

BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan Nr. 18 "An der Bahn" der Gemeinde Wilnsdorf, Ortsteil Niederdielfen

01. Anlaß der Planung

Der Rat der Gemeinde Wilnsdorf hat in seiner Sitzung am 23.05.1995 gem. § 2 (1) BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 18 "An der Bahn" der Gemeinde Wilnsdorf, Ortsteil Niederdielfen, beschlossen, um im Bereich des alten Sportplatzes die Errichtung von Stellplatzflächen für die Bediensteten des nahegelegenen Industriegebietes zu ermöglichen.

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

Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Wilnsdorf stellt den geplanten Stellplatzbereich als Verkehrsfläche "Parkplatz" sowie den südlich angrenzenden Bereich als "Wohnbaufläche" dar.

03. Plangebiet

a) Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet liegt in der Gemarkung Niederdielfen zwischen "Grimbergstraße", Bundesbahnstrecke, "Siegener Straße" und der gewerblichen Bebauung.

b) Größe und Gliederung des Plangebietes

Das Plangebiet umfaßt eine Fläche von insgesamt 1,69 ha.

Das Plangebiet teilt sich in folgende Flächen auf:

1.	Verkehrsflächen, versiegelt (Stellplatzzufahrten):	910 m ²
2.	Stellplatzzufahrten, versiegelt:	2.855 m ²
3.	Stellplatzflächen (wasserdurchlässige Beläge):	2.905 m ²
4.	Überbaubare Grundstücksflächen:	242 m ²
5.	Nicht überbaubare Grundstücksflächen (Hausgärten, Grundstückszufahrten):	753 m ²
6.	Verkehrsgrün:	915 m ²
7.	Lärmschutzwall:	1.275 m ²
8.	Vorhandener Baum- und Strauchbestand:	500 m ²

	Vorhandene Waldfläche:	3.580 m ²
10.	Private Grünflächen, Intensivrasen und Brachflächen:	2.975 m ²

Gesamtfläche:	16.910 m ²
	=====

04. Inhalt der Planung

Ziel des Bebauungsplanes ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Anlegung von Stellplatzflächen für die Bediensteten des nahegelegenen Industriegebietes zu schaffen, damit die bisher für den ruhenden Verkehr genutzten Flächen für notwendige bauliche Erweiterungen in Anspruch genommen werden können.

Die Hauptanbindung (ca. 2/3 des Verkehrsaufkommens) ist von der "Siegener Straße" in Höhe der Firma Tusch über eine 6,0 m breite Mischverkehrsfläche - Neigung ca. 8,5 % - geplant, der restliche Verkehr soll über die bereits vorhandene, bisher als Erschließungsstraße für den alten Sportplatz dienende, ca. 4,0 - 5,0 m breite Mischverkehrsfläche zur "Grimbergstraße" (K 18) geführt werden. Damit eine gefahrlose Überquerung der "Siegener Straße" durch Fußgänger gewährleistet wird, ist ein Überweg in Höhe der geplanten Anbindung erforderlich. Die genaue Lage wird mit dem WSBA Siegen abgestimmt.

Die an die "Grimbergstraße" angebundene Verkehrsfläche wird bis in Höhe des geplanten Baugrundstückes der Öffentlichkeit gewidmet, alle anderen Verkehrsflächen bleiben in Privatbesitz.

Im Bereich des alten Sportplatzes werden 245 Stellplätze ausgewiesen. Aus Gründen der Platzgestaltung sind Anpflanzungen mit einheimischen Laubbäumen 2. Ordnung vorgesehen, zudem ist geplant, die Stellplatzflächen mit wasserdurchlässigen Belägen anzulegen.

Das Niederschlagswasser wird in den entlang der "Siegener Straße" verlaufenden, verrohrten "Limbach" (d = 800) abgeführt.

Im Hinblick auf die Nutzung des Parkplatzes wurde ein lärmtechnisches Gutachten erstellt und auf die Anforderungen der technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) vom 1607.1968 abgestimmt.

Da es sich bei den durch die Parkplatznutzung verursachten Geräusche um anlagenbedingte Geräusche handelt, gelten für die nächstgelegenen Wohnhäuser die Immissionsrichtwerte von 60 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts.

Die Betreiberfirma des Parkplatzes beabsichtigt, ihre Schichtzeiten so zu verändern, daß eine Zu- und Abfahrt des Parkplatzes nur außerhalb der Zeiten der Nachtruhe (22.00 Uhr - 06.00 Uhr) erfolgt, d. h., daß der Parkplatz nur am Tage genutzt wird, so daß die erforderlichen Immissionsrichtwerte eingehalten werden.

der Immissionsrichtwert für Gebiete, die ausschließlich dem Wohnen dienen - Grenzwert $L_{dB(A)}$ - wird durch die Änderung der Schichtzeiten eingehalten.
Damit sind nachhaltige Lärmschutzmaßnahmen, wie etwa die Errichtung einer Lärmschutzwand, nicht notwendig.

