

Begründung

zur Neufassung des westlichen Teilbereiches des Bebauungs- planes "In der Talen" der Gemeinde Wilnsdorf, Kreis Siegen, Ortsteil Niederdielfen

Der Rat der Gemeinde Wilnsdorf hat beschlossen, den seit 21. 2. 1968 rechtskräftigen Bebauungsplan "In der Talen" im Ortsteil Niederdielfen im westlichen Teilbereich neu zu fassen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist im Gebietsentwicklungsplan der Landesplanungsgemeinschaft Westfalen - Teilabschnitt Kreis Siegen - zum Teil als vorhandener Wohnsiedlungsbereich und zum Teil als Bereich für weitere Siedlungsentwicklung dargestellt. Die Gebietsausweisung entspricht somit den Darstellungen des Gebietsentwicklungsplanes. Das Plangebiet liegt außerhalb des Gemeindezentrums Wilnsdorf und somit auch außerhalb des "Standortes" gemäß den "vorläufigen Richtlinien für die Aufstellung von Standortprogrammen" (RdErl. des Innenministers vom 14. 6. 1971 - III C 2 - 33.22.00 - 20490/71 - MBl. NW 1971/1202 in Verbindung mit Absatz 5.32 des Nordrhein-Westfalen-Programmes 1975),

Bei der hier vorgesehenen Neufassung handelt es sich um die Änderung eines bereits rechtskräftigen Bebauungsplanes der ehemaligen Gemeinde Niederdielfen. Die Plangebietsgrenze des rechtskräftigen Bebauungsplanbereiches "In der Talen" sieht eine doppelt so große Fläche vor, wie die durch die Gemeinde Wilnsdorf als Rechtsnachfolger der Gemeinde Niederdielfen, beschlossene Neufassung des westlichen Teilbereiches. Die Schaffung von Wohnbauflächen im Ortsteil Niederdielfen wird für die Bauwilligen des Ortsteiles, die bereits Baugrundstücke bei Rechtskraft des Bebauungsplanes erworben haben, dringend erforderlich, da im Ortsteil Niederdielfen keine weiteren Baumöglichkeiten innerhalb der Ortslage vorhanden sind.

Die Neufassung des Planbereiches sieht eine Änderung des rechtskräftigen Planes in der Art vor, daß die Straßenführung sowie die bauliche Nutzung der Grundstücke geändert wird. Durch die Neutrassierung der Straßen, für die eine Straßenausbauplan erarbeitet wurde, ist eine wirtschaftlichere Erschließung des Plangebietes gewährleistet. Die Straßenbreiten für das Baugebiet werden entsprechend den Bestimmungen der RAST ausgebildet.

Die Neufassung des Planes in der vorgesehenen Größenordnung wird deshalb erforderlich, weil ein Anschluß an den östlichen Bebauungsplanbereich nur so möglich ist.

Die Erschließungsmaßnahmen sowie die Bebauung des Teilbereiches wird jedoch auf die Hälfte des Planbereiches der Neufassung beschränkt. Die dadurch entstehende Größenordnung von ca. 100 Wohnungen ist für den Ortsteil Niederdielfen eine angemessene Größe.

Der Anschluß des Baugebietes an das überörtliche Straßennetz (K 4668) erfolgt im nördlichen Bereich des Plangebietes. Der Einmündungsbereich erfolgt an einer Kuppe, weil hier eine Ausfahrt aus dem Plangebiet die größte Übersicht bietet. Durch die schwierige Topographie des Baugebietes ist im Einmündungsbereich ein Längsgefälle von 3,78 % erforderlich, um in dem Anschluß der Straße A ein Gefälle von 10 % nicht zu übersteigen. Eine Anhebung der Straße A im Anschluß an den Einmündungsbereich ist nicht möglich, da bei der jetzt festgelegten Höhe die Straßenböschungen schon sehr hoch sind. Eine noch größere Straßenböschung ist nicht möglich, da eine bauliche Nutzung der Baugrundstücke sehr stark beeinflußt würde. Die Straße A stößt geradlinig auf die vorhandene, z. Zt. nur einspurig befahrbare Brücke über die zweigleisige Bahnlinie. Die Straßenbegrenzungslinie in diesem Bereich ist so angelegt, daß eine spätere Verbreiterung der Brücke erfolgen kann. Durch die Teilerschließung des Planbereiches wird z. Zt. eine Erneuerung der Brücke nicht erforderlich. Bei einer Erschließung des 2. Teilbereiches ist an eine Erneuerung der Brücke im Bedarfsfall gedacht. Der Anschluß zur bebauten Ortslage in diesem Bereich wird erforderlich, um die K 4668 durch den Verkehr des Baugebietes nicht zusätzlich zu belasten. Der Anschluß der Wirtschaftswege an das vorgesehene neue Straßennetz ist gewährleistet. Die Flächen für den ruhenden Verkehr gem. Rd.Erl. des Ministers für Wohnungsbau und öffentliche Arbeiten vom 25. 11. 1969 - II/2 - 0.310.6(1) - Richtlinien für die Berücksichtigung des Verkehrs im Städtebau werden bereitgestellt. Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes ist es erforderlich, daß auf jedem Privatgrundstück so viele Einstellplätze bereitgestellt werden, wie Wohnungen auf dem Grundstück sind. Für den zusätzlichen ruhenden Verkehr sind die Ausweisung der Parkplätze jeweils an den Wendehämmern ausreichend.

