

B e g r ü n d u n g

zur Teilbereichs-Neufassung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 5 "Fränzersgarten-Steinacker" der Gemeinde Wilnsdorf, Ortsteil Oberdielfen

Der Rat der Gemeinde Wilnsdorf hat in seiner Sitzung am 06.04.1989 die Aufstellung der Teilbereichs-Neufassung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 5 "Fränzersgarten-Steinacker" für den Ortsteil Oberdielfen beschlossen.

Der bisherige, seit dem 11.04.1974 rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 5 "Fränzersgarten-Steinacker" setzt insbesondere für die Verkehrsflächen "Fränzersgarten" und "Erlenstraße" Breiten fest, die nach heutigen Erkenntnissen als weit überdimensioniert angesehen werden müssen und aus wirtschaftlichen und topographischen Gründen nicht zu realisieren sind.

Aus diesem Grund ist es erforderlich, den Teilbereich des Bebauungsplanes südlich der Straße "An der Hainbuche" neuzufassen und die Verkehrsflächen in einer nach den heutigen Erkenntnissen angemessenen Breite festzusetzen.

Da der Ortsteil Oberdielfen über keinerlei erschlossene Baulandreserven mehr verfügt und vermehrt Bauwünsche von ortsansässigen Bürgern vorgetragen wurden, wird der ursprüngliche Bebauungsplan in südlicher und westlicher Richtung um ca. 2,4 ha erweitert.

Im wirksamen Flächennutzungsplan ist der Bereich als Wohnbaufläche ausgewiesen.

Das Plangebiet befindet sich im westlichen Bereich des Ortsteiles Oberdielfen zwischen der Straße "An der Hainbuche" und dem Kreuzungsbereich "Erlenstraße/Am Kirchweg".

Das Plangebiet wird begrenzt:

im Norden: von der Bebauung entlang der Straße "An der Hainbuche"

im Osten: von der tal- bzw. bergseitigen Bebauung der "Oranienstraße"

im Süden: von der Bebauung entlang der Straße "Am Kirchweg"

im Westen: von den Flurstücken 93, 107, 236 und 237 (Wege) und 263
(teilw.) der Flur 1 und dem Flurstück 161 (Weg) der Flur 10.

Verkehrstechnisch wird das Plangebiet von der bereits ausgebauten "Oranienstraße", der "Erlenstraße" und den Straßen "An der Hainbuche", "Am Kirchweg", "Fränzersgarten" und "Theisgarten" erschlossen, wobei die bisher an den Einmündungen der Straßen "An der Hainbuche" bzw. "Am Kirchweg" unterbrochene "Erlenstraße" verbunden wird.

Die Straßenbreiten der Erschließungsanlagen wurden wie folgt festgesetzt:

Oranienstraße: 5,0 m Fahrbahnbreite mit 1-seitigem Gehweg von 1,50 m und Schrammbord von 0,50 m Breite (bereits ausgebaut)

An der Hainbuche: 5,0 m Fahrbahnbreite mit 1-seitigem Gehweg von 1,50 m und Schrammbord von 0,50 m Breite (ausgebaut bis zur Einmündung "Steinacker")

Erlenstraße: 5,00 m Fahrbahnbreite mit 1-seitigem Gehweg von 1,50 m und Schrammbord von 0,50 m Breite

Fränzersgarten: 4,75 m Fahrbahnbreite mit 1-seitigem Gehweg von 1,25 m und Schrammbord von 0,50 m Breite

Theisgarten: 4,75 m Fahrbahnbreite mit beidseitigem Schrammbord von 0,50 m Breite. Der abzweigende, in einer Wendeanlage gem. EAE 85, B.32, auslaufende Stichweg wird mit 4,0 m Fahrbahnbreite und beidseitigem Schrammbord von 0,50 m Breite festgesetzt.

Es wurde bei der Straßenplanung darauf geachtet, daß trotz der vorhandenen schwierigen topographischen Verhältnisse (Hanglage) die zulässigen Straßengefälle nach RAS-L-1 nicht überschritten wurden.

Die Erschließungsanlagen wurden so geplant, daß die max. Längsneigungen 12 % nicht überschreiten.

Da die spätere Verkehrsfrequentierung im Plangebiet, bedingt durch die Erschließungsform und die Wohndichte, gering sein wird, wurde auf die Ausweisung großzügigerer Verkehrsanlagen verzichtet.

