

Original!

BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan Nr. 7 "Hühnerholz" der Gemeinde Wilnsdorf, Ortsteil Obersdorf

1. Allgemeine Vorbemerkungen/Anlass der Planung

Der Rat der Gemeinde Wilnsdorf hat in seiner Sitzung am 19.08.1999 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 7 "Hühnerholz" der Gemeinde Wilnsdorf, Ortsteil Obersdorf, gem. § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen.

Mit dem Bebauungsplan sollen für den südwestlich der Straßen "Am Marienhain" und "In der Hohl" gelegenen Bereich die planungsrechtlichen Voraussetzungen für neue Wohngebäude geschaffen werden, da die Baulandreserve im Ortsteil Obersdorf nahezu erschöpft ist.

2. Übergeordnete Vorgaben

a) Gebietsentwicklungsplan

Im Gebietsentwicklungsplan der Bezirksregierung Arnsberg – Teilabschnitt Siegen-Wittgenstein/Olpe – ist der Bereich als Wohnsiedlungsbereich dargestellt.

b) Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Wilnsdorf stellt den Bereich als Wohnbaufläche dar.

3. Plangebiet

a) Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet liegt im südlichen Teil des Ortsteiles Obersdorf an den Straßen "In der Hohl" und "Am Marienhain".

Es erstreckt sich über eine mittlere Länge von ca. 200 m und einer mittleren Breite von ca. 240 m.

Der überwiegende Teil des Plangebietes weist neben einer nahezu ebenen Plateaufläche eine leichte Hangneigung auf, lediglich bei dem flächenmäßig untergeordneten nördlichen Planbereich, angrenzend an die vorhandene Bebauung, handelt es sich um stärker geneigte, für das Siegerland typische Hangbereiche.

Der Bebauungsplan wird wie folgt begrenzt:

im Norden: von den Grundstücken der Gemarkung Obersdorf, Flur 13, Flurstücke 29 (tlw.), 103, 530, 714 (Weg, tlw.) und 762 (tlw.)

im Osten: von der Planbereichsgrenze des Bebauungsplanes Nr. 9 "Marienhain" und den Grundstücken der Gemarkung Obersdorf, Flur 8, Flurstück 77 (Weg, tlw.), und Flur 13, Flurstück 209

im Süden: von den Grundstücken der Gemarkung Obersdorf, Flur 8, Flurstücke 57, 64 (tlw.) und 79

im Westen: von den Grundstücken der Gemarkung Obersdorf, Flur 8, Flurstück 55 (Weg), und Flur 13, Flurstücke 97 – 103, 231, 242, 243 (tlw.), 244 – 246 und 303

Das Plangebiet erfasst folgende Grundstücke:

Gemarkung Obersdorf, Flur 8, Flurstücke	50 (Weg), 51 – 54 (Weg, tlw.), 64 (tlw.), 65 – 69, 70 (Weg), 71 (Weg), 72 – 75, 76 (Weg, tlw.) und 78
Gemarkung Obersdorf, Flur 13, Flurstücke	104 – 107, 111, 211 – 230, 233 – 240, 243 (tlw.), 304, 394, 396 – 398, 670, 671, 756, 761, 762 (tlw.) und 783 (Straße, tlw.)

b) Größe und Gliederung des Plangebietes

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 4,8 ha.

Das Plangebiet teilt sich in folgende Flächen auf:

1. Verkehrsfläche, vorhanden (Straße "In der Hohl"):	1.410 m ²
2. Verkehrsfläche, neu (südlicher Planbereich):	4.570 m ²
3. Verkehrsfläche, neu (Stichstraße, nördlicher Planbereich):	585 m ²
4. Verkehrsfläche, Wirtschaftsweg:	115 m ²
5. Überbaubare u. nicht überbaubare Flächen, bebaute Bereiche:	3.915 m ²
6. Überbaubare Flächen (GRZ = 0,3), unbebaute Bereiche:	10.205 m ²

7. Nicht überbaubare Flächen, unbebaute Bereiche:	23.805 m ²
8. Anpflanzungsflächen für heimische Gehölze, privat:	2.385 m ²
9. Verkehrsgrün	90 m ²
10. Öffentliche Grünfläche, Spielplatz	400 m ²
11. Öffentliche Grünfläche, erhaltenswerter Gehölzstreifen	210 m ²
12. Private Grünfläche, erhaltenswerter Grünstreifen	<u>565 m²</u>

Gesamtfläche:

48.255 m²

4. Inhalt der Planung

I. Art und Umfang der baulichen Nutzung

Der nördlich gelegene Teilbereich des Baugebietes einschließlich der vorhandenen Bebauung wird in Anlehnung an die umgebende Bebauung als "Allgemeines Wohngebiet" gem. § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt, wobei die Bereiche der vorhandenen Bebauung entsprechend der Bauausführung mit einer maximal zulässigen zweigeschossigen Bauweise sowie der unbebaute Bereich mit einer eingeschossigen Bauweise festgesetzt werden.