Die Elektroversorgung des Baugebietes erfolgt durch das Elektrizitätswerk Siegerland. Für die Sicherstellung einer ausreichenden Stromversorgung werden drei Ortsnetztransformatorenstationen im Planbereich festgesetzt.

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

Für die Abwasserbeseitigung ist ein Entwurf aufgestellt, der bereits zur Genehmigung vorgelegt wurde.

Der mit in das Plangebiet einbezogene Waldteil kann als Erholungsfläche für die Bewohner des Gebietes mitbenutzt werden.

Im Anschluß an das Plangebiet ist in westlicher Richtung innerhalb des Haubergsgeländes eine große Fläche als Kinderspielfeld bereits vorhanden. Hier sind ausreichende Möglichkeiten für die Kinder der Altersgruppen von 3 bis 6 Jahren sowie 7 bis 12 Jahren vorhanden. Innerhalb des Plangebietes wurde auf weitere Kinderspielfelder verzichtet, da eine weitere Ausweisung von Spielflächen nicht ausgenutzt werden könnte.

Die Kindergartenversorgung wird durch den Neubau des geplanten Kindergartens der Katholischen Kirchengemeinde im Ortsteil Niederdielfen sichergestellt. Mit dem Baubeginn des Kindergartens, für den die Planungen bereits abgeschlossen sind, kann im Frühjahr 1973 gerechnet werden.

Die Bebauungsmöglichkeiten sind entsprechend der Topographie und der Grundstückszuschnitte festgelegt.

Für die durch die Straßenplanung sich ergebenden größeren Grundstücke sollen im unteren Bereich Wohngebäude bis zu drei Geschossen möglich sein.

Die Dachneigung der dreigeschossigen Gebäude ist mit $0 - 7^{\circ}$ festgesetzt, weil bei einem mehrgeschossigen Gebäude der Dachraum nicht erforderlich wird.

Als weitere Bebauung sind eingeschossige Gebäude mit möglichem Ausbau des Untergeschosses vorgesehen.

Die eingeschossigen Gebäude sind in Gruppen mit Dachneigungen von $0 - 18^{\circ}$ und $28 - 35^{\circ}$ vorgesehen.

Durch diese Festsetzung können die Wünsche der beteiligten Grundstücksbesitzer im Zuge der erforderlichen Umlegung berücksichtigt werden.

Im oberen Bereich des Plangebietes ist eine gruppenweise Bebauung mit innerer Erschließung vorgesehen.

An der Erschließungsstraße sind Sammelgaragen vorgesehen.

Die Zuwegung zu den einzelnen Wohngebäuden erfolgt über einen Fußweg. Die maximale Entfernung zur Erschließungsstraße von dem letzten Wohngebäude beträgt 35 m.

Durch diese Maßnahme wird die Erschließung wirtschaftlich und erfolgt im Sinne der Bauwilligen.

Die überbaubaren Flächen der Grundstücke sind groß ausgewiesen, um eine individuelle Bebauungsmöglichkeit des einzelnen zu erreichen.

Zu der in östlicher Richtung vorbeilaufenden Gleisanlage der Deutschen Bundesbahn wird eine anbaufreie Zone als Immissionschutzzone von einer Bebauung freigehalten.

Diese Schutzzone kann durch Anpflanzungen eine sinnvolle Begrenzung des Plangebietes ermöglichen.