Die Wendeanlage des Stichweges wurde so dimensioniert, daß auch Müllfahrzeuge wenden können. Außerdem wurde im öffentlichen Verkehrsraum eine ausreichende Zahl von Stellplätzen ausgewiesen.

Die im westlichen Planbereich befindlichen Wirtschaftswege, die zur Erschließung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen dienen, werden mit 4,0 m Breite festgesetzt.

Der bisherige, zwischen der "Erlenstraße" und der Straße "Theisgarten" befindliche Wirtschaftsweg wird als Fußweg mit 4,0 m Breite festgesetzt.

Der von der Stichstraße abzweigende Fußweg zur "Oranienstraße" bzw. zum alten Backhaus, wird mit 1,0 m bzw. 2,0 m Breite festgesetzt.

Für die zusätzlich zu den vorhandenen Straßen- und Wegeflächen erforderlichen Erschließungsanlagen werden Ausgleichsmaßnahmen im Plangebiet in Form von Anpflanzungen von heimischen Gehölzen auf den ausgewiesenen Grünflächen angeboten.

Es wurde bei der Planung darauf geachtet, daß die forstwirtschaftlichen Belange, d.h. der Abstand zum nördlich des Plangebietes befindlichen Waldes (Hauberg) berücksichtigt wurden. Daher wurde der an die Waldfläche, Flur 1, Flurstück 263, angrenzende Bereich als Grünfläche mit dem Symbol "Grünanlage" festgesetzt.

Zur Sicherstellung der Stromversorgung wurde eine ca. 12 m² große Versorgungsfläche für eine Ortsnetztransformatorenstation an der Straße "Theisgarten" festgesetzt.

Der Bebauungsplan sieht ca. 40 Baugrundstücke mit Grundstücksgrößen zwischen ca. 550 m² und 1.000 m² vor.

Es handelt sich hierbei um "Allgemeines Wohngebiet" gem. § 4 BauNVO mit eingeschossiger bzw. zweigeschossiger Bauweise (vorhandene Bebauung entlang der "Oranienstraße").

Grundflächenzahl, Geschößflächenzahl, Dachneigung und Dachform wurden wie folgt festgesetzt:

GRZ:	0,4
GFZ:	0,5 bei eingeschossiger Bauweise 0,8 bei zweigeschossiger Bauweise
Dachneigung:	28° - 45°, im Bereich der vorh. Wohngebäude entlang der "Oranienstraße" und der Straße "An der Hainbuche" 28° - 52°.
Dachform:	Sattel- und Walmdächer

Die Anbindung an das Netz der öffentlichen Verkehrsmittel ist durch die Busverbindung Siegen-Niederdielfen-Oberdielfen-Wilnsdorf gewährleistet.

Die Versorgung mit Wasser erfolgt durch den Wasserverband Siegerland, an den die Gemeinde Wilnsdorf angeschlossen ist.

Die Versorgung mit elektrischer Energie wird durch das Elektrizitätswerk Siegerland sichergestellt.

Die Entwässerung des Plangebietes erfolgt im Mischsystem, die vorhandenen Hauptsammler befinden sich in unmittelbarer Nähe des Plangebietes. Die Abwässer werden der Zentralkläranlage "Weißtal" in Niederdielfen zugeführt.

Anfallender Erdaushub bzw. Bauschutt wird auf der Inert-Deponie "Leimbachtal" des Kreises Siegen-Wittgenstein abgelagert.

Das Plangebiet umfaßt eine Fläche von 5,87 ha.

Das Gebiet teilt sich in folgende Flächen auf:

1. Überbaubare und nichtüberbaubare Grundstücksflächen:	47.600 m ²
2. Grünflächen:	1.250 m ²
3. Vorhandene, auszubauende Verkehrsflächen	8.100 m ²
4. Geplante Verkehrsflächen	2.000 m ²
5. Stellplatzflächen	<u>450 m²</u>
Gesamtfläche:	58.700 m ²

Die Erschließung des Plangebietes wird von der Gemeinde Wilnsdorf finanziert. Die Heranziehung zu den Kosten des Erschließungsaufwandes erfolgt gemäß BauGB und der Satzung der Gemeinde Wilnsdorf über die Erhebung von Erschließungsbeiträgen nach der zum Berechnungszeitpunkt gültigen Fassung.

