

BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan Nr. 17 "Humbach" der Gemeinde Wilnsdorf, Ortsteil Niederdielfen

01. Anlaß der Planung

Der Rat der Gemeinde Wilnsdorf hat in seiner Sitzung am 08.09.1988 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 17 "Humbach" der Gemeinde Wilnsdorf, Ortsteil Niederdielfen, gem. § 2 (1) BauGB dahingehend beschlossen, für den Ortsteil Niederdielfen weitere Baumöglichkeiten zu schaffen, da die Baulandreserve hier nahezu erschöpft ist.

Gegenüber der ersten Beteiligung der Träger öffentlicher Belange vom 07.07.1993 wurde der Planentwurf hauptsächlich hinsichtlich der Verkehrsführung sowie den heutigen naturschutzrechtlichen bzw. wasserrechtlichen Anforderungen überarbeitet.

02. 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 Bereich als Wohnsiedlungsbereich dar.

b) Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Wilnsdorf ist das Plangebiet bis auf eine geringfügige Überschreitung im westlichen Planbereich (ca. 4 % der Gesamtfläche) -aufgrund parzellenscharfer Abgrenzung - als Wohnbaufläche dargestellt, so dass der Bebauungsplan als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt anzusehen ist.

03. Plangebiet

a) Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet liegt im südwestlichen Teil des Ortsteiles Niederdielfen, Flur 13 und 14, in Verlängerung der "Ackerstraße", des "Marienweges" und der Straße "In der Humbach".

Es erstreckt sich über eine mittlere Länge von ca. 250 m und eine mittlere Breite von ca. 240 m.

b) Größe und Gliederung des Plangebietes

Das Plangebiet umfaßt eine Fläche von insgesamt 6,17 ha.

Das Gebiet teilt sich in folgende Flächen auf:

- | | |
|---|----------------------|
| 1. Verkehrsflächen, versiegelt (neu und vorhanden): | 8.935 m ² |
| 2. Verkehrsflächen, wassergebunden | |
| - Fuß- und Wirtschaftswege -: | 650 m ² |

3. Überbaubare Grundstücksflächen:	14.534 m ²
4. Nicht überbaubare Grundstücksflächen:	32.171 m ²
5. Versorgungsfläche, Elektrizität:	15 m ²
6. Regenrückhaltebecken:	1.295 m ²
7. Verkehrsgrün:	565 m ²
8. Öffentliche Grünflächen, Spielplätze:	690 m ²
9. Öffentliche Grünflächen, Grünanlagen:	1.170 m ²
10. Private Grünflächen - Anpflanzungsflächen für heimische Laubgehölze -:	<u>1.740 m²</u>

Gesamtfläche: 61.765 m²

=====

04. 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 BauNVO können die Ziffer 1 "Betriebe des Beherbergungsgewerbes" und die Ziffer 2 "sonstige nicht störende Gewerbebetriebe" zugelassen werden.

Grundflächenzahl, Geschoßflächenzahl, Dachneigung und Dachform werden wie folgt festgesetzt:

GRZ: 0,3

GFZ: 0,3

Dachneigung: 28 - 45°

Dachform: Sattel- und Walmdächer

Folgende Bebauung ist festgelegt:

Geplante eingeschossige Wohngebäude: ⁸² 80 Häuser mit ca. 120 Wohnungen (ca. 360 Einwohner)

Die Plangebietsfläche beträgt ca. 6,17 ha, somit ergibt sich eine Wohndichte von 58 EW/ha.

Um eine zu starke städtebauliche Verdichtung im Wohngebiet zu vermeiden, wird gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB die Zahl der Wohnungen je Gebäude auf max. 3 begrenzt.

Zur Einbindung des Baugebietes in die freie Landschaft ist entlang der nördlichen, südlichen und westlichen Plangebietsgrenze ein Pflanzstreifen für heimische Laubgehölze in einer Breite von 3,0 m vorgesehen.