Folgende Bebauung ist festgelegt:

Wohnbebauung:

eingeschossige Wohngebäude	116 Häuser mit ca.	220 Wohnungen
dreigeschossige Wohngebäude	6 Häuser mit ca.	36 Wohnungen

Die ausgewiesene Wohnbaufläche beträgt 102.000 qm. Somit ergibt sich eine Wohndichte von 75 Einwohnern/je ha.

Das Gebiet teilt sich in folgende Flächen auf:

1. Gemeinbedarfsfläche für die Trafostation	250 qm
2. Flächen für die Forstwirtschaft	10.864 qm
3. Garagenstellplätze	393 qm
4. Verkehrsflächen (Straßen)	16.580 qm
5. Verkehrsflächen (Bürgersteige)	7.162 qm

6. Verkehrsflächen (Wohnwege)	318 qm
7. Fläche der Bundesbahn	1.087 qm
8. Private Flächen	102.000 qm
Gesamtfläche	138.654 qm
	=====

Die Erschließung des Plangebietes wird von der Gemeinde finanziert. Die Heranziehung zu den Kosten des Erschließungsaufwandes erfolgt gemäß dem Bundesbaugesetz und der Satzung der Gemeinde Wilnsdorf über die Erhebung von Erschließungsbeiträgen vom 26. 11. 1969.

Die Gemeinde beabsichtigt, die für die Verwirklichung des Planes erforderliche Umlegung nach Möglichkeit auf freiwilliger Basis durchzuführen. Falls erhebliche Schwierigkeiten dabei auftreten sollten, behält sich die Gemeinde eine Bodenordnung gemäß dem 4. Teil des BBauG vor. Diese Begründung ist Bestandteil der Neufassung des westlichen Teilbereiches des Bebauungsplanes "In der Talen" der Gemeinde Wilnsdorf, Ortsteil Niederdielfen.

An Erschließungsanlagen sind erforderlich:

1.470 lfdm	Straßenbau, Fahrbahn: 6,50 m Bürgersteig 2 x 2,00 m	
	je lfdm	500,-- DM = 735.000,-- DM
5 Stck	Wendehämmer, Straßenfläche 472 qm Bürgersteigfläche 225 qm	
	je Stck	35.000,-- DM = 175.000,-- DM
540 lfdm	Straßenbau, Fahrbahn: 5,50 m Bürgersteig 2 x 1,50 m	
	je lfdm	400,-- DM = 216.000,-- DM
170 lfdm	Fußwege, Breite 2,00 m mit den erforderlichen Treppen	
	je lfdm	200,-- DM = 34.000,-- DM
2.600 lfdm	Kanal, Ø 30 cm, einschl. Schächte	
	je lfdm	125,-- DM = 325.000,-- DM
2.000 lfdm	Kabel und Lichtleitungen ein- schl. Lieferung des Kabels und Ausschachtung	
	je lfdm	35,-- DM = 70.000,-- DM
2.200 lfdm	Wasserleitung Ø 100 mm einschl. Lieferung der Rohre und Aus- schachtung	
	je lfdm	40,-- DM = 88.000,-- DM

40 Stck	Straßenleuchten einschl. Lieferung und in Beton setzen		
	je Stck.	750,-- DM =	30.000,-- DM
122 Stck	Hausanschlüsse für Kanal und Wasserleitung		
	je Stck.	650,-- DM =	79.300,-- DM
	Gesamtsumme		<u>1.752.300,-- DM</u> =====

Aufgestellt:

Wilnsdorf, den 1. September 1972

Gemeinde Wilnsdorf

- Bauabteilung -

S A T Z U N G

der Gemeinde Wilnsdorf vom

über die Änderung der örtlichen Bauvorschriften gem. § 81 BauO NW zum Bebauungsplan Nr. 4 "In der Talen" (Neufassung westlicher Teilbereich) der Gemeinde Wilnsdorf, Ortsteil Niederdielfen

Aufgrund des § 4 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW) 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 folgende Satzung beschlossen:

§ 1

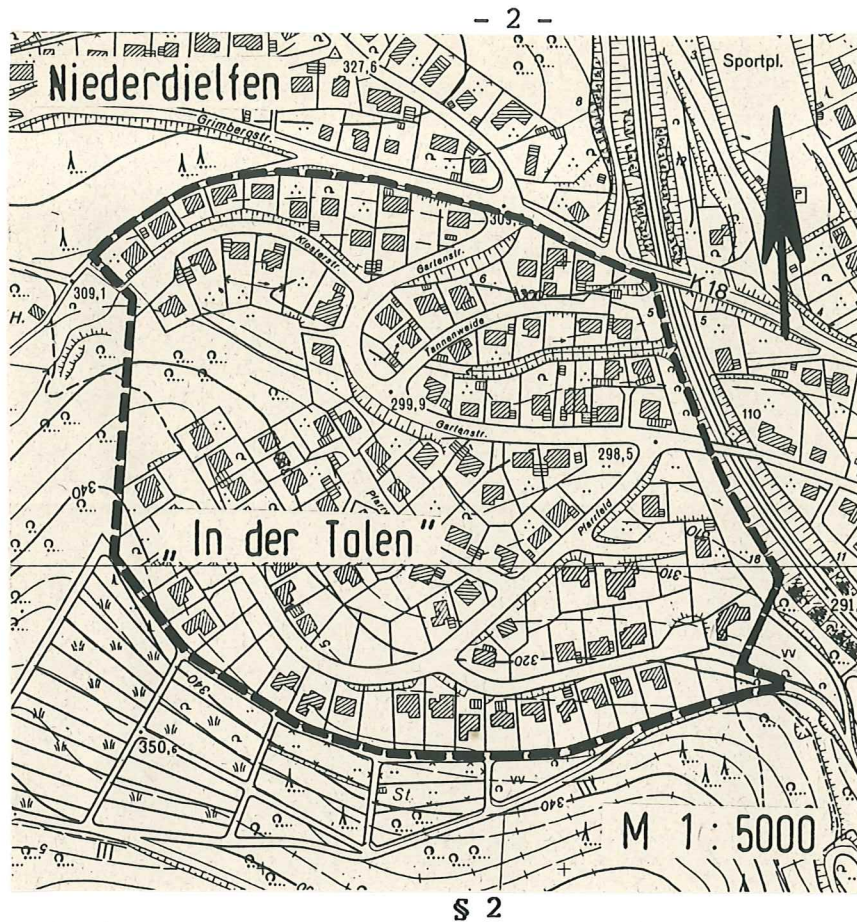
Geltungsbereich der Änderung der örtlichen Bauvorschriften

Der Geltungsbereich beinhaltet das gesamte Plangebiet des seit dem 26.06.1976 rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 4 "In der Talen" (Neufassung westlicher Teilbereich) der Gemeinde Wilnsdorf, Ortsteil Niederdielfen.

Die Änderung erfaßt folgende Grundstücke:

Gemarkung Niederdielfen, Flur 4, Flurstücke 290, 293 - 302, 304 - 311, 314 (Weg), 315, 316, 318 - 321, 326 - 331, 332 (Bach), 333 (Weg), 334 - 337, 339 - 343, 346 - 367, 370 - 376, 378, 380 - 385, 386 (Weg), 387 - 424, 427 (Weg), 431, 432, 433 (Weg), 436, 437 (Weg), 438 (Straße), 440 (Straße), 443 (Straße), 444 (Straße), 445 (Weg), 446, 448 (Weg), 449 (Straße), 460, 461, 470, 472 - 476, 483 - 485, 488, 517 - 520, 521 (Straße), 522 - 524, 569, 570, 571 (Weg), 588, 589, 592, 601, 602, 604 - 607, 610, 611, 613, 614, 624 (Straße), 639 und 640

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



Dachgauben

Die örtlichen Bauvorschriften hinsichtlich der Dachgauben ändern sich wie folgt:

Dachgauben sind ab 28° Dachneigung der Hauptgebäude zulässig.

§ 3

Fortgeltung von Vorschriften

Die anderen für den Bebauungsplan Nr. 4 "In der Talen" (Neufassung westlicher Teilbereich) 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 gem. § 81 BauO NW zum Bebauungsplan Nr. 4 "In der Talen" (Neufassung westlicher Teilbereich) der Gemeinde Wilnsdorf, Ortsteil Niederdielfen, wird hiermit öffentlich bekanntgemacht.