Für die Versorgung der Grundstücke mit Wasser wird ein Wasseranschlußbeitrag in der zum Berechnungszeitpunkt gültigen Fassung erhoben. Für die Herstellung des Kanalsystems wird ein Kanalanschlußbeitrag in der zum Berechnungszeitpunkt gültigen Fassung erhoben.

Die anteiligen Kosten der Gemeinde sind im Investitionsplan erfaßt. Die haushaltsmäßige Bereitstellung der Mittel wird im Haushaltsplan zur gegebenen Zeit erfolgen.

Die Gemeinde beabsichtigt, die für die Verwirklichung des Planes erforderliche Umlegung gemäß den Vorschriften des BauGB durchzuführen.

Folgende Bebauung ist festgelegt:

Geplante 1-geschossige Wohngebäude:	40 Häuser mit 60 Wohnungen (ca. 174 Einwohner)
Vorhandene Wohngebäude (1-/2-geschossig):	19 Häuser (ca. 75 Einwohner)

Die Plangebietsfläche beträgt ca. 58.700 m², somit ergibt sich eine Wohndichte von 43 EW/ha.

Die Erschließungskosten gliedern sich wie folgt:

6.475 m ² Straßenbau einschl. Gehweg, Schrammbord und Wendeanlagen			
je m ²	=	100,-- DM	= 674.500,-- DM
450 m ² Stellplatzflächen			
je m ²	=	170,-- DM	= 76.500,-- DM
25 lfdm. Kanal @ 200, einschl. Schächte			
je lfdm.	=	200,-- DM	= 5.000,-- DM

730 lfdm. Kanal @ 300, einschl. Schächte

je lfdm. = 300,-- DM = 219.000,-- DM

350 lfdm. Wasserleitung @ 100 einschl. Lieferung
der Rohre und Ausschachtung

je lfdm. = 200,-- DM = 70.000,-- DM

10 St. Straßenleuchten

je Stck. = 1.250,-- DM = 12.500,-- DM

40 St. Hausanschlüsse für Kanal- u. Wasserleitung

je Stck. = 2.000,-- DM = 80.000,-- DM

1.110.500,-- DM

=====

Belange des Denkmalschutzes werden von der Planung nicht berührt.

Sollten bei Bodeneingriffen Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden, ist dieses dem Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Olpe (Telefon: 02761/4470), unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens 3 Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 und 16 DSchG NRW).

Diese Begründung ist Bestandteil der Teilbereichs-Neufassung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 5 "Fränzersgarten-Steinacker" der Gemeinde Wilnsdorf, Ortsteil Oberdielfen.

Aufgestellt:

5901 Wilnsdorf, den 08.04.1990

Gemeinde Wilnsdorf

- Bauabteilung -



(M e t z)
Dipl.-Ing.

Die Begründung zur Teilbereichs-Neufassung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 5 "Fränzersgarten-Steinacker" der Gemeinde Wilnsdorf, Ortsteil Oberdielfen, hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 14. Mai 1990 bis einschl. 18. Juni 1990 öffentlich ausgelegen.

Wilnsdorf, den

3.7.1990



[Handwritten signature]

Gemeindedirektor

Die Begründung zur Teilbereichs-Neufassung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 5 "Fränzersgarten-Steinacker" der Gemeinde Wilnsdorf, Ortsteil Oberdielfen, hat der Rat der Gemeinde Wilnsdorf in seiner Sitzung am **06. SEP. 1990** beschlossen.

Wilnsdorf, den

27.9.90



[Handwritten signature]

Bürgermeister

[Handwritten signature]

Ratsmitglied

[Handwritten signature]

Schriftführer

SATZUNG

über die örtlichen Bauvorschriften gem. § 81 BauO NW zur Erweiterung des Bebauungsplan Nr. 5 "Fränzersgarten-Steinacker" der Gemeinde Wilnsdorf, Ortsteil Oberdielfen, vom 22.FEB. 1991

Aufgrund des § 4 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 13.08.1984 (GV. NW. S. 475/SGV. NW. 2023), zuletzt geändert durch Gesetz vom 07.03.1990 (GV. NW. S. 141), 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 in der Sitzung am 07.02.1991 die örtlichen Bauvorschriften zur Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 5 "Fränzersgarten-Steinacker" der Gemeinde Wilnsdorf, Ortsteil Oberdielfen, wie folgt als Satzung beschlossen:

§ 1

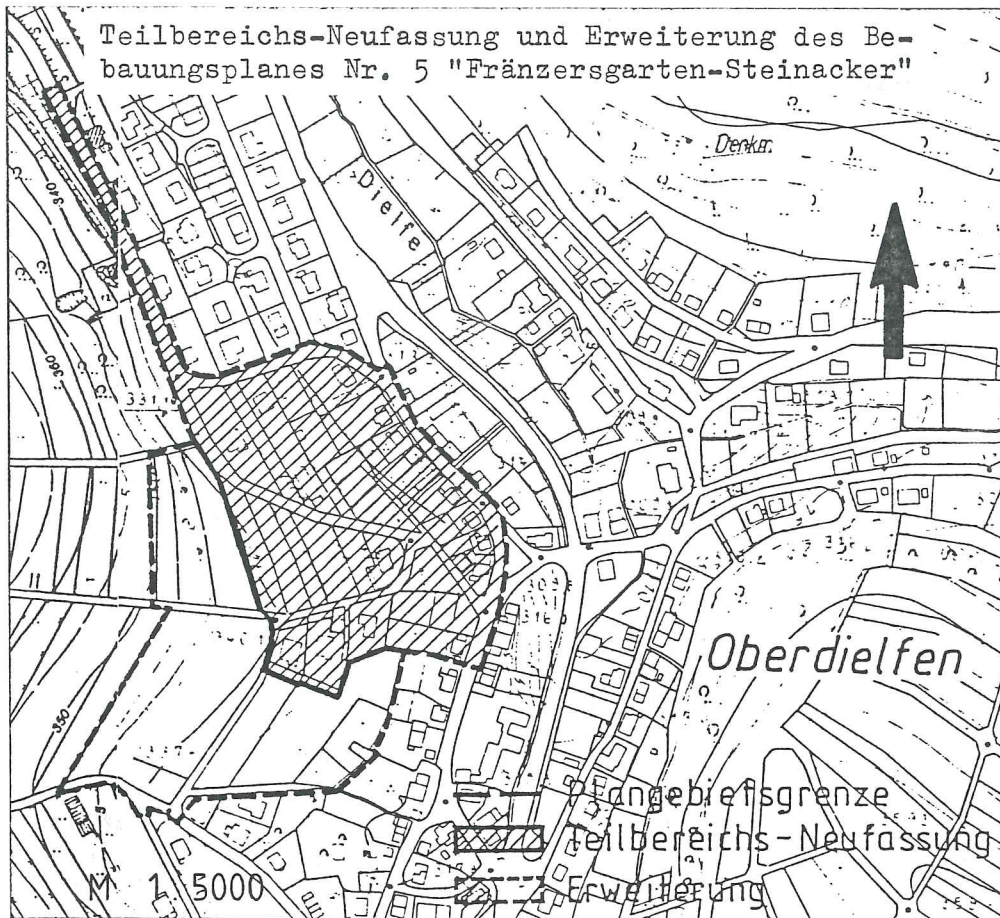
Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften

Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften beinhaltet den Erweiterungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 5 "Fränzersgarten-Steinacker" der Gemeinde Wilnsdorf, Ortsteil Oberdielfen.

Der Erweiterungsbereich erfaßt folgende Grundstücke:

Gemarkung Oberdielfen, Flur 1, Flurstücke	80, 81, 91, 92, 108, 109, 231 (Weg, tlw.), 232 (Weg), 233 (Weg), 235 (Weg, tlw.), 236 (Weg, tlw.), 358, 359, 563, 564, 581, 582 und 640
Flur 10, Flurstücke	157 (Straße, tlw.) und 161 (Weg, tlw.)

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



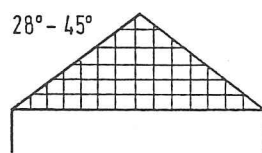
§ 2

Dachneigung, Dachform, Aufmauerungen, Dacheindeckung, Dachgauben

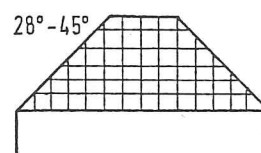
Die Dachneigung beträgt 28 - 45 °.