Zwischen den Wendehämmern der "Ackerstraße" und des "Marienweges" sowie der südlichen Plangebietsgrenze wird eine öffentliche Grünanlage, die mit heimischen Laubgehölzen bepflanzt werden soll, festgesetzt.

Im Bereich des Baugebietes sind weiterhin zwei Kleinkinderspielplätze sowie eine Ortsnetztransformatorenstation vorgesehen.

II. Verkehrsflächen

Als äußere Haupteerschließungsanlage des Plangebietes dient die Straße "Zum Rödgen", die ab der Einmündung der "Ackerstraße" mit 5,0 m Fahrbahnbreite, einseitigem Gehweg von 1,50 m Breite sowie Schrammbord von 0,50 m Breite dimensioniert wird.

Als innere Haupteerschließungsanlage fungiert die an die Straße "Zum Rödgen" angebundene Planstraße A, die ringförmig im Plangebiet verläuft und ca. 60 % der Baugrundstücke erschließt.

Die Planstraße A wird mit 4,75 m Fahrbahnbreite, einseitigem Gehweg von 1,50 m Breite sowie einem befahrbaren Mehrzweckstreifen von 1,0 m Breite festgesetzt.

Die ebenfalls an die Straße "Zum Rödgen" angebundene Planstraße B, die ca. 25 % der Baugrundstücke erschließt, wird als gemischt genutzte Verkehrsfläche mit insgesamt 6,0 m Breite, auslaufend in einer Wendeanlage gem. EAE 85/95, Bild 32, geeignet für 3-achsiges Müllfahrzeug, ausgewiesen.

Die restlichen 15 % der Baugrundstücke werden von der "Ackerstraße" (Planstraße D), dem "Marienweg" (Planstraße E) und der Straße "In der Humbach" (Planstraße F) erschlossen, wobei die beiden erstgenannten Erschließungsanlagen als gemischt genutzte Verkehrsflächen mit einer Gesamtbreite von jeweils 6 m festgesetzt werden. Beide Erschließungsanlagen enden in einer vergrößerten Wendeanlage gem. EAE 85/95, Bild 30, T = 13,5 m.

Die Verlängerung der Straße "In der Humbach" (Planstraße F) wird entsprechend dem bereits vollzogenen Ausbau als gemischt genutzte Verkehrsfläche mit insgesamt 4,50 m Breite vorgesehen, da hierüber lediglich drei Baugrundstücke erschlossen werden.

Von den Planstraßen A, B und E zweigen jeweils untergeordnete, 3,50 m breite Stichstraßen zur Erschließung einzelner Baugrundstücke in westlicher Richtung ab. Da diese Stichstraßen ohne Wendemöglichkeiten versehen sind, werden für die hierüber erschlossenen Baugrundstücke Mülleimerstellplätze am Ende der übergeordneten Verkehrsflächen ausgewiesen.

Zwischen dem Einmündungsbereich der Straßen "Zum Rödgen"/Planstraße B sowie dem "Marienweg" wird eine 2,0 m breite fußläufige Verbindung mit Randbegrünung zur besseren Erreichbarkeit der Spielplätze und der freien Landschaft ausgewiesen.

Die Längsneigungen der geplanten Erschließungsstraßen liegen bei 3 - 10 %. Lediglich im Schleifenbereich der Planstraße A beträgt die Längsneigung 13,5 %, da bei einer geringeren Neigung zu hohe Böschungsflächen entlang des äußeren Straßenrandes entstehen würden.

Die Fahrbahnflächen werden bituminös hergestellt, die Mehrzweckstreifen und die Gehwege werden in Betonpflaster ausgeführt.

Die Wirtschaftswege im Plangebiet sollen mit einer wassergebundenen Oberfläche versehen werden.

Im Bereich der Verkehrsflächen sind keine öffentlichen Stellplätze vorgesehen.

Sollte hierfür Bedarf bestehen, werden diese an geeigneten Stellen durch entsprechende Fahrbahnmarkierungen bereitgestellt.

