

Original

B E G R Ü N D U N G

zum Bebauungsplan Nr. 12 "Burbacher Straße" der Gemeinde Wilnsdorf, Ortsteil Wilden

Inhaltsverzeichnis:

1. Allgemeine Vorbemerkungen/Anlass der Planung
2. Planungsgrundlagen
3. Plangebiet
4. Inhalt der Planung
 - 4.1 Art und Umfang der baulichen Nutzung
 - 4.2 Verkehrsflächen
5. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung
 - 5.1 Rechtliche Vorgaben
 - 5.2 Ökologische Eingriffs-/Ausgleichsbewertung/-bilanzierung
 - 5.2.1 Allgemeines
 - 5.2.2 Notwendigkeit der Eingriffe in die Natur
 - 5.2.3 Ergebnisse der Bestandsbewertung
 - 5.2.4 Ausgleichs- u. Ersatzmaßnahmen
 - 5.2.5 Ökologische Bilanzierung
6. Entwässerung
7. Wasser-/Löschwasserversorgung
8. Stromversorgung/Telekommunikation
9. Ablagerung von Aushubmaterial
10. Bergbau
11. Altlasten
12. Bodenordnungsmaßnahmen
13. Denkmalschutz
14. Anlagen zur Begründung

1. Allgemeine Vorbemerkungen/Anlass der Planung

Der Bauausschuss der Gemeinde Wilnsdorf hat in seiner Sitzung am 18.03.2009 gem. § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen, das Verfahren für den Bebauungsplan Nr. 12 "Burbacher Straße" der Gemeinde Wilnsdorf, Ortsteil Wilden, einzuleiten.

Mit dem Bebauungsplan sollen für 2 westlich der „Burbacher Straße“ in Höhe der Gaststätte „Dorfkrug“ gelegene Grundstücke - Parzellen 134 u. 206 - die planungsrechtlichen Voraussetzungen für neue Wohngebäude geschaffen sowie für ein unmittelbar angrenzendes, bisher im städtebaulichen Außenbereich gelegenes und bereits bebautes Grundstück - Parzelle 133 - Planungsrecht gesichert werden.

Durch die Bebauungsplanänderung werden die Grundzüge der Planung im Sinne des § 13 Abs. 1 Satz 1 BauGB nicht berührt. Zudem wird durch die Planänderung kein UVP-pflichtiges Vorhaben vorbereitet. Eine Umweltprüfung gem. § 2 (4) BauGB und ein Umweltbericht gem. § 2a (2) BauGB sind somit nicht erforderlich. Zudem wurde für das Plangebiet bezüglich der Artenschutzbelange gem. §§ 42 u. 43 BNatSchG eine Potentialanalyse mit dem Ergebnis durchgeführt, dass planungsrelevante Tier- und Pflanzenarten nicht vermutet werden.

Da es sich bei den beiden geplanten Wohngebäuden um eine städtebauliche Abrundung der gewachsenen Bebauung in diesem Bereich handelt und dadurch die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, liegen die Voraussetzungen für die Anwendung des § 13 Abs. 1 BauGB zur Durchführung eines vereinfachten Verfahrens vor.

Von der Möglichkeit des § 13 Abs. 2 BauGB, auf die frühzeitige Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB zu verzichten, wird im Interesse der Beteiligungsmöglichkeiten insbesondere der Bürgerschaft an der Planung kein Gebrauch gemacht.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB wurde in der Zeit vom 27.02 bis einschließlich 09.03.2012 durchgeführt, die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte in der Zeit vom 14.02. bis 16.03.2012. Die öffentliche Auslegung des Planentwurfes einschl. Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB wurde vom Rat am 26.04.2012 beschlossen und wurde in der Zeit vom bis einschließlich durchgeführt.

2. Planungsgrundlagen

Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Wilnsdorf ist der Bereich der beiden vorgenannten zur Neubebauung vorgesehenen Grundstücke teils als gemischte Baufläche und teils als Grünfläche dargestellt.

Städtebaulich maßgebend für den Planbereich des Bebauungsplanes ist die unmittelbar nördlich, östlich und südlich angrenzende, den Planbereich umgebende und insoweit prägende Bebauung.

