

B E G R Ü N D U N G

zum Bebauungsplan Nr. 5 „Bodelschwinghstraße“ der Gemeinde Wilnsdorf, Ortsteil Flammersbach

1. Anlass der Planung

Die im südlichen Bereich von Flammersbach verlaufende, von der Anliegerstraße „Auf dem Bühl“ in westlicher Richtung abzweigende „Bodelschwinghstraße“ dient der Erschließung von insgesamt 4 Wohngebäuden (Bodelschwinghstraße Nr. 1 - 4).

Die Verkehrsfläche ist bisher nicht befestigt (Schotteroberfläche) und bedarf auf einer Länge von ca. 60 m noch eines endgültigen Ausbaues.

2. Planungsziel

Die Schaffung von Baurecht für den Wegeausbau erfordert grundsätzlich einen Bebauungsplan.

Der Rat der Gemeinde Wilnsdorf hat daher in seiner Sitzung am 25.06.2015 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen, das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 5 „Bodelschwinghstraße“ der Gemeinde Wilnsdorf, Ortsteil Flammersbach, einzuleiten.

Planungsziel ist es, mit dem Bebauungsplan die ab der Einmündung in die Straße „Auf dem Bühl“ in westlicher Richtung verlaufende, ca. 60 m lange Teilfläche der „Bodelschwinghstraße“ als Verkehrsfläche auszuweisen, um Planungsrecht für den endgültigen Ausbau dieses Straßenteilstückes zu schaffen.

Die vorgesehene Straßenteilfläche liegt derzeit zu ca. 75 % im städtebaulichen Innenbereich gem. § 34 BauGB und zu ca. 25 % im städtebaulichen Außenbereich gem. § 35 BauGB.

Der auszubauende Bereich der „Bodelschwinghstraße“ umfasst das Grundstück der Gemarkung Flammersbach, Flur 7, Flurstück 113 (tlw.), und weist zurzeit noch den Charakter eines überwiegend geschotterten Wirtschaftsweges ohne ausreichenden Unter-/Oberbau auf. Der Ausbau ist erforderlich, um eine dauerhafte, ordnungsgemäße verkehrliche Erschließung der Anliegergrundstücke sicherzustellen und ständige Unterhaltungsarbeiten der Gemeinde ohne substanzverbessernde Wirkung zu vermeiden.

Ergänzend ist zu berücksichtigen, dass sich von den angrenzenden 4 bebauten Wohnbaugrundstücken - 2 bergseits und 2 talseits der Erschließungsanlage - derzeit die Grundstücke „Bodelschwinghstraße 1 und 2“ im städtebaulichen Innenbereich gem. § 34 BauGB befinden, während die beiden Grundstücke „Bodelschwinghstraße 3 und 4“ im städtebaulichen Außenbereich gem. § 35 BauGB liegen. Dabei weist der Flächennutzungsplan für das Grundstück „Bodelschwinghstraße 3“ Wohnbaufläche aus und für das Grundstück „Bodelschwinghstraße 4“ Wohnbaufläche und landwirtschaftliche Fläche.

Die baurechtliche Ausnutzbarkeit der bisher im Außenbereich liegenden Anliegergrundstücke ist bisher nicht eindeutig geregelt. Dies soll aus Anlass der für den Straßenausbau erforderlichen Aufstellung des Bebauungsplanes bereinigt werden.

Der Rat der Gemeinde Wilnsdorf hat daher in seiner Sitzung am 26.11.2015 beschlossen, in Ergänzung des Aufstellungsbeschlusses vom 25.06.2015 den Planbereich des Bebauungsplanes Nr. 5 „Bodelschwinghstraße“ um die Anliegergrundstücke „Bodelschwinghstraße 1 - 4“ entsprechend der Wohnbauflächendarstellung des Flächennutzungsplanes zu erweitern und hier konkret die baurechtliche Ausnutzbarkeit (eingeschossige Bebauung, Grundflächenzahl 0,4) zu definieren.

Auf eine Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB und auf einen Umweltbericht gem. § 2a (2) BauGB kann aufgrund der Geringfügigkeit der Planung (Befestigung einer ca. 60 m langen, bisher wassergebundenen Wegefläche, bereits vorhandene Wohnbebauung) verzichtet werden.

3. Planungsgrundlagen

Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Wilnsdorf ist der Planbereich als Wohnbaufläche dargestellt.

4. Plangebiet

Der Planbereich liegt im südwestlichen Teil des Ortsteiles Flammersbach angrenzend an die Straße „Auf dem Bühl“ und erfasst die Grundstücke der Gemarkung Flammersbach, Flur 7, Flurstücke 113 (Straße, tlw.) 191, 192 (tlw.), 359 und 360.

Das Plangebiet ist in folgende Flächen gegliedert:

1. Überbaubare Flächen	: 1.780 m ²
2. Nicht überbaubare Flächen	: 950 m ²
3. Verkehrsfläche	: 255 m ²
4. Geh-, Fahr- und Leitungsrecht	: 15 m ²

Gesamtfläche : 3.000 m²

5. Inhalt der Planung

I. Art und Umfang der baulichen Nutzung

Der Planbereich des Bebauungsplanes Nr. 5 „Bodelschwinghstraße“ der Gemeinde Wilnsdorf, Ortsteil Flammersbach, wird als „Allgemeines Wohngebiet“ gem. § 4 BauNVO festgesetzt.

Die Ausnahmen gem. § 4 Abs. 3 BauNVO, Ziffer 1 „Betriebe des Beherbergungsgewerbes“ sowie Ziffer 2 „sonstige nicht störende Gewerbebetriebe“ können zugelassen werden. Die Ausnahmen nach den Ziffern 3 - 5 sind nicht zulässig.