Die an das Plangebiet angrenzenden Wirtschaftswege werden größtenteils an die geplanten Erschließungsstraßen angeschlossen, so dass der land- und forstwirtschaftliche Verkehr keine Einschränkungen durch das Neubaugebiet erfährt.

05. 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 gesamten unbebauten Bereich des Plangebietes wurde eine ökologische Bestandserhebung durchgeführt, d. h., das Plangebiet 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 NRW bewertet.

Im Vergleich hierzu wurde die zukünftige Planung gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes getrennt nach öffentlichen und privaten Flächen bewertet.

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

Die Notwendigkeit dieses Eingriffes begründet sich aus städtebaulicher Sicht mit dem dringenden Bedarf an Wohnbauland, da die Baulandreserve für den Ortsteil Niederdielfen nahezu erschöpft ist.

Bei den im Planbereich befindlichen Grundstücken handelt es sich hauptsächlich um Fettwiesen ohne schützenswerte Bestände, Brachflächen (mit und ohne Gehölzbestände), Weideflächen sowie Wirtschaftswege.

Die Wiesen- und Weideflächen wurden in der Vergangenheit regelmäßig bewirtschaftet.

Eine besondere Artenvielfalt wurde nicht festgestellt.

Im übrigen unterscheiden sich die Wiesenflächen kaum von den im Plangebiet vorhandenen, mit Gras bewachsenen Wirtschaftsweegen, die mit dem Wertfaktor 2 (feste Grasnarbe) gemäß der Arbeitshilfe der Landesregierung einzustufen sind. Zudem heben sich die Wiesen von den nach der Arbeitshilfe mit 4 Wertpunkten zu bewertenden Fettwiesen deutlich ab. Die Einstufung mit 3 Wertpunkten erscheint somit angemessen. Die im nördlichen Planbereich befindlichen Brachflächen mit Gehölzbeständen werden mit dem Wertfaktor 5 versehen, die Brachflächen ohne Gehölzbestände werden mit dem Faktor 4 bewertet.

Die Einstufung des Rückhaltebeckens erfolgte entsprechend der für Rigolen und Versickerungsmulden vorgegebenen Bewertung. Zwar hebt sich das Rückhaltebecken durch die Geländevertiefung landschaftlich von Rigolen bzw. Versickerungsmulden ab, jedoch wird das Becken als Erdbauwerk ausgeführt, begrünt und naturnah gestaltet. Zudem ist zu berücksichtigen, dass sich am Boden des Rückhaltebeckens Feuchtbiotope entwickeln können, die eine ökologische Aufwertung zur Folge haben. Im Hinblick auf den Ansatz der Grundflächenzahlen in der ökologischen Bilanzierung ist darauf hinzuweisen, dass erfahrungsgemäß durch die Bebauung der Grundstücke in einem Baugebiet die maximal bebaubare Fläche nur selten voll ausgenutzt wird.

Insofern ist es vertretbar, Überschreitungen der Grundflächenzahl durch die Errichtung von Garagen und Nebenanlagen entsprechend § 19 Abs. 4 BauNVO nicht zusätzlich auszugleichen, da solche Überschreitungen bei einer durchschnittlichen Größe der Baugrundstücke von ca. 500 - 600 m² nicht häufig zu erwarten sind.

Nach § 62 Landschaftsgesetz NW geschützte Flächen sind im betreffenden Bereich des Plangebietes nach Kenntnis der Gemeinde nicht vorhanden.