Vor Einleitung des Bebauungsplanverfahrens wurde von der Gemeinde eine planungsrechtliche Abstimmung mit dem Städtebaudezernat der Bezirksregierung Arnsberg durchgeführt. Ergebnis dieser Abstimmung war, dass aufgrund der prägenden Umgebungsbebauung eine Bebauung mit zwei weiteren Wohngebäuden in der vorgesehenen Form eine städtebauliche Abrundung für diesen Bereich von Oberwilden darstellt, ohne dass dadurch die Grundzüge der Planung berührt und eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich werden.

3. Plangebiet

Der Bebauungsplanbereich grenzt unmittelbar an die im städtebaulichen Innenbereich gem. § 34 BauGB gelegene Bebauung an der „Burbacher Straße“ an. Er erfasst die zur Bebauung vorgesehenen Grundstücke der Gemarkung Wilden, Flur 43, Flurstücke 134 u. 206 und zur städtebaulichen Abrundung des Planbereiches das bisher im städtebaulichen Außenbereich gem. § 35 BauGB gelegene, jedoch bereits mit einem Wohngebäude bebaute Flurstück 133 sowie die Flurstücke 135 (Weg, tlw.) und 335.

Das Plangebiet ist in folgende Flächen gegliedert:

1. Überbaubare Flächen	: 700 m ²
2. Nicht überbaubare Flächen	: 1.625 m ²
3. Verkehrsflächen	: 185 m ²
4. Anpflanzungsflächen für heimische Gehölze	: 200 m ²

Gesamtfläche : 2.710 m²

Von der Gesamtfläche in Höhe von 2.710 m² entfällt ein ca. 820 m² großer Teil auf das bereits mit einem Wohnhaus bebaute Flurstück 133, während der Bereich der Neuplanung eine Gesamtfläche von 1.890 m² aufweist.

4. Inhalt der Planung

4.1 Art und Umfang der baulichen Nutzung

Der Planbereich des Bebauungsplanes Nr. 12 „Burbacher Straße“ der Gemeinde Wilnsdorf, Ortsteil Wilden, wird als „Dorfgebiet“ gem. § 5 BauNVO festgesetzt, um eine

immissionsschutzrechtliche Konfliktlage bezüglich der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzung auszuschließen.

Zulässig sind:

1. Wirtschaftsstellen, land- u. forstwirtschaftliche Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude,
2. Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten und landwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen,
3. Sonstige Wohngebäude, max. 2 Wohnungen/Gebäude zulässig,
4. Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung landwirtschaftlicher Erzeugnisse,
6. sonstige Gewerbebetriebe,

Die gem. Ziff. 5 u. 7 - 9 allgemein zulässigen Nutzungsarten

5. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
7. Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
8. Gartenbaubetriebe,
9. Tankstellen

werden ebenso wie die Ausnahme gem. § 5 Abs. 3 BauNVO - Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO - nicht zugelassen.

Für diese flächenintensiven Nutzungsarten stehen keine großräumig geeigneten Grundstücke im Planbereich zur Verfügung. Zudem kommt aus verkehrlichen Gründen eine Ansiedlung dieser Nutzungsarten allein schon aufgrund des mit diesen Nutzungen verbundenen hohen Verkehrsaufkommens nicht in Betracht, da eine ordnungsgemäße verkehrliche Erschließung aufgrund des beengten und kurvenreichen Wegequerschnittes, der im Bereich der vorhandenen Bebauung nicht weiter ausbaufähig ist, für die ausgeschlossenen Nutzungsarten nicht gewährleistet werden kann.

Der Bebauungsplanentwurf sieht sowohl für das bereits bebaute Grundstück 133 - Burbacher Str. 8A/8B - als auch für die geplanten Baugrundstücke 134 u. 206 durch Baugrenzen begrenzte, großzügig bemessene überbaubare Grundstücksflächen vor.

Aus städtebaulicher Sicht stellen die zusätzlich geplanten Wohngebäude eine Abrundung der Bebauung in diesem Bereich dar.

Zudem handelt es sich bei der Planung um einen nahezu komplett erschlossenen Bereich, für den - bis auf eine geringfügig nach Westen zu verlängernde und auszubauende Straßenfläche mit Wendeanlage - keine zusätzlichen Erschließungsaufwendungen erforderlich sind. Insofern bietet es sich auch aus wirtschaftlichen Gründen an, diesen Bereich für eine bauliche Nutzung freizugeben.

