachformen sind nur zulässig:



Aufmauerungen über der letzten Geschosßdecke sind bei Gebäuden ab 35° Dachneigung bis zu 50 cm, bei Gebäuden ab 40° Dachneigung bis zu 75 cm Höhe zulässig. Bei der Dacheindeckung sind nur dunkel getönte Pfannen sowie Natur- und Kunstschiefereindeckungen zulässig.

Dachgauben sind ab einer Dachneigung von 38° der Hauptgebäude zulässig, liegende Dachfenster sind allgemein zulässig.

§ 3

Inkrafttreten

Diese Satzung tritt am Tage nach der Bekanntmachung in Kraft.

Bekanntmachungsanordnung:

Die vorstehende Satzung über die örtlichen Bauvorschriften gem. § 81 BauO NW zum Bebauungsplan Nr. 8 "Vom rauhen Wäldchen" der Gemeinde Wilnsdorf, Ortsteil Wilden, wird hiermit öffentlich bekanntgemacht.

Gem. § 4 Abs. 6 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW) wird darauf hingewiesen, daß eine Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften der Gemeindeordnung NW gegen diese Satzung nach Ablauf eines Jahres seit ihrer Verkündung nicht mehr geltend gemacht werden kann, es sei denn,

- a) eine vorgeschriebene Genehmigung fehlt,
- b) die Satzung ist nicht ordnungsgemäß öffentlich bekanntgemacht worden,
- c) der Gemeindedirektor hat den Ratsbeschluß vorher beanstandet oder
- d) der Form- oder Verfahrensmangel ist gegenüber der Gemeinde Wilnsdorf vorher gerügt und dabei die verletzte Rechtsvorschrift und die Tatsache bezeichnet worden, die den Mangel ergibt.

Wilnsdorf, den

9.6.93



Bürgermeister

der Gemeinde Wilnsdorf vom 28.12.2010

über die Änderung der örtlichen Bauvorschriften gemäß § 86 BauO NRW zum Bebauungsplan Nr. 8 „Vorm rauhen Wäldchen“ der Gemeinde Wilnsdorf, Ortsteil Wilden

Aufgrund des § 7 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666/SGV. NRW. 2023), in der z. Zt. geltenden Fassung und des § 86 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) vom 01.03.2000 (GV. NRW. S. 256) in der zurzeit geltenden Fassung hat der Rat der Gemeinde Wilnsdorf in seiner Sitzung am 16.12.2010 folgende Satzung beschlossen:

§ 1

Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften

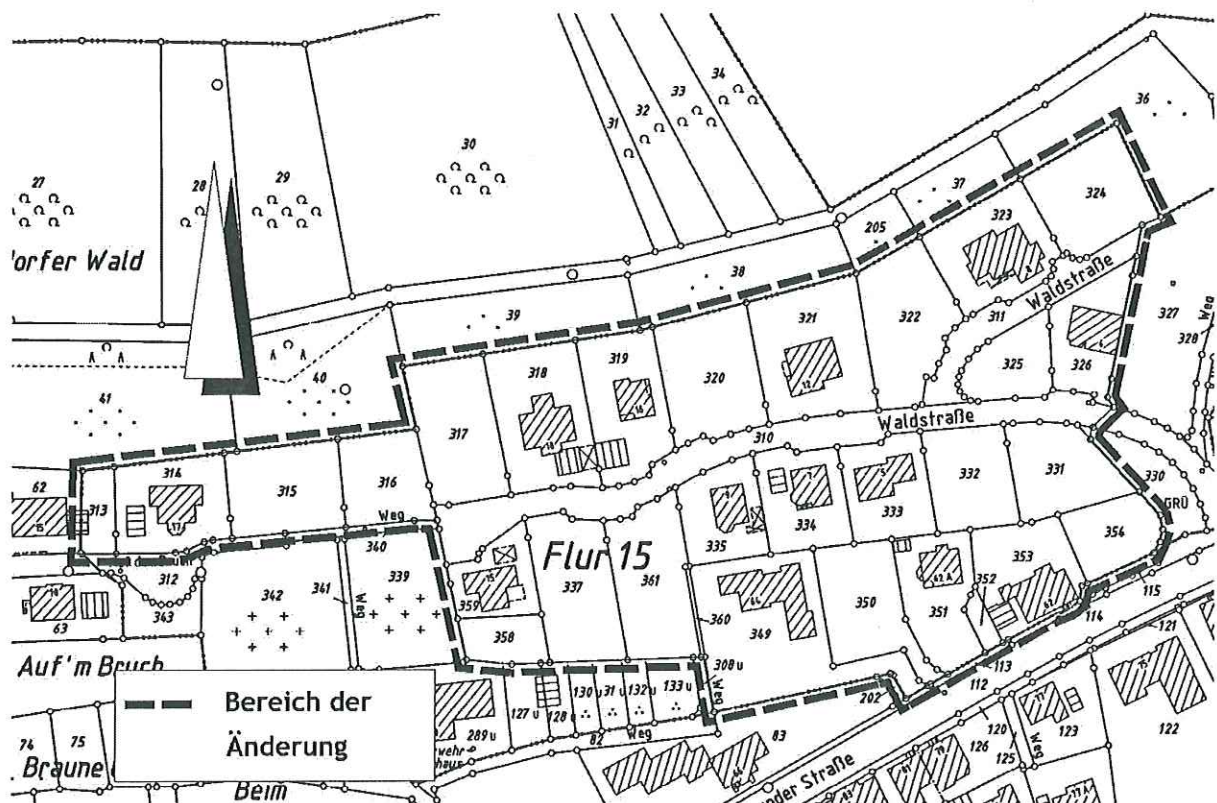
Der Geltungsbereich beinhaltet den für eine wohnbauliche Nutzung vorgesehenen Bereich des Bebauungsplanes Nr. 8 "Vorm rauhen Wäldchen" der Gemeinde Wilnsdorf, Ortsteil Wil-
den.