Es wird darauf hingewiesen, daß die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften der Gemeindeordnung NW beim Zustandekommen dieser Satzung nach Ablauf eines Jahres seit ihrer Verkündung nicht mehr geltend gemacht werden kann, es sei denn,

- a) eine vorgeschriebene Genehmigung fehlt,
- b) diese 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

16.11.83

Bürgermeister

SATZUNG

der Gemeinde Wilnsdorf vom 04.08.2003

über die Änderung der örtlichen Bauvorschriften gemäß § 86 BauO NRW zum Bebauungsplan Nr. 4 "In der Talen" (Neufassung westlicher Teilbereich) der Gemeinde Wilnsdorf, Ortsteil Niederdielfen

Aufgrund des § 7 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666/SGV. NRW. S. 2023) in der zurzeit 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 in seiner Sitzung am 24.07.2003 folgende Satzung beschlossen:

§ 1

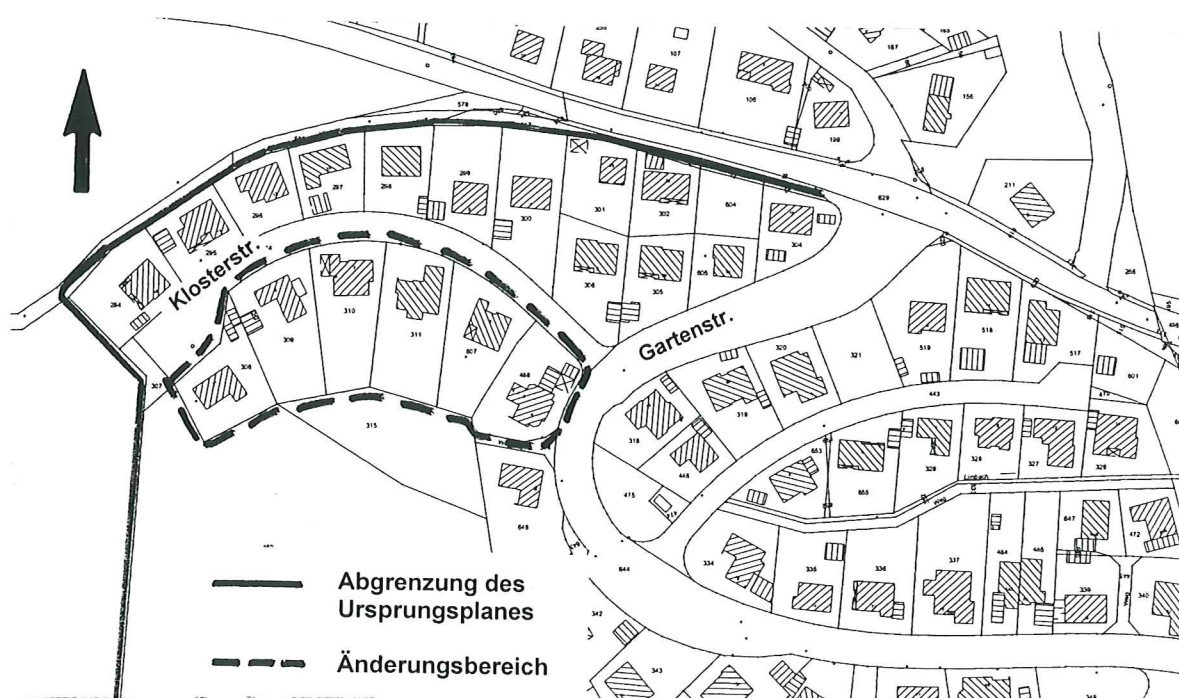
Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften

Der Geltungsbereich beinhaltet den bebauten talseitigen Bereich der "Klosterstraße" im Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 4 "In der Talen" (Neufassung westlicher Teilbereich) der Gemeinde Wilnsdorf, Ortsteil Niederdielfen.

Der Änderungsbereich erfasst folgende Grundstücke:

Gemarkung Niederdielfen, Flur 4, Flurstücke 308 – 311, 488 und 607.

In der nachstehenden Planskizze, Maßstab 1 : 2.500, ist der Änderungsbereich mit einer gestrichelten Linie umgrenzt dargestellt.



§ 2

Dachneigung, Aufmauerungen

Die örtlichen Bauvorschriften hinsichtlich der Dachneigung der Aufmauerungen ändern sich wie folgt:

Die zulässige Dachneigung wird von bisher 0 – 28° auf 0 – 38 ° festgesetzt. Aufmauerungen über der letzten Geschossdecke sind ab 35 ° Dachneigung bis zu einer Höhe von max. 75 cm zulässig.

§ 3

Fortgeltung von Vorschriften

Die anderen für den Bebauungsplan Nr. 4 "In der Talen" (Neufassung westlicher Teilbereich) 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 NW zum Bebauungsplan Nr. 4 "In der Talen" der Gemeinde Wilnsdorf, Ortsteil Niederdielfen, 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) der Bürgermeister 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, 04.08.2003

Schmidt
Bürgermeister