Als Maß der baulichen Nutzung wird die Grund-/Geschossflächenzahl mit 0,3 festgesetzt, wobei die zulässige Grundfläche für Garagen, Stellplätze und untergeordnete bauliche Nebenanlagen um bis zu 50 % (max. 0,45) überschritten werden darf.

Die Anzahl der zulässigen Wohnungen/Gebäude wird auf max. 2 begrenzt. Hierdurch soll eine zu massive Bebauung auf den relativ großen Baugrundstücken - jeweils ca. 800 m² - vermieden werden.

Ausnahmsweise kann für den leicht nach Südosten geneigten Planbereich ein Geschoss mehr zugelassen werden, wenn durch Hanglage bedingt das Kellergeschoss auf die Zahl der Vollgeschosse anzurechnen ist. In diesem Fall wird die Geschossflächenzahl (GFZ) auf 0,6 erhöht.

Aufgrund der umliegenden, tlw. denkmalgeschützten Altbebauung werden zur städtebaulichen Einbindung der Neubebauung in die gewachsene Bebauung von Oberwilden verschiedene gestalterische Vorgaben getroffen.

Als Dachform der Hauptgebäude sind nur gleichseitig geneigte Satteldächer mit einer Dachneigung von 38° - 48° vorgesehen. Für frei stehende Garagen und Nebenanlagen sind auch Flachdächer zulässig.

Aufmauerungen über der Erdgeschossdecke sind bis zu 100 cm Höhe zulässig. Quergiebel sind ohne Begrenzung der Aufmauerung bis zu einer Tiefe von max. 3,0 m vor der Hausaußenwand zulässig, wenn deren Breite < 50 % der Gesamthausbreite beträgt.

Als Dacheindeckung sind nur dunkel getönte Pfannen sowie Natur- und Kunstschiefer-eindeckungen zulässig. Dachgauben, Dachaufbauten und liegende Dachfenster sind ebenfalls grundsätzlich zulässig.

Als Fassadenmaterialien sind nur heller Putz, Fachwerk mit schwarzem, grünem oder braunem Anstrich sowie Natur- und Kunstschieferverkleidungen zulässig.

Im östlichen Bereich des Flurstückes 206 sind beidseits des hier verlaufenden Schmutzwasserhauptsammlers bauliche Anlagen jeglicher Art ausgeschlossen. Hierdurch kann sowohl die Freihaltung und damit die Unterhaltung dieser Abwasserleitung als auch ein aus immissionsschutzrechtlicher Sicht vertretbarer Abstand zur vorhandenen, tlw. landwirtschaftlich genutzten Bebauung an der „Burbacher Straße“ gewährleistet werden.

Entlang der westlichen und südlichen Planbereichsgrenze werden zur Einbindung der Bebauung in die freie Landschaft private Grünflächen mit umfangreichen Pflanzgeboten für heimische Gehölze festgesetzt.

4.2 Verkehrsflächen

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über den bis auf Höhe der Grundstückszufahrt zum Wohngebäude „Burbacher Straße 8a/8b“ ausgebauten, gepflasterten Stichweg 135. Zur Sicherung der Erschließung wird der Stichweg als Mischverkehrsfläche mit max. 4 m Breite festgesetzt und um ca. 20 m verlängert, wobei am Ende eine für PKW und kleinere Nutzfahrzeuge ausgelegte Wendeanlage vorgesehen ist. Die Verkehrsanlage ist für die zusätzlich möglichen 2 Wohngebäude mit max. zulässigen 4 Wohneinheiten ausreichend bemessen und bewirkt darüber hinaus im Vergleich zum bisherigen Wegebau eine erhebliche Verbesserung des Verkehrsablaufs.