Als Maß der baulichen Nutzung wird die Grund-/Geschossflächenzahl (GRZ/GFZ) mit 0,4 festgesetzt, wobei die zulässige Grundfläche für Garagen, Stellplätze und untergeordnete bauliche Nebenanlagen um bis zu 50 % (max. 0,6) überschritten werden darf.

Die Anzahl der zulässigen Wohnungen/Gebäude wird auf max. 2, die Geschossigkeit auf ein Vollgeschoss begrenzt. Ausnahmsweise kann für den leicht hängigen Bereich 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 0,8 erhöht.

II. Verkehrsfläche

Die zur verkehrlichen Erschließung der 4 bebauten Wohnbaugrundstücke - Flurstücke 191, 192, 359 u. 360 - dienende Wegeparzelle 113 wird auf einer Länge von ca. 60 m und einer Gesamtbreite von 4,20 m als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt.

Der Ausbauquerschnitt ist wie folgt vorgesehen:

Asphaltierte Fahrbahnfläche mit 3,36 m Breite sowie einseitiger Rinnenstein mit 0,24 m Breite, d. h. Fahrbahngesamtbreite 3,60 m, zudem beidseitige Rundborde und Rückenstützen = Gesamtbreite der Verkehrsfläche von 4,20 m.

Der Aufbau ist wie folgt vorgesehen: 36 cm Frostschutzmineralgemisch, 0/45 mm, 10 cm Asphalttragschicht 0/22 mm, 4 cm Asphaltbeton 0/8 mm.

Die Verkehrsfläche soll mit einem Quergefälle von 2,5 % in südlicher Richtung angelegt werden. Ca. auf halber Länge der Stichstraße soll bergseits eine Straßenlampe errichtet werden.

Die Verkehrsfläche ist mit Blick auf die geringe Verkehrsbedeutung für einspurigen Verkehr ausgelegt.

Im Einmündungsbereich der Erschließungsstraße in die Straße „Auf dem Bühl“ sind die erforderlichen Sichtdreiecke mit Ausschluss von Sichthindernissen > 80 cm Höhe festgesetzt. Hierdurch wird ein problemloses Ausfahren aus der „Bodelschwinghstraße“ in beide Richtungen gewährleistet.

Die nach dem Straßenausbau verbleibenden Restflächen zwischen der Verkehrsfläche und den Grundstücksgrenzen der Wohnbaugrundstücke werden in den Bereichen der Grundstückszufahrten/Zugänge als Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte, ansonsten als nicht überbaubare Grundstücksflächen festgesetzt.

6. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung/Artenschutz

Rechtliche Vorgaben

Nach § 1 a BauGB sind im Verfahren zur Aufstellung, Änderung, Ergänzung und Aufhebung von Bauleitplänen 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 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.

Beschreibung des Eingriffs

Der zum Ausbau vorgesehene ca. 60 m lange und 4,20 m breite Teilabschnitt der „Bodelschwinghstraße“ ist aktuell mit einer wassergebundenen Decke versehen und damit bereits stark verdichtet.

Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen/Artenschutz

Ausgleichs- bzw. Ersatzmaßnahmen sind aufgrund des aktuell bereits versiegelten Ausbauzustandes nicht erforderlich, zudem das Plangebiet bereits überwiegend bebaut ist und wohnbaulich genutzt wird.

Artenschutzrechtliche Belange werden durch die Planung nicht berührt, da planungsrelevante Tier- und Pflanzenarten im Planbereich nicht vermutet werden.

7. Ver- und Entsorgung

a) Wasserversorgung

Die Wasserversorgung der Gebäude „Bodelschwinghstraße 1 - 4“ ist durch eine bestehende Leitung im Bereich der Wegeparzelle 113 gesichert.

b) Abwasserbeseitigung

In der Wegeparzelle 113 befindet sich eine Mischwasserleitung - DN 200/300 - zur Abwasserbeseitigung der Gebäude „Bodelschwinghstraße 1 - 4“. Die Straßenentwässerung soll wie schon bisher über einen im Einmündungsbereich zur Straße „Auf dem Bühl“ vorhandenen Straßeneinlauf erfolgen, der an die Mischwasserkanalisation angeschlossen ist, so dass insoweit keine ergänzenden Maßnahmen erforderlich sind.

8. Stromversorgung/Telekommunikation

Auf die vorhandenen baulichen Anlagen der Versorgungsträger wird Rücksicht genommen. Die Baumaßnahme wird rechtzeitig vor Baubeginn abgestimmt.

9. Abfallentsorgung

Da am Ende der Stichstraße keine Wendeanlage vorgesehen ist, sind die Mülltonnen der von der Stichstraße erschlossenen Wohngebäude jeweils am Abholtag im Einmündungsbereich zur Straße „Auf dem Bühl“ bereit zu halten.

10. Reinigung/Winterdienst

Die Ausbauplanung ermöglicht maschinellen Winterdienst auf der Stichstraße.

11. Bergbau

Nach aktuellem Kenntnisstand ist im Planbereich kein Bergbau umgegangen.

12. Altlasten

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

13. Denkmalschutz

Belange des Denkmalschutzes werden von der Planung nicht berührt.

14. Überschlägige Kostenermittlung

Die Kosten des Wegeausbaues sind nach derzeitigem Planungsstand mit ca. 66.000 € kalkuliert.

Diese Begründung ist Bestandteil des Bebauungsplanes Nr. 5 „Bodelschwinghstraße“ der Gemeinde Wilnsdorf, Ortsteil Flammersbach.

Aufgestellt:

57234 Wilnsdorf, 15.04.2016

Gemeinde Wilnsdorf
Die Bürgermeisterin
I. A.

gez. Klöckner