Von den Ausnahmen gem. § 4 BauNVO können die Ziffer 1 "Betriebe des Beherbergungsgewerbes" und die Ziffer 2 "Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe" zugelassen werden.

Der obere, überwiegende Teil des Baugebietes ab der Einmündung der Straße "Am Marienhain" wird als "Reines Wohngebiet" gem. § 3 BauNVO ebenfalls mit eingeschossiger Bauweise ausgewiesen, wobei ausnahmsweise ein Geschoss mehr zugelassen werden kann, wenn durch Hanglage bedingt das Kellergeschoss der Gebäude auf die Zahl der Vollgeschosse anzurechnen ist.

Da hierdurch die Geschossfläche des Kellergeschosses komplett auf die Gesamtgeschossfläche des Gebäudes anzurechnen ist, wird in diesen Fällen die Geschossflächenzahl auf 0,6 erhöht. Höhenmäßig ergeben sich durch die Zulassung der erhöhten Geschossflächenzahl keine Veränderungen. Diese Festsetzung gilt auch für die eingeschossigen Bereiche des allgemeinen Wohngebietes.

Die Ausnahmen gem. § 3 Abs 3 BauNVO, Ziffer 1 „Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebietes dienen, sowie kleinere Betriebe des Beherbergungsgewerbes“ und Ziffer 2 „Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebietes dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke“ können zugelassen werden.

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

GRZ = 0,3

GFZ = 0,3, im Bereich der vorhandenen Bebauung und der durch Hanglage bedingten Vollgeschossigkeit des Kellergeschosses 0,6

Dachgestaltung: Als Dachformen sind entsprechend der umliegenden Bebauung Sattel- und Walmdächer mit einer Dachneigung von 28 – 45° vorgesehen. Die festgesetzte Dachneigung darf für maximal 1/3 der Dachfläche der Hauptgebäude sowie für Garagen und Nebenanlagen gesamtabweichend als Flachdach ausgeführt werden.

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.

Quergiebel sind ohne Begrenzung der Aufmauerung bis zu einer Tiefe von max. 3,0 m vor der Hausaußenwand zulässig, wenn deren Breite < 50 % der Gesamthausbreite beträgt. Bei der Dacheindeckung sind außer dunkel getönten Pfannen sowie Natur- und Kunstschieferindeckungen alternative Materialien, wie z. B. Glas-, Zink- und Gründächer sowie Sonnenkollektoren zulässig.

Dachgauben und Dachaufbauten sind ab einer Dachneigung von 35° der Hauptgebäude zulässig, liegende Dachfenster sind allgemein zulässig.

Folgende Bebauung ist festgelegt:

Geplante eingeschossige Wohngebäude: ca. 60 Häuser mit 90 Wohnungen (ca. 270 Einwohner)

Vorhandene zweigeschossige Wohngebäude: 3 Wohnhäuser mit 5 Wohnungen (13 Einwohner)

Die Plangebietsfläche beträgt ca. 4,82 ha, somit ergibt sich eine Wohndichte von ca. 59 Einwohner je 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 sind entlang der südlichen, westlichen und teilweise der nördlichen Plangebietsgrenze Pflanzstreifen für heimische Laubgehölze in einer Breite von 3,0 m vorgesehen.

Der entlang der östlichen Plangebietsgrenze befindliche Laubholzbestand wird als Fläche für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt.

Anschließend an diese Fläche ist im Einmündungsbereich der Straßen "In der Hohl" und "Am Marienhain" ein Kleinkinderspielplatz vorgesehen.

II. Verkehrsflächen/Verkehrerschließung

Die verkehrliche Erschließung des Baugebietes erfolgt von den fertig ausgebauten Straßen "In der Hohl" und "Am Marienhain", die Fahrbahnbreiten zwischen 5,0 und 6,0 m aufweisen und die überwiegend mit beidseitigen Gehwegen versehen sind.