5.3 Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

a) Bereich der privaten Bauflächen

Auf den Freiflächen der Baugrundstücke ohne Randbegrünung ist je angefangene 150 m² Grundstücksfläche ein heimischer Laubbaum mittlerer Größe, z. B. Spitzahorn (*Acer platanoides*), Eberesche (*Sorbus aucuparia*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Traubenkirsche (*Prunus padus*), Vogelkirsche (*Prunus avium*), Wildapfel (*Malus sylvestris*), Wildbirne (*Pyrus Pyrausta*) o. ä. sowie je 50 m² Grundstücksfläche ein heimischer Strauch, z. B. gewöhnlicher Schneeball (*Viburnum Lantana*), Himbeere (*Rudus idaeus*), Brombeere

(*Rubus fruticosus*), rote Johannisbeere (*Ribes alpinum*), Grauweide (*Salix cinera*), Ohrweide (*Salix aurita*) o. ä. , zu pflanzen und zu erhalten.

Der Stammumfang der Bäume muß mindestens 10 cm betragen.

Bei den Grundstücken mit festgesetzten Pflanzstreifen ist die Strauchbepflanzung innerhalb des Pflanzstreifens vorzunehmen.

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

Als Zuordnungsflächen gem. § 1 a (3) und § 9 (1 a) BauGB sind folgende Ausgleichsmaßnahmen vorgesehen:

- Innerhalb des Plangebietes:

Anpflanzung von 5 heimischen Laubbäumen, zuk. Kronenfläche je Baum = 40 m², im Bereich der Kinderspielplätze

- Außerhalb des Plangebietes:

- Anlegung einer Streuobstwiese auf dem nordwestlich des Plangebietes gelegenen, gemeindeeigenen Grundstück der Flur 14, Flurstück 145, Fläche: 1.042 m², Wertfaktorserhöhung 5 Punkte/m². Ein Übersichtsplan ist der Begründung als Anlage beigelegt.

- Anpflanzung von 17 heimischen Laubbäumen auf dem Friedhof Niederdielfen (angelegter Bereich), Flur 13, Flurstück 188, sowie weiterer 15 Laubbäume im Erweiterungsbereich des Friedhofes Niederdielfen, Flur 13, Flurstücke 160, 162 - 164, 165 (tlw.), 186 und 187, und ebenfalls 15 Laubbäume im Erweiterungsbereich des Friedhofes Wilnsdorf, Flur 12, Flurstücke 167 - 173, zukünftige Kronenfläche je Baum = 40 m²

Durch die vorgenannten Maßnahmen wird ein ökologischer Ausgleich von 99 % erzielt.

Die Maßnahmen werden von der Gemeinde Wilnsdorf durchgeführt und sind gem. § 135 a BauGB von den privaten Grundstückseigentümern im Plangebiet nach Maßgabe der Satzung über die Erhebung von Kostenerstattungsbeträgen gem. § 8 a Bundesnaturschutzgesetz (a. F.) zu finanzieren.

b) Bereich der öffentlichen Flächen

Als ökologischer Ausgleich der öffentlichen Flächen sollen im Plangebiet auf gemeindeeigenen Grundstücken - Grünanlagen, Rückhaltebecken - 15 heimische Laubbäume, zukünftige Kronenfläche je Baum = 40 m², angepflanzt und unterhalten werden. Neben der naturnahen Gestaltung des Regenrückhaltebeckens sind außerdem auf öffentlichen

Flächen umfangreiche Anpflanzungen mit heimischen Strauchgehölzen **vorgesehen**. Der Anteil der Eingriffe durch die Versiegelung der neuen Erschließungsstraßen führt hier zu einem Ausgleichsdefizit von 10.690 Wertpunkten.

Dieses Defizit wird durch die Abholzung des Fichtenbestandes auf dem **gemeindlichen** Grundstück der Gemarkung Wilgersdorf, Flur 21, Flurstück 496, angrenzend an das Baugebiet "Obere Breitenbach" und Anlage einer Mischwaldfläche mit **einer** ca. 15 m breiten Saumzone zu den vorhandenen Baugrundstücken ausgeglichen.

Ein Lageplan sowie ein Übersichtsplan mit Darstellung des Grundstückes ist der Begründung als Anlage beigelegt.

Bezogen auf alle öffentlichen Flächen im Plangebiet wird ein **Vollausgleich** erzielt.