Da aufgrund der relativ geringen Straßenbreite der Stichstraße von max. 4 m (incl. Randsteine) durch parkende Fahrzeuge auf der Verkehrsfläche ein ordnungsgemäßes Befahren von Rettungsfahrzeugen nicht mehr gewährleistet wäre, muss der Stellplatzbedarf auf den Baugrundstücken abgedeckt werden. Daher wird im Planentwurf verbindlich festgesetzt, dass auf den Baugrundstücken selbst mindestens 2 Stellplätze je Wohneinheit anzulegen sind. Optional käme verkehrsrechtlich ein Halteverbot auf der Erschließungsstraße in Betracht.

5. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

5.1 Rechtliche Vorgaben

Nach § 1 a BauGB sind im Verfahren zur Aufstellung, Änderung, Ergänzung und Aufhebung von Bebauungsplänen die Belange von Natur und Landschaft in der Abwägung der öffentlichen und privaten Belange nach § 1 BauGB zu berücksichtigen. Bereits in der Bauleitplanung soll über die Umsetzung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung - Eingriffe sind neben öffentlichen Baumaßnahmen (Erschließungsstraßen) auch private Bauvorhaben - in den jeweiligen Plangebieten abschließend entschieden werden.

In diesem Zusammenhang sind auch Festlegungen über etwaige Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen zu treffen, mit denen die infolge des Vollzuges eines Bebauungsplanes auftretenden Eingriffe in Natur und Landschaft kompensiert werden sollen.

5.2 Ökologische Eingriffs-/Ausgleichsbewertung/-bilanzierung

5.2.1 Allgemeines

Für den 1.890 m² großen Bereich der Neubebauung - Flurstücke 134, 135 (Wegeteilfläche), 206 und 335 - wurde eine ökologische Bestandserhebung durchgeführt. Dazu wurde der Bereich hinsichtlich seiner ökologischen Beschaffenheit erfasst und nach einem vereinfachten Verfahren gemäß der Arbeitshilfe zur Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft der Landesregierung Nordrhein-Westfalen bewertet.

Im Vergleich hierzu wurde die künftige Flächengestaltung entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes bilanziert.

5.2.2 Notwendigkeit der Eingriffe in die Natur

Die geplante Errichtung der beiden Wohngebäude sowie der vorgesehene Wegeausbau mit Herrichtung der Wendeanlage stellen aufgrund der Bodenversiegelungen Eingriffe in Natur und Landschaft dar. Die Eingriffe sind aber nicht erheblich und können durch ökologische Verbesserungsmaßnahmen an anderer Stelle kompensiert werden.

Die Notwendigkeit dieser Eingriffe ist aus städtebaulicher Sicht aufgrund des vorgetragenen Baubedarfes gegeben. Darüber hinaus stellt die bauliche Nutzung des Bereiches eine städtebauliche Abrundung der Bebauung dar.

Außerdem wird auch die bereits größtenteils vorhandene Erschließungsanlage durch die zusätzliche Anlegung einer Wendemöglichkeit verkehrstechnisch verbessert.

Eine Erweiterung der wohnbaulichen Nutzungsmöglichkeiten liegt auch im öffentlichen Interesse, um die städtebauliche Entwicklung des Ortsteiles Wilden zu fördern.

Durch Freigabe der Grundstücke für eine bauliche Nutzung kann im übrigen eine städtebaulich vertretbare Ergänzung der Bebauung ohne größere Freirauminanspruchnahme durch ansonsten erforderliche umfangreiche zusätzliche Erschließungsmaßnahmen und insoweit damit ohne wesentliche zusätzliche Eingriffe in die Natur erreicht werden.

5.2.3 Ergebnis der Bestandsbewertung/Artenschutz

Bei den im Eingriffsbereich befindlichen, unter 5.2.1 aufgeführten Flurstücken handelt es sich im wesentlichen um eine nährstoffreiche Fettwiese ohne Baum- u. Strauchbewuchs (Flurstück 134), die mit dem Wertfaktor 4 bilanziert wurde, eine wassergebundene Lagerfläche - Wertfaktor 1 - deren östlicher Teil als nährstoffarmer Extensivrasen - Wertfaktor 3 - ausgebildet ist (Flurstück 206) sowie eine kleinere Nutzgartenfläche (Flurstück 335) - Wertfaktor 2 -. Schützenswerte Flächen sind im Planbereich nicht vorhanden.

Auf die gesamten Freiflächen des Plangebietes betrachtet ergibt sich damit eine mittlere ökologische Bewertung von ca. 2,7 Wertpunkten/m².

