

BEGRÜNDUNG

zur Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 6 "Am Hager" der Gemeinde Wilnsdorf, Ortsteil Anzhausen

1. Anlass der Planung

Der Rat der Gemeinde Wilnsdorf hat in seiner Sitzung am 10.06.1999 gem. § 2 (1) BauGB die Aufstellung der Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 6 "Am Hager" der Gemeinde Wilnsdorf, Ortsteil Anzhausen, beschlossen, um für das westlich des Einmündungsbereiches "Deuzer Straße"/"Concordiastraße" gelegene Grundstück der Gemarkung Anzhausen, Flur 6, Flurstück 447, Baurecht für ein Wohngebäude zu schaffen.

2. Planungsgrundlagen

Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Wilnsdorf stellt den Bereich als Wohnbaufläche dar.

3. Plangebiet

a) Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Die Bebauungsplanerweiterung betrifft das westlich des Einmündungsbereiches "Deuzer Straße"/"Concordiastraße" gelegene, ca. 1.000 m² große Grundstück der Gemarkung Anzhausen, Flur 6, Flurstück 447 sowie eine ca. 410 m² große Teilfläche der Wegeparzelle 430 ("Deuzer Straße"), ebenfalls Flur 6.

Der Bereich teilt sich in folgende Flächen auf:

1. Verkehrsflächen, Fahrbahn, Schrammbord, Gehweg:	290 m ²
2. Überbaubare Grundstücksfläche:	300 m ²
3. Nicht überbaubare Grundstücksfläche:	620 m ²
4. Anpflanzungsflächen für heimische Gehölze:	200 m ²

Gesamtfläche: 1.410 m²

=====

4. Inhalt der Planung

Der Erweiterungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 6 "Am Hager" wird als "reines Wohngebiet" gem. § 3 BauNVO festgesetzt.

Die Erweiterung wurde vorgenommen, um hier Baurecht für ein Wohngebäude - seitens des Grundstückseigentümers besteht hier aus sozialen Gründen dringender Baubedarf - zu schaffen.

Gemäß § 3 (3) BauNVO sind ausnahmsweise Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebietes dienen, zulässig.

Die restlichen Ausnahmen sind nicht zulässig.

Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl, Dachneigung, Vollgeschosse und Dachform werden wie folgt festgesetzt:

Grundflächenzahl (GRZ) = 0,3

Geschossflächenzahl (GFZ) = 0,3

Dachneigung: 28 - 45°

Dachformen: Sattel- und Walmdach

Vollgeschosse: max. 1

Bauweise: nur Einzelhäuser zulässig

Aus städtebaulicher Sicht wird gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB die zulässige Wohnungsanzahl des geplanten Gebäudes auf max. 2 begrenzt sowie eine Einzelhausbebauung festgesetzt.

Private Grünflächen, die mit heimischen Laubgehölzen zu bepflanzen sind, werden entlang der westlichen und nördlichen Plangebietsgrenze festgesetzt.

Der westlich der Parzelle 447 befindliche, unter Naturschutz stehende wegebegleitende Gehölzstreifen, wird durch die geplante Baumaßnahme nicht beeinträchtigt.

II. Verkehrsflächen

Die verkehrliche Erschließung des Erweiterungsbereiches erfolgt über die östlich verlaufende, bereits endgültig fertiggestellte "Deuzer Straße" - Fahrbahnbreite 4,75 m, einseitiger Gehweg mit 1,50 m Breite -.

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, die die infolge des Vollzuges eines Bebauungsplanes auftretenden Eingriffe in Natur und Landschaft kompensieren sollen.

Es ist anzustreben, den Ausgleich vorrangig im Plangebiet selbst vorzunehmen. Ist dies nicht möglich, sind Ersatzflächen möglichst gebietsnah vorzusehen.

5.2 Ökologische Bilanzierung

Für den Bereich des Eingriffes - Flurstück 447 - wurde eine ökologische Bestandserhebung durchgeführt, d. h., das Grundstück wurde gemäß seiner ökologischen Beschaffenheit flächenmäßig 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 zukünftige Planung gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes bilanziert.

Die zukünftige Errichtung von baulichen Anlagen im Plangebiet stellt aufgrund der Bodenversiegelungen einen Eingriff in Natur und Landschaft dar.

Im Eingriffsbereich befinden sich lediglich intensiv genutzte und bewirtschaftete Weideflächen ohne schützenswerte Bestände, hierfür wurde der Wertfaktor 3 angesetzt.

Der westlich des Plangebietes befindliche, unter Naturschutz stehende wegebegleitende Gehölzstreifen wird durch die geplante Baumaßnahme nicht beeinträchtigt, da die überbaubare Grundstücksfläche einen Abstand von 11 - 19 m zu den Gehölzen aufweist.