Die verkehrliche Erschließung des nördlichen Planbereiches erfolgt über eine ca. 100 m lange und 5,0 m breite Mischverkehrsfläche, die auf Höhe des Wohngebäudes "In der Hohl 3" an die Erschließungsanlage "In der Hohl" anbindet und in einer vergrößerten Wendeanlage gem. EAE 85/95, Bild 30, ausgelegt für ein dreiachsiges Müllfahrzeug, ausläuft.

Mit dieser Stichstraße (Planstraße C) können insgesamt 9 Baugrundstücke in diesem Bereich verkehrlich erschlossen werden.

Das maximale Längsgefälle der Stichstraße beträgt ca. 11 %.

Die verkehrliche Erschließung des ca. 3,0 ha großen Hauptbereiches des Plangebietes erfolgt zum einen über eine ca. 550 m lange und insgesamt 6,50 m breite Ringstraße (Planstraße A), die ebenfalls als Mischverkehrsfläche festgesetzt und im Bereich der Einmündung "In der Hohl"/"Am Marienhain" an die äußeren Verkehrsanlagen angebunden wird. Im westlichen Planbereich weist die Ringstraße eine maximale Längsneigung auf einer Länge von ca. 70 m von ca. 12 % auf. Mit dieser Ringstraße werden ca. 40 Bauplätze verkehrlich erschlossen.

Von dieser Ringstraße zweigt im oberen, mittleren Teil des Planbereiches eine weitere 6,0 m breite Mischverkehrsfläche (Planstraße B) ab, die auf einer Länge von ca. 140 m schleifenförmig durch diesen Planabschnitt verläuft und zusätzliche 10 Bauplätze verkehrlich erschließt.

Die Fahrbahnflächen werden bituminös hergestellt. Die Gehwegbereiche werden in Betonpflaster ausgeführt.

Der bisher im östlichen Plangebiet an die Straße "In der Hohl" angebundene, ca. 4,0 m breite Wirtschaftsweg wird in diesem Bereich auf einer Länge von ca. 120 m durch die Planstraße A ersetzt und im südöstlichen Plangebiet wieder an die hier verlaufende Ringstraße angebunden.

5. 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.

5.2 Ökologische Eingriffs-/Ausgleichsbewertung/-bilanzierung

5.2.1 Allgemeines

Für den neu zu ordnenden, unbebauten Bereich des Plangebietes wurde eine ökologische Bestandserhebung durchgeführt.

Hierzu wurde dieser Teil des Plangebietes hinsichtlich seiner ökologischen Beschaffenheit flächenmäßig erfasst und nach einem vereinfachten Verfahren gemäß der Arbeitshilfe zur Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft der Landesregierung Nordrhein-Westfalen bewertet.

5.2.2 Notwendigkeit der Eingriffe in die Natur

Die Notwendigkeit der Eingriffe in die Natur begründet sich in städtebaulicher Sicht mit dem dringenden Bedarf an Wohnbauland, da die Baulandreserven im Ortsteil Obersdorf nahezu erschöpft sind.

Die Ausweisung dieser Fläche bietet sich am vorgesehenen Standort an, da diese bezogen auf die umliegende Wohnbebauung eine städtebauliche Abrundung des Wohnbereiches darstellt, der überwiegende Teil des Baugebietes aufgrund der nahezu ebenen Kuppenlage eine optimale Besonnung erfährt und die an das Plangebiet angrenzenden äußeren Verkehrserschließungsanlagen „Am Marienhain“ und „In der Hohl“ auch im Hinblick auf das durch das Baugebiet hervorgerufene zusätzliche Verkehrsaufkommen ausreichend dimensioniert sind.

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.

5.2.3 Ergebnis der Bestandsbewertung

Bei den im Planbereich befindlichen Grundstücken handelt es sich zum überwiegenden Teil - ca. 93 % - um nährstoffreiche Fettwiesen ohne Bewuchs, die pflanzensoziologisch den Rispengras-Goldhaferwiesen (*Poa-Triesetum Flavescens*) zuzuordnen sind.

Diese Grünlandflächen werden alle nachbeweidet oder als extensive Umtriebsweide genutzt. Aufgrund der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung wurde für diese Bereiche ein Grundwert von 4 Wertpunkten angerechnet, der in Abstimmung mit der Unteren Landschaftsbehörde des Kreises Siegen-Wittgenstein mit einem Korrekturfaktor von 0,75 versehen werden kann.

Ansonsten befinden sich im Planbereich lediglich zwei kleinere Obstwiesenbestände, Wertfaktor 7, sowie zwei kleinere Haus- und Ziergärtenbereiche, Wertfaktor 3.