Für untergeordnete Nebenanlagen und Garagen sind auch Flachdächer zulässig.

Folgende Dachformen sind nur zulässig:



Satteldach



Walmdach

Aufmauerungen über der letzten Geschoßdecke 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 nur dunkelgetönte Pfannen sowie Natur- und Kunstschiefereindeckungen zulässig.

Dachgauben sind ab einer Dachneigung von 38 ° der Hauptgebäude zulässig, liegende Dachfenster sind allgemein zulässig.

§ 3

Inkrafttreten

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

Bekanntmachungsanordnung:

Die vorstehende Satzung über die örtlichen Bauvorschriften gem. § 81 BauO NW zur Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 5 "Fränzersgarten-Steinacker" der Gemeinde Wilnsdorf, Ortsteil Oberdielfen, die keiner Genehmigung bedarf, wird hiermit öffentlich bekanntgemacht.

Gem. § 4 Abs. 6 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW) 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,
- b) die 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

22.07.91



Bürgermeister

B E S T Ä T I G U N G

gem. § 2 Abs. 3 BekanntmVO

Hiermit bestätige ich, daß der Wortlaut der .Satzung über die...
örtlichen Bauvorschriften gem. § 81 BauO NW zur Erweiterung des
Bebauungsplanes Nr. 5 "Fränzersgarten-Steinacker" der Gemeinde
Wilnsdorf, Ortsteil Oberdielfen.....

mit dem Beschluß des Rates der Gemeinde Wilnsdorf
vom ..7..Februar.1991.... - Punkt ...25..... der Sitzungs-
niederschrift - übereinstimmt und nach § 2 Abs. 1 und 2
BekanntmVO verfahren worden ist.

Wilnsdorf, den 18. Februar 1991
.....



Der Gemeindedirektor

(S c h m i d t)

SATZUNG

der Gemeinde Wilnsdorf vom 06.03.2006

über die Änderung der örtlichen Bauvorschriften gemäß § 86 BauO NRW zur Teilbereichs-Neufassung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 5 "Fränzersgarten-Steinacker" der Gemeinde Wilnsdorf, Ortsteil Oberdielfen

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 der Gemeinde Wilnsdorf in seiner Sitzung am 23.02.2006 folgende Satzung beschlossen:

§ 1

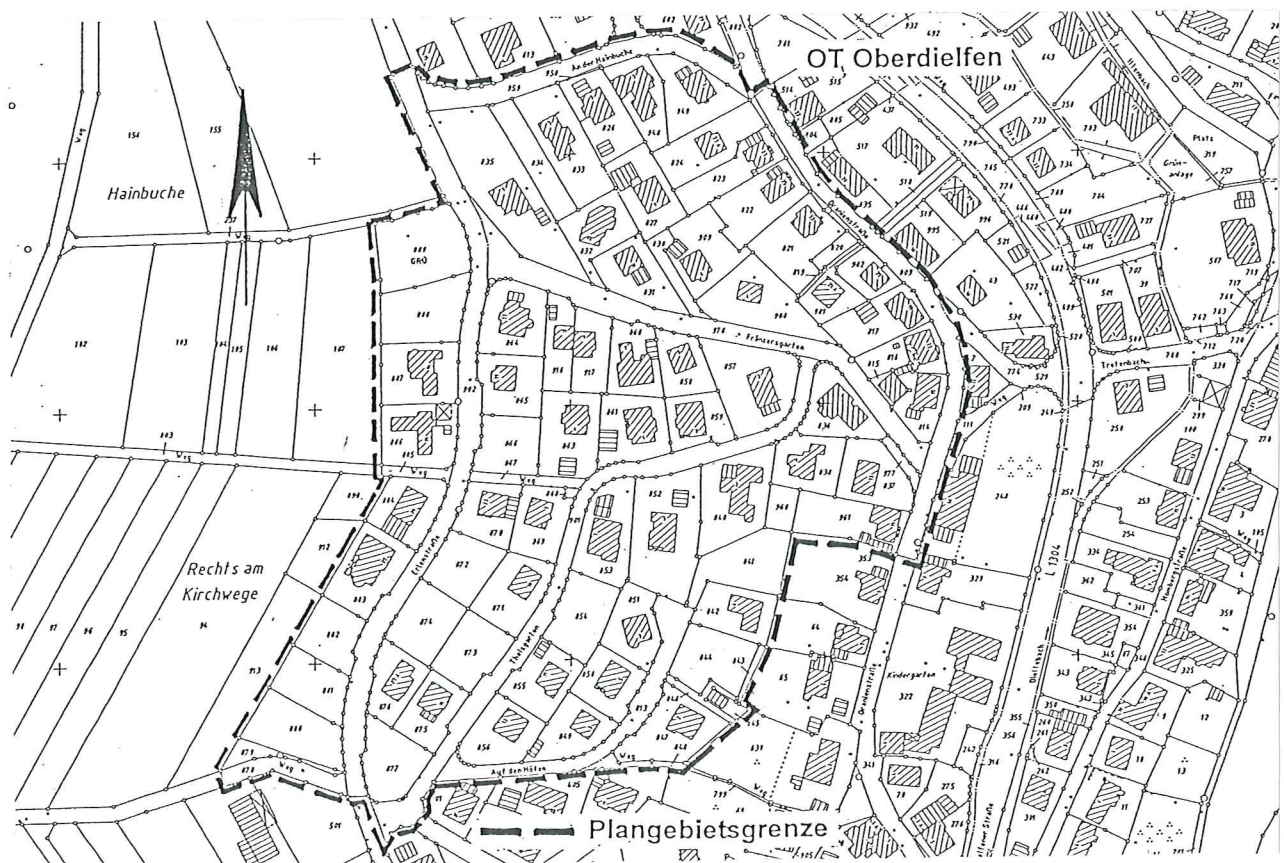
Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften

Der Geltungsbereich beinhaltet das gesamte Plangebiet der Teilbereichs-Neufassung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 5 "Fränzersgarten-Steinacker" der Gemeinde Wilnsdorf, Ortsteil Oberdielfen.

Das Plangebiet erfasst folgende Grundstücke:

Gemarkung Oberdielfen, Flur 1, Flurstücke 809 (Straße), 813 (Straße), 814 – 817, 819, 820 – 824, 826, 827, 830 – 838, 840 – 847, 848 (Weg), 849 – 861, 863 – 866, 867 (Weg), 868 – 877, 878 (Weg), 879 – 884, 885 (Weg), 886 – 889, 901 (Straße), 902 (Straße), 908, 909, 916, 917, 948, 949, 958, 959 (Straße), 960, 961, 977, 978 (Straße), 981 und 982

In der nachstehenden Planskizze, Maßstab ca. 1 : 3.000, ist das Plangebiet mit einer gestrichelten Linie umgrenzt dargestellt:



§ 2**Dachformen, Aufmauerungen**

Die örtlichen Bauvorschriften hinsichtlich der Dachformen, Quergiebel und deren Aufmauerungen ändern sich wie folgt:

Pulldächer sind allgemein mit einer Dachneigung von 28 – 45° zulässig.

Quergiebel sind ohne Begrenzung der Aufmauerung bis zu einer Tiefe von max. 3 m vor der Hausaußenwand zulässig, wenn deren Breite weniger als 50 % der Gesamthausbreite beträgt.

Ausnahmsweise können gem. § 73 BauO NRW i. V. m. § 86 BauO NRW Pulldächer ab 20° Dachneigung mit Aufmauerungen über der letzten Geschossdecke von mehr als 75 cm Höhe zugelassen werden, wenn sich die Bebauung städtebaulich in die nähere Umgebung einfügt.

§ 3**Fortgeltung von Vorschriften**

Die anderen für die Teilbereichs-Neufassung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 5 "Fränzersgarten-Steinacker" festgesetzten örtlichen Bauvorschriften behalten ihre Gültigkeit.

§ 4**Inkrafttreten**

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

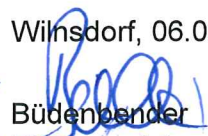
Bekanntmachungsanordnung:

Die vorstehende Satzung über die Änderung der örtlichen Bauvorschriften gemäß § 86 BauO NRW zur Teilbereichs-Neufassung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 5 "Fränzersgarten-Steinacker" der Gemeinde Wilnsdorf, Ortsteil Oberdielfen, 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, 06.03.2006


Büdenbender
Bürgermeister