Der Änderungsbereich erfasst folgende Grundstücke:

Gemarkung Wilden, Flur 15, Flurstücke

310 (Straße, tlw.), 311 (Straße), 313 -
326, 331 - 335, 337, 349 - 354 und 358 -
361.

In der nachstehenden Planskizze, Maßstab 1 : 2.500, ist der von der Änderung der örtlichen Bauvorschriften betroffene Planbereich des Bebauungsplanes mit einer gestrichelten Linie umgrenzt dargestellt:



§ 2

Dachformen, Quergiebel, Aufmauerungen

Die örtlichen Bauvorschriften hinsichtlich der Dachformen, Quergiebel und der Aufmauerungen (Drempel) ändern sich wie folgt:

Pulldächer sind allgemein mit einer Dachneigung von 28 - 45° zulässig.

Quergiebel sind ohne Begrenzung der Aufmauerung bis zu einer Tiefe von max. 3 m vor der Hausaußenwand zulässig, wenn deren Breite weniger als 50 % der Gesamthausbreite beträgt.

Ausnahmsweise können gem. § 73 BauO NRW i. V. m. § 86 BauO NRW Pulldächer ab 20° Dachneigung mit Aufmauerungen über der letzten Geschossdecke von mehr als 75 cm Höhe zugelassen werden, wenn sich die Bebauung städtebaulich in die nähere Umgebung einfügt.

§ 3

Fortgeltung von Vorschriften

Die anderen für den Bebauungsplan Nr. 8 "Vorm rauhen Wäldchen" festgesetzten örtlichen Bauvorschriften behalten ihre Gültigkeit.

§ 4

Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit dem Tage nach der Bekanntmachung in Kraft."

Bekanntmachungsanordnung:

Die vorstehende Satzung über die Änderung der örtlichen Bauvorschriften gemäß § 86 BauO NRW zum Bebauungsplan Nr. 8 „Vorm rauhen Wäldchen“ der Gemeinde Wilnsdorf, Ortsteil Wilden, wird hiermit öffentlich bekanntgemacht.

Es wird darauf hingewiesen, dass eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen gegen die vorstehende Satzung nach Ablauf eines Jahres seit ihrer Verkündung nicht mehr geltend gemacht werden kann, es sei denn,

- a) eine vorgeschriebene Genehmigung fehlt oder ein vorgeschriebenes Anzeigeverfahren wurde nicht durchgeführt,
- b) die Satzung ist nicht ordnungsgemäß öffentlich bekanntgemacht worden,
- c) die Bürgermeisterin hat den Ratsbeschluss vorher beanstandet oder
- d) der Form- oder Verfahrensmangel ist gegenüber der Gemeinde Wilnsdorf vorher gerügt und dabei die verletzte Rechtsvorschrift und die Tatsache bezeichnet worden, die den Mangel ergibt.

Wilnsdorf, 29.12.2010

Schuppler
Bürgermeisterin