Nach § 62 Landschaftsgesetz NRW geschützte Flächen sind im Plangebiet nach der Biotopkartierung der Landesanstalt für Ökologie nicht vorhanden.

5.2.4 Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

a) Bereich der privaten Bauflächen

Auf den Freiflächen der Baugrundstücke ist je angefangene 150 m² Grundstücksfläche ein heimischer Baum mittlerer Größe, z. B. Spitzahorn (*acer platanoides*), Eberesche (*sorbus aucuparia*), Hainbuche (*carpinus betulus*), Traubenkirsche (*prunus padus*), Vogelkirsche (*brunus avium*), Wildapfel (*malus sylvestris*), Wildbirne (*pyrus pyrausta*) o. ä. oder ein hochstämmiger Obstbaum zu pflanzen und zu

erhalten. Der Stammumfang muss mindestens 10 cm betragen.

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

Im Bereich der Grundstücke ohne Randbegrünung ist zudem je angefangene 25 m² Grundstücksfläche 1 heimischer Strauch, z. B. gewöhnlicher Schneeball (*Viburnum lantana*), Himbeere (*Rubus idaeus*), Brombeere (*Rubus fruticosus*), rote Johannisbeere (*Ribes alpinum*), Grauweide (*Salix cinerea*), Ohrweide (*Salix aurita*) o. ä., zu pflanzen und zu erhalten.

Bei den Grundstücken mit festgesetzter Randbegrünung ist die vorgenannte Strauchbepflanzung innerhalb des Pflanzstreifens vorzunehmen.

Aufgrund der vorgenannten Pflanzvorschriften werden die nicht überbaubaren Grundstücksflächen der Grundstücke ohne Randbegrünung gegenüber den Grundstücken mit festgesetzter Randbegrünung mit einem Korrekturfaktor von 1,3 versehen.

Die Anpflanzungsflächen für heimische Gehölze entlang der Plangebietsgrenzen des Bebauungsplanes werden mit dem Wertfaktor 4 bilanziert.

Aufgrund der umfangreichen Pflanzvorschriften ergibt sich im Plangebiet selbst ein Ausgleichsgrad der privaten Bauflächen von ca. 82 %.

Zur Optimierung des ökologischen Ausgleiches werden zusätzlich Zuordnungsflächen gem. § 1 a (3) und § 9 (1 a) BauGB mit folgenden Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes vorgesehen:

- Entfichtung der Grundstücke der Gemarkung Rinsdorf, Flur 6, Flurstücke 83, 84, 86, 106 und 113, (ökol. Verbesserungsmaßnahmen im Zuge der Flurbereinigung Rinsdorf (Gesamtfläche 6.135 m²))
- Herrichtung der Flurstücke 86, 106 und 113 (3.214 m²) als Grünland, Aufwertung 3,5 Wertpunkte
- Überlassung der Flurstücke 83 und 84 der natürlichen Sukzession (2.921 m²), Aufwertung 2,5 Wertpunkte

Durch die vorgenannten Maßnahmen wird ein ökologischer Ausgleich von 98,6 %, d. h. nahezu **Vollausgleich**, erzielt.

b) Bereich der öffentlichen Flächen

Der ökologische Eingriff durch öffentliche Flächen (Verkehrsflächen) kann im Plangebiet selbst nicht kompensiert werden und wird daher ebenfalls auf Zuordnungsflächen gem. § 1 a (3) und § 9 (1 a) BauGB außerhalb des Plangebietes ausgeglichen.

Folgende Ausgleichsmaßnahmen sind auf Zuordnungsflächen außerhalb des Plangebietes vorgesehen:

- Entfichtung der Grundstücke der Gemarkung Rinsdorf, Flur 6, Flurstück 102, und Flur 8, Flurstücke 16, 25, 43 und 93, (ökol. Verbesserungsmaßnahmen im Zuge der Flurbereinigung Rinsdorf (Gesamtfläche 4.767 m²))
- Herrichtung der Flurstücke 16, 93 und 102 als Grünland (2.280 m²), Aufwertung zwischen 2,5 und 4 Wertpunkte
- Flächige Aufforstung des Flurstückes 43 (1.337 m²) mit heimischen Laubgehölzen, Aufwertung 2,5 Wertpunkte
- Anpflanzung einer zweireihigen, 230 m langen Laubholzhecke auf dem Flurstück 25 (1.150 m²), Aufwertung 3,5 Wertpunkte.