Zur Sicherung des Nachbarschutzes werden an den Parkplatzein- und -ausfahrten verschließbare Schranken installiert.

Der bisher im Bebauungsplanentwurf vorgesehene 2,0 m hohe Lärmschutzwall soll dennoch, obwohl lärmtechnisch nicht mehr erforderlich, errichtet werden, um auch eine optische Abriegelung des Parkplatzes zur Wohnbebauung zu gewährleisten.

Der Wall soll mit einer Böschungsneigung von 1 : 1,5 angelegt werden.

Die entlang der westlichen Planbereichsgrenze gelegene Waldfläche bleibt von der Planung unberührt. Die im östlichen Planbereich befindlichen Anpflanzungen werden bis auf die im Bereich des erforderlichen Lärmschutzwalles befindlichen Gehölze erhalten.

Im südlichen Planbereich wird auf dem gemeindlichen Teilgrundstück der Flur 11, Flurstück 413, eine überbaubare Grundstücksfläche zur Errichtung eines eingeschossigen Wohngebäudes ausgewiesen.

Das hier anfallende Niederschlagswasser soll auf dem Grundstück zur Versickerung gebracht werden.

Außerdem ermöglicht der Bebauungsplan die verkehrliche Erschließung für die hinterliegenden Bereiche der Grundstücke "Lerchenweg 3 - 7".

Im Bebauungsplanentwurf sind die Flächen, bei deren Bebauung besondere Vorkehrungen gegen Einrichtungen des Bergbaus erforderlich sind, gem. § 9 Abs. 5 BauGB entsprechend gekennzeichnet.

05. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

5.1 Rechtliche Vorgaben

Nach § 1 BauGB, früher § 8 a Abs. 1 BNatSchG, 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.

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

5.2 Ökologische Bilanzierung

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes 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.

Die ökologische Bilanzierung ergab bei den privaten Bauflächen einen Ausgleich von ca. 96 %.

Da das anfallende Niederschlagswasser der überbaubaren Grundstücksfläche zur Versickerung gebracht werden soll, wurde gemäß o. a. Arbeitshilfe hierfür der Bewertungsfaktor 0,5 angewendet.

Außerdem werden Überschreitungen der festgesetzten GRZ von 0,4 durch Vorhaben gem. § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO nicht zugelassen.

Bei den privaten Stellplatzflächen und Zufahrten sowie den öffentlichen Flächen ergab die Bilanzierung Planungsüberhänge, so daß der ökologische Ausgleich im Plangebiet selbst erbracht wird.

Auf den vorgenannten Flächen werden u. a. zur ökologischen Verbesserung 20 heimische Laubbäume 2. Ordnung im Parkplatzbereich sowie im Bereich der "Grimbergstraße" (zukünftige Kronenfläche je Baum = 30 m²) festgesetzt.

Der durch den geplanten Parkplatzbau einschließlich der Zufahrten verbundene Eingriff in Natur und Landschaft kann als unbedeutend eingestuft werden, da der Bereich durch den nicht mehr genutzten Sportplatz und der hauptsächlich umgebenden gewerblichen Bebauung geprägt ist.

Die Bepflanzung auf den öffentlichen und privaten Grünflächen ist in der auf die Herstellung der Erschließung bzw. auf den Bezug des geplanten Gebäudes folgenden Pflanzperiode durchzuführen.

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

06. Entwässerung

Die Abwasserbeseitigung erfolgt im Trennsystem. Das Schmutzwasser des im südlichen Planbereich gelegenen Baugrundstückes wird über die vorhandene Abwasserleitung der Kläranlage Niederdielfen zugeführt, das Niederschlagswasser wird gemäß den Vorgaben des

Landeswassergesetz (LWG) im Grundstücksbereich zur Versickerung gebracht.
Oberflächenwasser der Verkehrsflächen wird in den entlang der "Siegener Straße" verlaufenden, verrohrten "Limbach" (d = 800) geführt.

07. Wasserversorgung

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

08. Stromversorgung

Die Stromversorgung erfolgt durch das Elektrizitätswerk Siegerland.

09. 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 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).

12. Überschlägige Erschließungskosten

a) Straßenbauarbeiten, öffentlich:	50.000,-- DM
b) Begrünung, öffentlich:	3.000,-- DM
Gesamt:	<u>53.000,-- DM</u>

dem überwiegenden Teil der Verkehrsflächen handelt es sich um private Anlagen, die vom Grundstückseigentümer angelegt werden.

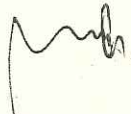
Diese Begründung ist Bestandteil des Bebauungsplanes Nr. 18 "An der Bahn" der Gemeinde Wilnsdorf, Ortsteil Niederdielfen.