Bezüglich der Artenschutzbelange gem. §§ 42 u. 43 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) wurde eine Potentialanalyse mit dem Ergebnis durchgeführt, dass planungsrelevante Tier- und Pflanzenarten im Plangebiet nicht zu vermuten sind.

Durch die Baumaßnahmen selbst sowie auch die Vorbereitung derselben darf nicht gegen die im BNatSchG formulierten Verbote zum Artenschutz verstoßen werden, welche u. a. für alle europäischen geschützten Arten gelten (z. B. für alle einheimischen Vogel- und

Fledermausarten sowie einige andere Kleinsäuger, Amphibien und Reptilien). Nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es demnach u. a. verboten, Tiere dieser Arten zu verletzen oder zu töten, sie erheblich zu stören oder ihre Fortpflanzungs- und Ruhestätten zu beschädigen oder zu zerstören. Bei Zuwiderhandlungen drohen die Bußgeld- und Strafvorschriften nach BNatSchG. Daher ist vor allen Baumaßnahmen zu prüfen, ob durch die Arbeiten Tiere der o. g. Arten betroffen sind. Eine Fortführung der Arbeiten ist erst dann zulässig, wenn sichergestellt ist, dass durch die Bautätigkeiten keine zum Übernachten, zum Überwintern oder zur Brutpflege Schutz suchenden Vögel, Kleinsäuger oder Fledermäuse zu Schaden kommen. Weitere Informationen zum naturschutzrechtlichen Artenschutz sind zu finden im Fachinformationssystem "Geschützte Arten in Nordrhein-Westfalen" - www.naturschutzfachinformationssysteme-nrw.de/artenschutz/de-Liste der geschützten Arten in NRW) des Landesamtes für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW oder zu erhalten bei der Unteren Landschaftsbehörde des Kreises Siegen-Wittgenstein.

5.2.4 Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Im Plangebiet selbst sind als Ausgleich für die Neuversiegelung durch die zusätzlich bebaubaren Grundstücksflächen sowie die geringfügige Erweiterung der Verkehrsfläche zum einen Anpflanzungsflächen für heimische Strauchgehölze entlang der westlichen Plangebietsgrenze in einer Breite von 3,0 m vorgesehen. Je angefangene 25 m² Grundstücksfläche der Wohnbaugrundstücke sind in v. g. Pflanzfläche folgende Straucharten - insgesamt 75 Stck. - anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten: Gemeiner Schneeball (*viburnum lantana*), Hasel (*corylus avellana*), Schlehe (*prunus spinosa*), Weißdorn (*crataegus monogyna*), Hundsrose (*rosa canina*), Rote u. schwarze Johannisbeere (*ribes nigrum* u. *ribes alpinum*), Himbeere (*rubus idaeus*), Brombeere (*rubus fruticosus*) u. ä..

Hierdurch wird in Verbindung mit den städtebaulichen Festsetzungen eine harmonische Einbindung der Bebauung in die freie Landschaft erzielt.

Zudem sind auf den Freiflächen der Wohnbaugrundstücke je angefangene 150 m² Grundstücksfläche ein heimischer Baum mittlerer Größe, z. B. Spitzahorn (*acer platanoides*), Eberesche (*sorbus aucuparia*), Hainbuche (*carpinus betulus*), Traubenkirsche (*prunus padus*), Vogelkirsche (*brunus avium*), Wildapfel (*malus sylvestris*), Wildbirne (*pyrus pyraeaster*) o. ä. oder ein hochstämmiger Obstbaum - insgesamt 9 Stck. - anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Der Stammumfang muss mindestens 10 cm betragen.

Ausnahmsweise können anstelle eines Baumes standortheimische Straucharten, in Gruppen zusammengefasst, zugelassen werden, sofern sich die Gruppe über mindestens 5 m² Fläche erstreckt.

Mit den vorgenannten Pflanzmaßnahmen wird im Plangebiet selbst ein Ausgleichsgrad von ca. 81,2 % - dies entspricht einem Ausgleichsdefizit von 960 Wertpunkten - erzielt. Der ökologische Eingriff durch die privaten Flächen (Wohnbebauung) und die öffentlichen Flächen (Verkehrsanlage) kann daher im Plangebiet selbst nicht vollständig ausgeglichen werden.