Durch die vorgenannten Maßnahmen wird ein ökologischer Ausgleich von 98,2 %, d. h. ebenfalls nahezu **Vollausgleich** erzielt.

Bei einer Gesamtbetrachtung aller Flächen im Plangebiet ergibt sich ein ökologischer Ausgleichsgrad von **98,56 %**.

Die Bepflanzung auf den privaten Flächen sowie die ökologischen Ausgleichsmaßnahmen auf den Zuordnungsflächen sind in der auf die Herstellung der Erschließung bzw. auf den Bezug der Gebäude folgenden Pflanzperiode durchzuführen.

5.2.5 Ökologische Bilanzierung

Die tabellarisch aufgelistete ökologische Bilanzierung des Plangebietes getrennt nach öffentlichen und privaten Flächen sowie die ökologische Bilanzierung der Zuordnungsflächen sind dieser Begründung als Anlagen beigelegt.

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.

6. Entwässerung

Die Entwässerung des Plangebietes erfolgt im Mischsystem mit Anschluss an die Kläranlage Rinsdorf.

Das Plangebiet ist in dem am 26.08.1983 genehmigten Entwässerungsentwurf für den Ortsteil Obersdorf als versiegelte Fläche erfasst und dementsprechend bei der damaligen Mischwasserkanalplanung, d. h. auch bei der Dimensionierung des im unteren Bereich der "Rödgener Straße" befindlichen Staukanals – Abschlag führt in den Obersdorfbach – berücksichtigt worden.

Gleichwohl wurden Möglichkeiten der ortsnahe getrennten Regenwasserbeseitigung untersucht.

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

Ebenfalls detailliert untersucht wurde die Anlegung von Regenrückhaltebecken im Plangebiet selbst bzw. in unmittelbarer Nähe. Aufgrund der teilweise starken Hanglage in den für eine Rückhaltung in Frage kommenden Randbereichen des Plangebietes bzw. im Hinblick auf die hier unmittelbar angrenzende Bebauung wäre die Errichtung des Beckens – erforderliches Stauvolumen ca. 400 m³ - nur mit einem unverhältnismäßig hohen technischen Aufwand sowie dadurch bedingt sehr hohen Baukosten möglich. Hinzu käme, dass das Becken z. Zt. nur an den überwiegend verrohrten Obersdorfbach angeschlossen werden kann, der nicht ohne weiteres zusätzliche Niederschlagswässer aufnehmen kann.

Gemäß § 51 a (4) LWG kann von der grundsätzlichen Verpflichtung nach § 51 Abs. 1 LWG, das Niederschlagswasser vor Ort zu versickern, zu verrieseln oder ortsnahe in ein Gewässer einzuleiten, abgesehen werden, wenn Niederschlagswasser aufgrund einer nach bisherigem

Recht genehmigten Kanalisationsnetzplanung gemischt mit Schmutzwasser einer öffentlichen Abwasserbehandlungsanlage zugeführt wird oder werden soll sowie der technische oder wirtschaftliche Aufwand unverhältnismäßig ist.

Da die getrennte ortsnahe Niederschlagswasserbeseitigung technisch nicht machbar bzw. zu aufwändig wäre und zudem ein genehmigtes und entsprechend ausgelegtes Mischkanalsystem zur Verfügung steht, soll die Abführung des Niederschlagswassers im Mischsystem vorgenommen werden.

Die entsprechenden Abwasseranlagen sind in der Straße "In der Hohl" vorhanden.

7. Wasserversorgung

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

7a. Löschwasserversorgung

In einem Umkreis von max. 300 m um jede bauliche Anlage (Löschbereich) ist mindestens eine Löschwasserentnahmestelle vorzusehen. Der Löschwasserbedarf je Löschbereich beläuft sich auf 48 m³/h für mindestens zwei Stunden. Diese Menge kann aus dem Versorgungsnetz für Obersdorf bereitgestellt werden.

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

8. Stromversorgung

Die Stromversorgung erfolgt durch das Elektrizitätswerk Siegerland. Ein ggf. erforderlicher Standort für die Errichtung einer Ortsnetztransformatorenstation wird im weiteren Planverfahren berücksichtigt.

9. Ablagerung von Aushubmaterial/Altlasten

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

Laut Altlastenkataster des Staatlichen Umweltamtes Siegen befindet sich außerhalb der östlichen Plangebietsgrenze hauptsächlich im Bereich der Parzellen 209 und 210 eine kleine Altdeponie, Registriernummer 5114/45, in einer Größe von ca. 200 m² und einem geschätzten Lagervolumen von ca. 300 m³.