Aufgestellt:

57234 Wilnsdorf, 06.05.1998

Gemeinde Wilnsdorf

- Bauamt -



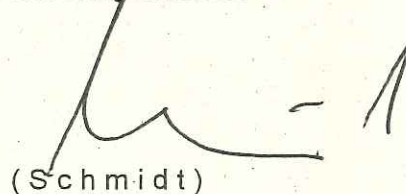
(Metz)

Die Begründung hat gem. § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches in der Zeit vom 10.06.1998 bis einschl. 10.07.1998 bei der Gemeinde Wilnsdorf öffentlich ausgelegen.

Wilnsdorf, den 13.07.1998



Der Bürgermeister


(Schmidt)

Die Begründung hat der Rat der Gemeinde Wilnsdorf in seiner Sitzung am 27.08.1998 beschlossen.

Wilnsdorf, den 02.09.1998



Bürgermeister


Schriftführer

Satzung

der Gemeinde Wilnsdorf vom 15. Sep. 1998

über die örtlichen Bauvorschriften gemäß § 86 BauO NW zum Bebauungsplan Nr. 18 "An der Bahn" der Gemeinde Wilnsdorf, Ortsteil Niederdielfen

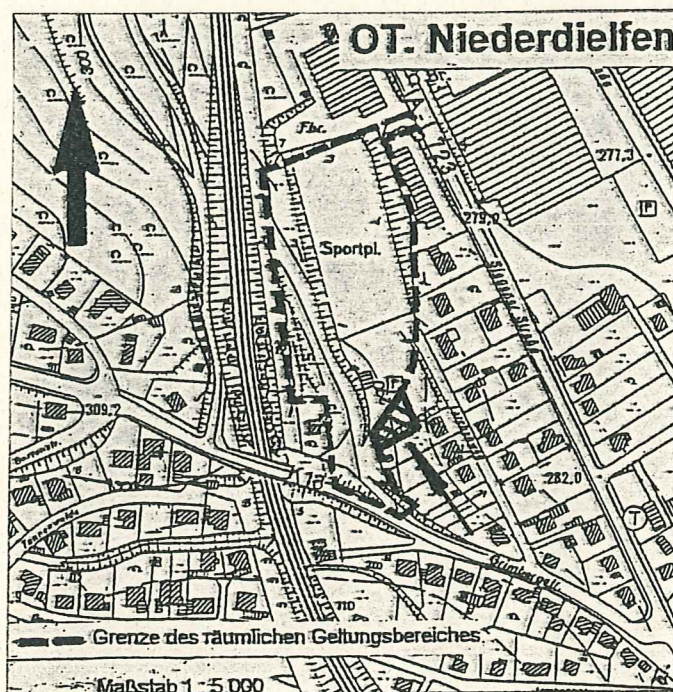
Aufgrund des § 7 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen vom 14.07.1994 (GV.NW. S. 666/SGV.NW. S. 2023) in der zur Zeit geltenden Fassung und des § 86 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NW) vom 07.03.1995 (GV.NW. S. 218) in der zur Zeit geltenden Fassung hat der Rat der Gemeinde Wilnsdorf in seiner Sitzung am 27.08.1998 folgende Satzung beschlossen:

§ 1

Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften

Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften beinhaltet einen Teilbereich des im südlichen Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 18 "An der Bahn" der Gemeinde Wilnsdorf, Ortsteil Niederdielfen, gelegenen Grundstückes der Gemarkung Niederdielfen, Flur 11, Flurstück 413.

In der nachstehenden Planskizze, Maßstab 1 : 5.000, ist der Bereich der örtlichen Bauvorschriften schraffiert dargestellt:



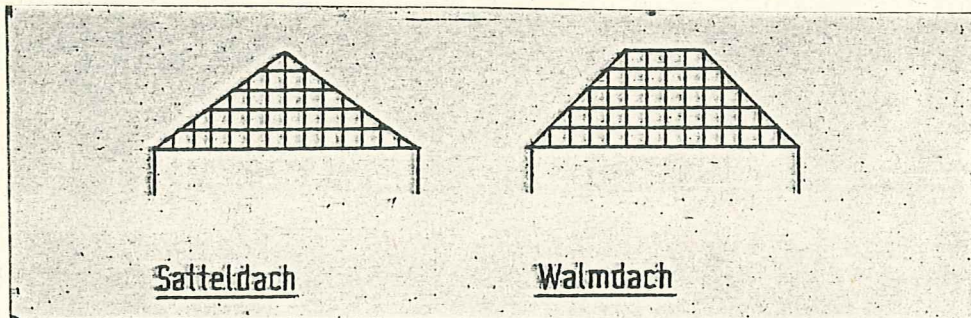
§ 2

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. Rassengittersteinen, 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 gemäß § 86 BauO NW zum Bebauungsplan Nr. 18 "An der Bahn" der Gemeinde Wilnsdorf, Ortsteil Niederdielfen, wird hiermit öffentlich bekannt gemacht.

Es wird darauf hingewiesen, daß eine Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften der Gemeindeordnung NW gegen diese 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 bekannt gemacht 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, den

15.8.98

Bürgermeister