Zusätzlich ist daher die nachfolgend aufgeführte Ausgleichsmaßnahme außerhalb des Änderungsbereiches auf einer Zuordnungsfläche gemäß § 1 a Abs. 3 und § 9 Abs. 1 a BauGB vorgesehen:

- Anpflanzung von 4 heimischen Laubbäumen 2. Ordnung auf dem Grundstück der Gemarkung Wilgersdorf, Flur 4, Flurstück 272 - Friedhof -, 240 WP/Baum = 960 WP (Zuordnungsanteil)

Durch die Anpflanzung der Laubbäume auf der v. g. Zuordnungsfläche - Aufwertung 6 Wertpunkte/m² - wird insgesamt rechnerisch ökologischer Vollaussgleich erzielt. Die Bepflanzungen sind in der auf den Bezug der Wohngebäude folgenden Pflanzperiode durchzuführen und dauerhaft zu erhalten.

5.2.5 Ökologische Bilanzierung

Die tabellarisch aufgelistete ökologische Bilanzierung sowie die dazugehörigen Planunterlagen sind dieser Begründung als Anlagen Nr. 1 - 4 beigelegt.

6. Entwässerung

Die Abwasserbeseitigung erfolgt im Trennsystem.

Das Schmutzwasser wird der Kläranlage Hellertal über eine bereits im Plangebiet vorhandene Abwasserleitung - DN 300 - zugeleitet.

Das Niederschlagswasser der Grundstücke der Gemarkung Wilden, Flur 43, Flurstücke 134, 135 (Weg, tlw.) u. 206, soll über einen in der Wegeparzelle 135 sowie im nördlichen Teil der gemeindlichen Spielplatzparzelle 204 zu verlegenden, ca. 100 m langen RW-Kanal - DN 200 - auf den unterhalb des Spielplatzes gelegenen Teilbereich des Flurstückes 204 abgeleitet und in der belebten Bodenzone breitflächig versickert werden. Bei diesem Grundstücksteil handelt es sich um ein § 62 LG-Biotop (Feuchtgrünland). Seitens der UWB und der ULB des Kreises Siegen-Wittgenstein bestehen nach einer erfolgten Vorabstimmung gegen die geplante Maßnahme grundsätzlich keine Bedenken.

Die erforderliche wasserrechtliche Genehmigung - Einleitungsantrag gem. § 8 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) - sowie die erforderliche Befreiung wegen der Inanspruchnahme des § 62 LG-Biotops gem. § 69 Landschaftsgesetz (LG) werden kurzfristig beantragt.

Das Drainagewasser ist entweder in den v. g. Regenwasserkanal einzuleiten oder auf den Baugrundstücken selbst, wenn technisch möglich, zu versickern. Eine Einleitung von Drainagewasser in den Schmutzwasserkanal ist nicht zulässig.

Zur Minderung des Oberflächenwasseranfalls auf den privaten Baugrundstücken wird durch gesonderte Satzung gem. § 86 BauO NRW zudem festgesetzt, dass Stellplatzflächen und Zufahrten nur wasserdurchlässig befestigt werden dürfen.

7. Wasser-/Löschwasserversorgung

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

Die Löschwasserversorgung ist über das vorhandene Leitungsnetz sowie ergänzend durch den an der „Burbacher Straße“ auf dem Grundstück der Gemarkung Wilden, Flur 43, Flurstück 220, befindlichen Löschteich gewährleistet.

8. Stromversorgung/Telekommunikation

Auf die vorhandenen baulichen Anlagen des RWE und der Deutschen Telekom AG wird Rücksicht genommen.

Die Baumaßnahme wird rechtzeitig vor Baubeginn mit der Telekom und dem RWE abgestimmt.

9. Ablagerung von Aushubmaterial

Zur Vermeidung von überschüssigem Erdmaterial wird ein Massenausgleich angestrebt. Sollte dennoch überschüssiger Aushub anfallen, ist dieser in rechtlich zulässiger Weise zu verwerten oder auf einer abfallrechtlich zugelassenen Deponie innerhalb des Kreisgebietes zu beseitigen.