Laut Altlastenkataster wurde hier hauptsächlich Erdaushub, Bauschutt und Sperrmüll abgelagert.

Im Bereich des hier innerhalb des bestehenden Gehölzstreifens verlaufenden Wegeseitengrabens sind bisher keinerlei Gewässerverunreinigungen aufgetreten, so dass eine Ablagerung von Schadstoffen nicht zu vermuten ist.

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 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 inkl. Beleuchtung: | 520.000 € |
| b) Entwässerung, Mischsystem: | 250.000 € |

c) Wasserversorgung einschl. Hausanschlüsse:	100.000 €
d) Anlegung Spielplatz einschl. Begrünung:	20.000 €
e) Herrichtung Ausgleichsflächen außerhalb des Plangebietes:	<u>50.000 €</u>
	<u>940.000 €</u>

13. Dieser Begründung sind folgende Anlagen beigelegt:

1. Darstellung des ökologischen Bestandes
2. Darstellung der Planung
3. Ökologische Bilanzierung der öffentlichen Flächen
4. Ökologische Bilanzierung der privaten Flächen
5. Ökologische Bilanzierung der Zuordnungsflächen

Diese Begründung ist Bestandteil des Bebauungsplanes Nr. 7 "Hühnerholz" der Gemeinde Wilnsdorf, Ortsteil Obersdorf.

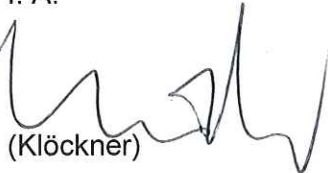
Aufgestellt:

57234 Wilnsdorf, 15.04.2004

Gemeinde Wilnsdorf

Der Bürgermeister

I. A.



(Klößner)

SATZUNG

der Gemeinde Wilnsdorf vom 22.09.2005

über die örtlichen Bauvorschriften gemäß § 86 BauO NRW zum Bebauungsplan Nr. 7 "Hühnerholz" der Gemeinde Wilnsdorf, Ortsteil Obersdorf

Aufgrund des § 7 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) 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 16.12.2004 folgende Satzung beschlossen:

§ 1

Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften

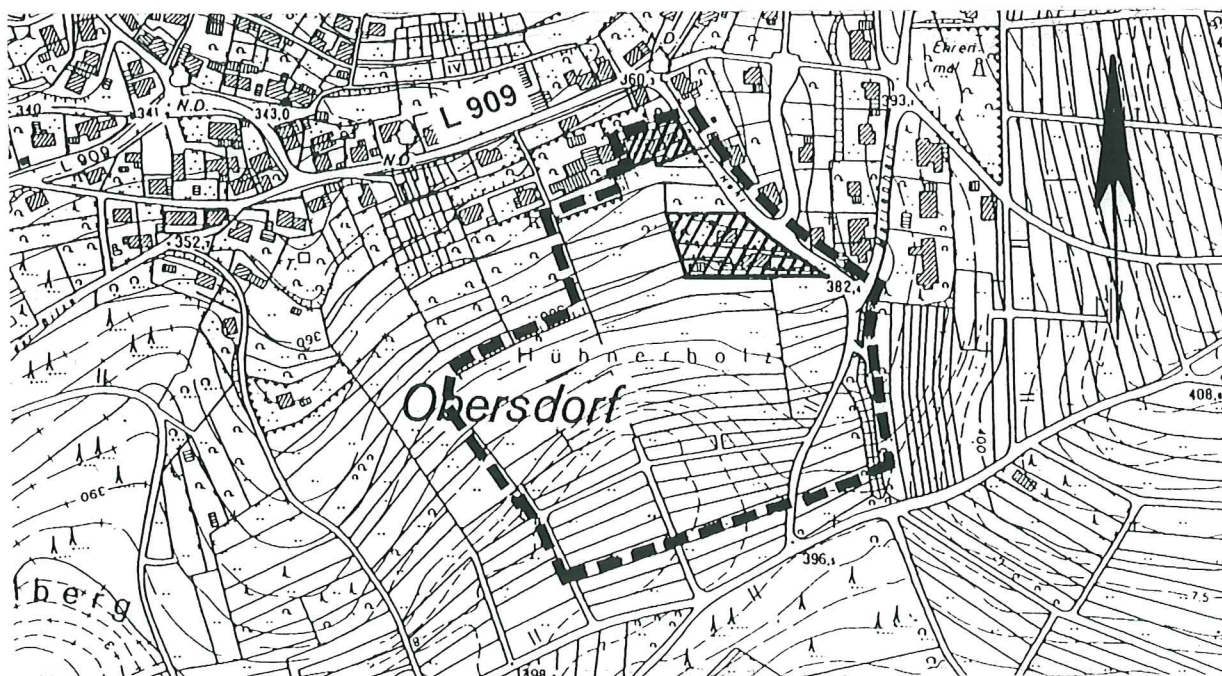
Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften beinhaltet den unbebauten Plangebietsbereich des Bebauungsplanes Nr. 7 "Hühnerholz" der Gemeinde Wilnsdorf, Ortsteil Obersdorf, ohne die bereits bebauten Grundstück "In der Hohl", Nr. 10, 12, 18, 20 und 20 a.

Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften erfasst folgende Grundstücke:

Gemarkung Obersdorf, Flur 8, Flurstücke 50 (Weg), 51 – 54, 142 (Weg, früher 56 tlw.), 143 (früher 64 tlw.), 65 – 69, 70 (Weg), 71 (Weg), 72 – 75, 144 (Weg, früher 76 tlw.) und 78

Gemarkung Obersdorf, Flur 13, Flurstücke 104 – 107, 211 – 230, 233 – 240, 829 (früher 243 tlw.), 304, 670, 671, 756, 831 (Straße, früher 783 tlw.), 833, 836, 837 (tlw., früher 761 u. 762) und 838

In der nachstehenden Planskizze, Maßstab 1 : 5.000, ist das Plangebiet des Bebauungsplanes mit einer "gestrichelten" Linie umgrenzt, wobei die bebauten, von den örtlichen Bauvorschriften ausgenommenen Teilbereiche schraffiert dargestellt sind.



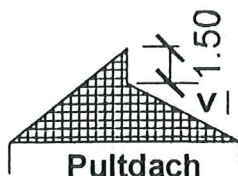
§ 2

Gestaltung der Gebäude

Die Dachneigung beträgt 28 – 45°.

Die festgesetzte Dachneigung darf für maximal 1/3 der Dachfläche der Hauptgebäude sowie für Garagen und Nebenanlagen gesamtabweichend als Flachdach ausgeführt werden.

Folgende Dachformen sind nur zulässig:



28° - 45°



28° - 45°



28° - 45°

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.

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

Bei der Dacheindeckung sind außer dunkel getönten Pfannen sowie Natur- und Kunstschieferindeckungen 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 wasser-durchlässigen Belägen, wie z. B. Rasengittersteinen, Pflaster mit einer Fugenbreite ≥ 1 cm oder ähnlichen Materialien, die eine gleichwertige Niederschlagswasserbeseitigung gewährleisten, herzustellen.

§ 4

Inkrafttreten

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

Bekanntmachungsanordnung:

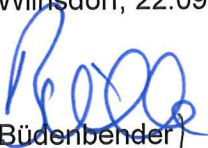
Die vorstehende Satzung über die örtlichen Bauvorschriften gemäß § 86 BauO NRW zum Bebauungsplan Nr. 7 "Hühnerholz" der Gemeinde Wilnsdorf, Ortsteil Obersdorf, wird hiermit öffentlich bekanntgemacht.

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, 22.09.2005


(Biedenbender)
Bürgermeister

BESTÄTIGUNG

gemäß § 2 Abs. 3 der Bekanntmachungsverordnung (BekanntVO)

Hiermit bestätige ich, dass der Wortlaut/Inhalt der Satzung über die örtlichen Bauvorschriften gem. § 86 BauO NRW zum Bebauungsplan Nr. 7 "Hühnerholz" der Gemeinde Wilnsdorf, Ortsteil Obersdorf, mit dem Beschluss des Rates der Gemeinde Wilnsdorf vom 16.12.2004 - Punkt 20 ö. S. der Sitzungsniederschrift - übereinstimmt und nach § 2 Abs. 1 und 2 der Bekanntmachungsverordnung verfahren worden ist.