Bei einer Gesamtbetrachtung aller Flächen im Plangebiet ergibt sich ein **Ausgleichsgrad** von 99,1 %. Für den Ortsteil Niederdielfen besteht dringender Bedarf an weiteren Wohnbauflächen, da nahezu alle Baulandreserven erschöpft sind. Die Ausweisung dieser Fläche bietet sich am vorgesehenen Standort aufgrund der verkehrsgünstigen Lage - ca. 85 % der Baugrundstücke werden über die Gemeindestraße "Zum Rödgen" erschlossen - sowie der reinen Südhanglage geradezu an.

In landschaftlicher Hinsicht sind die mit der Bebauung verbundenen Eingriffe nicht als gravierend anzusehen. Bei der Planung wurde auf eine harmonische Einbindung der Bebauung in die Umgebung geachtet.

Die Bepflanzung auf den öffentlichen und privaten Flächen ist in der auf die Herstellung der Erschließung bzw. auf den Bezug der Gebäude folgenden Pflanzperiode durchzuführen.

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

06. Entwässerung

Die Abwasserbeseitigung erfolgt im Trennsystem. Das Schmutzwasser wird der Kläranlage Niederdielfen zugeleitet.

Gem. § 51 a Landeswassergesetz (LWG) ist Niederschlagswasser bei Erstbaumaßnahmen zu versickern, zu verrieseln oder ortsnah in ein Gewässer einzuleiten.

Eine Versickerung im Plangebiet ist aufgrund der Bodenbeschaffenheit nicht möglich, da der Boden eine zu geringe Wasserdurchlässigkeit aufweist. Die Wasserdurchlässigkeit wurde von einem Ingenieurbüro untersucht.

Bevor das Niederschlagswasser dem südlich des Plangebietes verlaufenden "Humbach" (Notüberlauf) zugeleitet wird, wird es in eine Verlängerung der Straße "In der Humbach" ausgewiesenes Regenrückhaltebecken - maximales Fassungsvermögen 440 m³ - geführt.

Das Regenrückhaltebecken wird als Erdbecken hergestellt und entsprechend bepflanzt. Die erforderlichen wasserrechtlichen Genehmigungen gem. § 58 (1) LWG und § 7 WHG wurden zwischenzeitlich beim staatlichen Umweltamt beantragt.

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

07. Wasserversorgung

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

7a. Löschwasserversorgung

In einem Umkreis von maximal 300 m um jedes Objekt (Löschbereich) ist mindestens eine Löschwasserentnahmestelle vorzusehen. Der Löschwasserbedarf je Löschbereich beläuft sich auf 48 m³/Std. für mindestens 2 Std. Diese Menge kann aus den Versorgungsnetzen für Nieder- und Oberdielfen bereitgestellt werden.

Der über den Grundschutz hinausgehende Objektschutz ist unter den Voraussetzungen, dass keine Objekte mit erhöhtem Brandrisiko (z. B. Holzlagerplätze, Objekte mit erhöhtem Personenrisiko (z. B. Versammlungsstätten) oder sonstige Einzelobjekte wie Aussiedlerhöfe usw. im Baugebiet vorgesehen sind, nicht erforderlich.

08. Stromversorgung

Die Stromversorgung erfolgt durch das Elektrizitätswerk Siegerland. Im Bereich des Wendehammers der "Ackerstraße" wird eine ca. 15 m² große Versorgungsfläche zur Errichtung einer Ortsnetztransformatorenstation ausgewiesen.

09. Ablagerung von Aushubmaterial

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

10. Bodenordnungsmaßnahmen

Zur Realisierung der Planung ist eine 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

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).