5.3 Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Zur Erzielung des ökologischen Ausgleiches wird festgesetzt, dass je 150 m² Grundstücksfläche ein heimischer Laubbaum mittlerer Größe, z. B. Spitzahorn, Eberesche, Hainbuche, Traubenkirsche, Vogelkirsche, Wildapfel, Wildbirne u. ä., oder ein hochstämmiger Obstbaum zu pflanzen und zu erhalten ist.

Hierdurch kann für die nicht überbaubare Grundstücksfläche der Wertfaktor 4 angesetzt werden.

Außerdem wird zur besseren Einbindung des Bereiches in die freie Landschaft entlang der nördlichen und westlichen Grundstücksgrenze eine 3 - 4 m breite Anpflanzungsfläche für heimische Laubgehölze festgesetzt, auf der je 5 m² Fläche ein heimischer Strauch der nachstehend aufgeführten Liste zu verwenden ist:

- Roter Holunder (*Sambucus racemosa*)
- Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*)
- Schlehe (*Prunus spinosa*)
- Weißdorn (*Crataegus monogyna*)
- Hundsrose (*Rosa canina*)
- Faulbaum (*Rhamnus frangula*)
- Wasserschneeball (*Viburnum opulus*)
- Hasel (*Corylus avellana*)
- Öhrchenweide (*Salix aurita*)
- Brombeere (*Rubus fruticosus*)
- Eberesche (*Sorbus aucuparia*)

Für die vorgenannten Pflanzmaßnahmen kann hier der Wertfaktor 5 angerechnet werden, so dass ein Vollaussgleich erzielt wird. Die Bepflanzungen sind in der auf den Bezug des Gebäudes folgenden Pflanzperiode durchzuführen. Außer dem üblichen "Auf-den-Stock-setzen" im Abstand von 10 - 15 Jahren dürfen regelmäßige Form- bzw. Rückschnitte bei Gehölzen und Hecken in der freien Landschaft nicht vorgenommen werden. Zusätzliche Anpflanzungen von höherwüchsigen Bäumen sowie von Koniferen und nicht heimischen Ziergehölzen ebenso wie Abgrabungen, Aufschüttungen, Garagen, Gartenhäuschen, Komposthaufen und sonstige Nebenanlagen auf den privaten Pflanzflächen sind nicht zulässig, zudem darf die Fläche zwischen den Sträuchern nicht als Zierrasen angelegt werden. Eine Pflegemahd 1 - 2 mal pro Jahr ist gestattet. Pflegeschnitte an überhängenden Ästen der Gehölze des angrenzenden LB sind nicht zulässig. Die tabellarisch aufgelistete ökologische Bilanzierung sowie die dazugehörigen Planunterlagen sind der Begründung als Anlagen beigelegt.

6. **Entwässerung**

Aufgrund der Bodenbeschaffenheit ist eine Versickerung im Planbereich problematisch. Zudem wird das im Planbereich liegende Grundstück durch eine betriebsfertige Mischwasserleitung erschlossen, die an die öffentliche Abwasserbehandlungsanlage im Ortsteil Niederdielfen angeschlossen ist.

Zusätzliche Maßnahmen einer getrennten Niederschlagswasserbeseitigung wären technisch und wirtschaftlich unverhältnismäßig im Sinne von § 51 Abs. 4 Satz 2 LWG.

Das Abwasser soll daher über die bestehende Mischwasserkanalisation abgeleitet werden.

7. **Wasserversorgung**

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

8. **Stromversorgung**

Die Stromversorgung erfolgt durch die RWE Energie AG.

9. **Ablagerung von Aushubmaterial**

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

10. **Bodenordnungsmaßnahmen**

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

11. 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 (Telefon: 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).

12. Überschlägige Erschließungskosten

Erschließungskosten für den Erweiterungsbereich des Bebauungsplanes fallen nicht an.

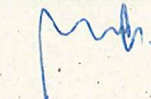
Diese Begründung ist Bestandteil der Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 6 "Am Hager" der Gemeinde Wilnsdorf, Ortsteil Anzhausen.

Aufgestellt:

57234 Wilnsdorf, 08.02.2000

Gemeinde Wilnsdorf

- Bauamt -



(Metz)

Die Begründung zur Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 6 "Am Hager" der Gemeinde Wilnsdorf, Ortsteil Anzhausen, hat gemäß § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches in der Zeit vom 13.12.1999 bis einschl. 14.01.2000 öffentlich ausgelegen.

Wilnsdorf, 10.04.2000



Der Bürgermeister

(Schmidt)

Die Begründung zur Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 6 "Am Hager" der Gemeinde Wilnsdorf, Ortsteil Anzhausen, hat der Rat der Gemeinde Wilnsdorf in der Sitzung am 16.03.2000 beschlossen.

Wilnsdorf, 10.04.2000



Bürgermeister

Schritfführer