Wilnsdorf, den 22.09.2005



Der Bürgermeister


(Büdenbender)

BEKANNTMACHUNG

der Gemeinde Wilnsdorf

Satzung über die Änderung der örtlichen Bauvorschriften gemäß § 86 BauO NRW zum Bebauungsplan Nr. 7 "Hühnerholz" der Gemeinde Wilnsdorf, Ortsteil Obersdorf

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 01.03.2007 folgende Satzung beschlossen:

§ 1

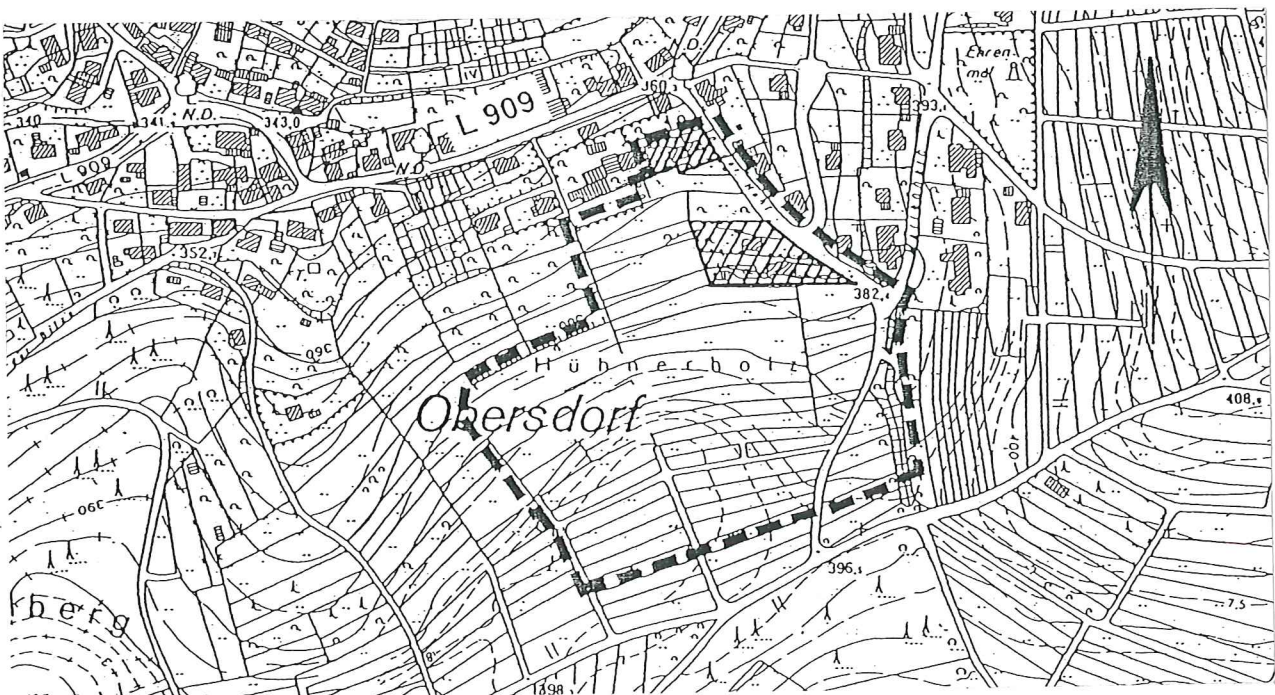
Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften

Der Geltungsbereich beinhaltet den unbebauten Plangebietsbereich des Bebauungsplanes Nr. 7 "Hühnerholz" der Gemeinde Wilnsdorf, Ortsteil Obersdorf, ohne die bereits bebauten Grundstücke "In der Hohl 10, 12, 18, 20 u. 20a.

Das Plangebiet erfasst folgende Grundstücke:

Gemarkung Obersdorf, Flur 13, Flurstücke 844 – 850, 851 (Weg), 852 – 910, 912 (tlw.), 913, 918 (Straße, tlw.), 921 – 924 (Straßen) und 925.

In der nachstehenden Planskizze, Maßstab 1 : 5.000, ist das Plangebiet mit einer gestrichelten Linie umgrenzt dargestellt, wobei die bebauten, von den örtlichen Bauvorschriften ausgenommen Teilbereiche schraffiert dargestellt sind:



§ 2

Dachformen, Aufmauerungen

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

Ausnahmsweise können Pultdächer 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 den Bebauungsplan Nr. 7 "Hühnerholz" 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 zum Bebauungsplan Nr. 7 "Hühnerholz" der Gemeinde Wilnsdorf, Ortsteil Obersdorf, 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, 10.04.2007


(Büdenbender)
Bürgermeister

I:\Bauleitplanung\Bebauungspläne\Obersdorf\Hühnerholz\1.
Hühnerholz\Bekanntmachung Satzung.doc

Änd.

örtliche

Bauvorschriften

Baugebiet