12. Überschlägige Erschließungskosten

a) Straßenbauarbeiten incl. Beleuchtung	1.150.000,-- DM
b) Entwässerung, Trennsystem einschl. RÜB	850.000,-- DM
c) Wasserversorgung einschl. Hausanschlüsse:	300.000,-- DM
d) Begrünung, einschl. Spielplätze:	<u>70.000,-- DM</u>
Gesamt:	<u>2.370.000,-- DM</u>

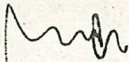
Diese Begründung ist Bestandteil des Bebauungsplanes Nr. 17 "Humbach" der Gemeinde Wilnsdorf, Ortsteil Niederdielfen.

Aufgestellt:

57234 Wilnsdorf, 18.03.1999

Gemeinde Wilnsdorf

- Bauamt -



(Metz)

SATZUNG

der Gemeinde Wilnsdorf vom 20.08.1999

über die örtlichen Bauvorschriften gem. § 86 BauO NRW zum Bebauungsplan Nr. 17 "Humbach" 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 z. Zt. geltenden Fassung und des § 86 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) vom 07.03.1995 (GV. NRW. S. 218) in der z. Zt. geltenden Fassung hat der Rat der Gemeinde Wilnsdorf in seiner Sitzung am 19.08.1999 folgende Satzung beschlossen:

§ 1

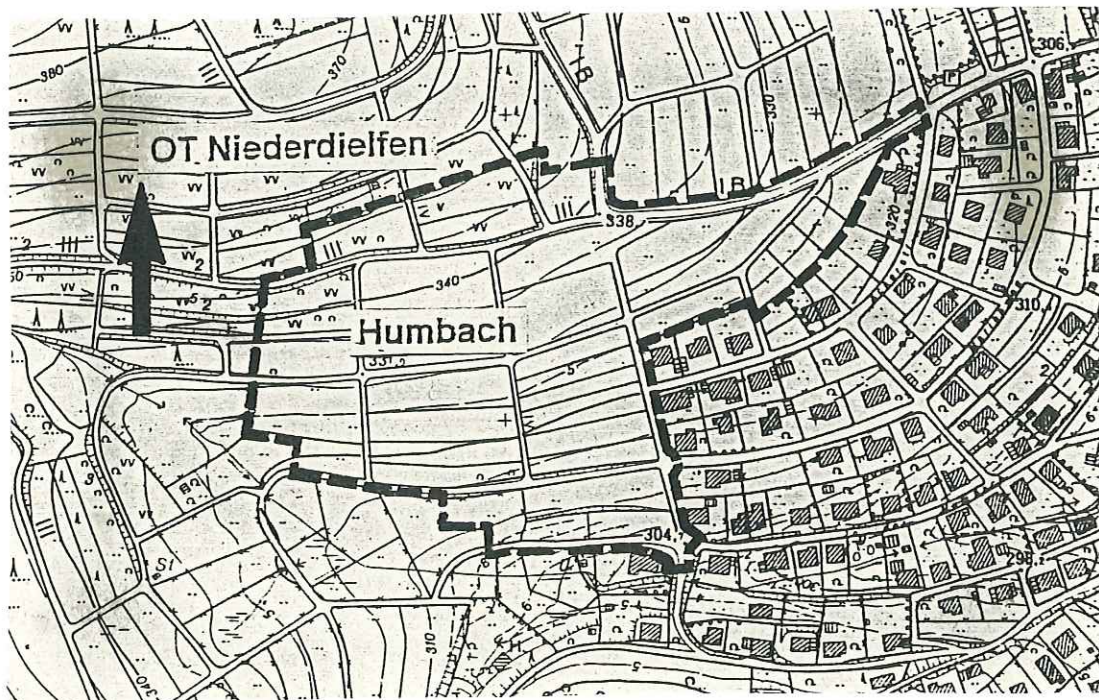
Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften

Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften beinhaltet das gesamte Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 17 "Humbach" der Gemeinde Wilnsdorf, Ortsteil Niederdielfen.