10. Bergbau

Nach aktuellem Kenntnisstand ist im Planbereich kein Bergbau umgegangen.

11. Altlasten

Für das Plangebiet liegen derzeit keine Hinweise über Bodenverunreinigungen, Altlastenverdachtsflächen oder Altlasten gem. § 2 des Bundesbodenschutzgesetzes vor.

12. Bodenordnungsmaßnahmen

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

13. Denkmalschutz

Belange des Denkmalschutzes werden von der Planung nicht unmittelbar berührt. Auf die im Umfeld des Planbereiches stehenden beiden Denkmalgebäude wird unter baugestalterischen Aspekten durch gestaltungsrechtliche Festsetzungen Rücksicht genommen.

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 West. Museum für Archäologie/Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Olpe (Telefon: 02761/1261, Fax 02761/2466), unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 und 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).

14. Dieser Begründung sind folgende Anlagen beigelegt:

1. Darstellung des ökologischen Bestandes
2. Darstellung der Planung
3. Übersichtsplan mit Darstellung der externen Kompensationsfläche
4. Ökologische Bilanzierung

Diese Begründung ist Bestandteil des Bebauungsplanes Nr. 12 "Burbacher Straße" der Gemeinde Wilnsdorf, Ortsteil Wilden.

Aufgestellt:

Gemeinde Wilnsdorf
Die Bürgermeisterin
I. A

57234 Wilnsdorf, 07.05.2012


(Weber)

SATZUNG

der Gemeinde Wilnsdorf vom 15.11.2012

über die örtlichen Bauvorschriften gem. § 86 BauO NRW zum Bebauungsplan Nr. 12 "Burbacher Straße" der Gemeinde Wilnsdorf, Ortsteil Wilden

Aufgrund des § 7 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666/SGV. NRW. S. 2023), geändert durch Art. 4 des Transparenzgesetzes vom 17.12.2009 (GV. NRW. S. 950), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gemeindefinanzierungsrechts-Revitalisierungsgesetzes vom 21.12.2010 und des § 86 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV. NRW. S. 256), zuletzt geändert durch Art. 2 des DL-RL-Gesetzes vom 17.12.2009 (GV. NRW. S. 256, ber. S. 975) hat der Rat der Gemeinde Wilnsdorf in seiner Sitzung am 27.09.2012 folgende Satzung beschlossen:

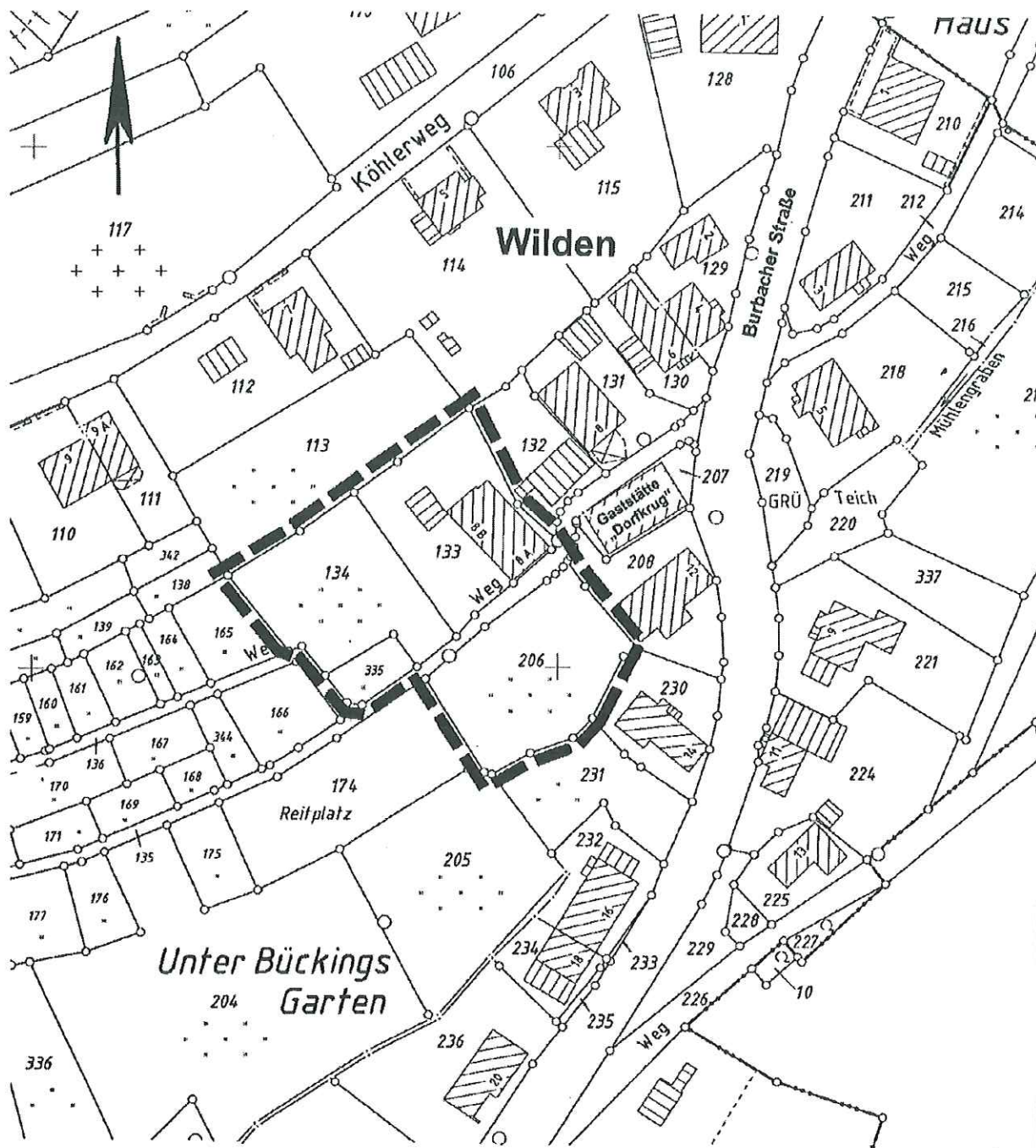
§ 1

Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften

Das Plangebiet liegt westlich der „Burbacher Straße“ und erfasst folgende Grundstücke:

Gemarkung Wilden, Flur 43, Flurstücke: 133, 134, 135 (Weg, tlw.), 206 und 335.

In dem nachstehenden Lageplan, Maßstab 1 : 1.250, ist das Plangebiet des Bebauungsplanes mit einer gestrichelten Linie umgrenzt dargestellt.



§ 2 Gestaltung der Gebäude

Die Dachneigung beträgt 38 - 48°.

Als Dachform der Hauptgebäude sind nur gleichseitig geneigte Satteldächer zulässig. Für freistehende Garagen und Nebenanlagen sind auch Flachdächer zulässig.

Aufmauerungen über der Erdgeschossdecke sind bis zu 100 cm Höhe zulässig. Querriegel sind ohne Begrenzung der Aufmauerung bis zu einer Tiefe von max. 3,0 m vor der Hausaußenwand zulässig, wenn deren Breite < 50 % der Gesamthausbreite beträgt.

Als Dacheindeckung sind nur dunkel getönte Pfannen sowie Natur- und Kunstschieferendeckungen zulässig. Als Fassadenmaterialien sind nur heller Putz, Fachwerk mit schwarzem, grünem oder braunem Anstrich sowie Natur- und Kunstschieferverkleidungen zulässig.

Dachgauben, Dachaufbauten und liegende Dachfenster sind allgemein zulässig.

§ 3

Gestaltung von Stellplatzflächen und Grundstückszufahrten

Die Stellplatzflächen sowie Zufahrten auf den privaten Baugrundstücken sind mit wasserdurchlässigen Belägen, wie z. B. Rasengittersteinen, Pflaster mit einer Fugenbreite ≥ 1 cm oder ähnlichen Materialien, die eine gleichwertige Niederschlagswasserbeseitigung gewährleisten, herzustellen.

§ 4

Inkrafttreten

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

Bekanntmachungsanordnung:

Die vorstehende Satzung über die örtlichen Bauvorschriften gemäß § 86 BauO NRW zum Bebauungsplan Nr. 12 "Burbacher Straße" 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, 15.11.2012

Schuppler
Bürgermeisterin