Das Plangebiet erfaßt folgende Grundstücke:

Gemarkung Niederdielfen, Flur 13, Flurstücke	155, 156 (Weg), 157, 158, 322 (Weg), 446 - 449 und 525 (Straße, tlw.)
Gemarkung Niederdielfen, Flur 14, Flurstücke	13 (tlw.), 14 (tlw.), 15, 16 (Weg), 17, 18 (Weg), 19 - 24, 25 (Weg), 26 - 28, 29 (Weg), 30 - 32, 33 (Weg), 34, 35 (Weg), 36 (tlw.), 37, 38, 39 (Straße, tlw.), 93 (Weg, tlw.), 98 (tlw.), 117 (Weg, tlw.), 119 (Weg, tlw.), 121, 122 (Weg), 123 (tlw.), 124 (Weg), 125 (tlw.), 126 (tlw.), 127 (Weg, tlw.), 128 (Weg, tlw.), 129, 130, 132 (Weg, tlw.), 133, 136 (Weg, tlw.), 157 (Straße, tlw.) und 202 (tlw.)

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



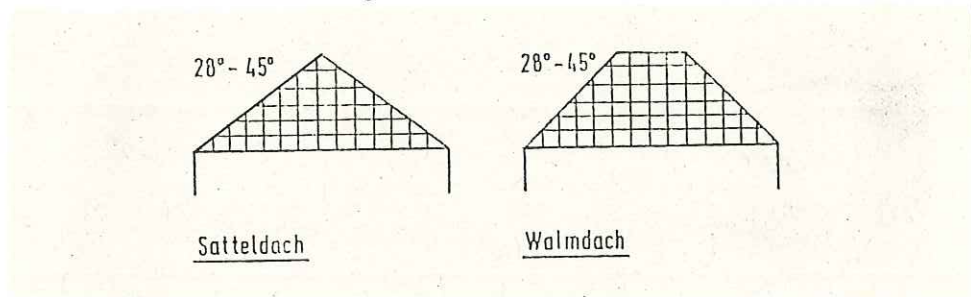
§ 2

Gestaltung der Gebäude

Die Dachneigung beträgt 28 - 45°.

Die festgesetzte Dachneigung darf für 1/3 der tatsächlich überbaubaren Fläche, für Garagen sowie für Nebenanlagen abweichend als Flachdach ausgeführt werden.

Folgende Dachformen sind nur zulässig:



Aufmauerungen über der Erdgeschoßdecke 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 außer dunkel getönten Pfannen sowie Natur- und Kunstschieferschablonen, alternative Materialien wie z. B. Glas-, Zink- und Gründächer sowie Sonnenkollektoren zulässig. Dachgauben und Dachaufbauten sind ab einer Dachneigung von 35° zulässig, 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 Niederschlagswasserversickerung gewährleisten, herzustellen.

§ 4

Inkrafttreten

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

Bekanntmachungsanordnung:

Die vorstehende Satzung über die örtlichen Bauvorschriften gem. § 86 BauO NRW zum Bebauungsplan Nr. 17 "Humbach" der Gemeinde Wilnsdorf, Ortsteil Niederdielfen, wird hiermit öffentlich bekanntgemacht.

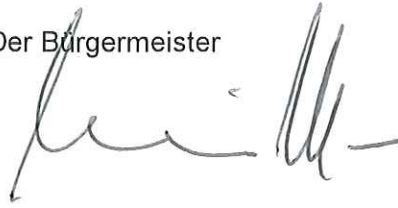
Es wird darauf hingewiesen, dass eine Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften der Gemeindeordnung NRW gegen diese Satzung nach Ablauf eines Jahres seit ihrer Verkündung nicht mehr geltend gemacht werden kann, es sei denn,

- eine vorgeschriebene Genehmigung fehlt oder ein vorgeschriebenes Anzeigeverfahren wurde nicht durchgeführt,
- die Satzung ist nicht ordnungsgemäß öffentlich bekanntgemacht worden,
- 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, den 20.08.1999

Der Bürgermeister

A handwritten signature in dark ink, appearing to be 'Schmidt', written in a cursive style.

(S c h m i d t)