B e g r ü n d u n g

zur 3. Neufassung des Bebauungsplanes Nr. 9 "Marienhain" der Gemeinde Wilnsdorf, Ortsteil Obersdorf

Der Rat der Gemeinde Wilnsdorf hat in seiner Sitzung am 7. 12. 1983 die Aufstellung der 3. Neufassung des Bebauungsplanes Nr. 9 "Marienhain" beschlossen.

Der Bebauungsplan beinhaltet u. a. für den noch unbebauten Bereich "Am Gorn" zur Sicherung der gewollten städtebaulichen Ordnung die Festsetzung einer Einzelhausbebauung sowie die Begrenzung der Mindestgröße der Grundstücke auf 520 qm.

Die 3. Neufassung des Bebauungsplanes wurde aus Gründen eindeutiger Rechtssicherheit erforderlich.
Das OVG Münster hat in einem Urteil vom 8.3.1983 einen Bebauungsplan aus Gründen einer mangelhaften Schlußbekanntmachung gem. § 12 BBauG für nichtig erklärt. Da der Plan lediglich mit einer Nummer und einer nur vagen Gebietsbeschreibung versehen war, fehlte ihm die Anstoßwirkung.

Dies hatte auch die Nichtigkeit einer späteren Änderung zur Folge, weil diese Änderung den ursprünglichen Plan nicht insgesamt ersetzte, sondern ihn lediglich in bestimmten Teilbereichen abänderte und damit das "Gesamtbild" des Ursprungsplanes bestehen blieb.

Ist aber die Ursprungsfassung eines Bebauungsplanes rechtsunwirksam, so ändert sich nach der Auffassung des Gerichts an diesem Ergebnis selbst dann nichts, wenn die Änderung als solche den an sie zu stellenden gesetzlichen Anforderungen genügt.

Dies bedeutet, daß eine Änderung eines Bebauungsplanes einen rechtsverbindlichen Ursprungsplan voraussetzt.

Rechtssicherheit kann demnach nur erreicht werden, wenn der Bebauungsplan - insbesondere bei Vorliegen mehrerer Änderungen - neu aufgestellt wird.

Würde demnach für den Bereich "Am Gorn" ein Änderungsverfahren eingeleitet, so würde diese Änderung ebenfalls auf einen rechtsunwirksamen Bebauungsplan aufbauen, da dem Bebauungsplan Nr. 9 "Marienhain" ebenfalls die Anstoßwirkung (mangelnde Schlußbekanntmachung) fehlt.

Das Plangebiet befindet sich östlich der "Rödgener Straße" oberhalb des alten Ortskernes Obersdorfs.

Der Bebauungsplan wird wie folgt begrenzt:

im Norden:	von der Straße "Am Struthwald"
im Osten:	von den Fluren 4 und 7 der Gemarkung Obersdorf
im Süden:	von der Straße "In der Hohl"
im Westen:	von der L 909 (Rödgener Straße)

Da der Bebauungsplan hinsichtlich von Art und Maß der baulichen Nutzung davon ausgeht, daß auf den aus der gesetzlichen Umlegung entstandenen Grundstücken jeweils nur ein Haus erstellt werden sollte, wird für den noch zum größten Teil unbebauten Bereich "Am Gorn" zur Sicherung der gewollten städtebaulichen Ordnung eine Einzelhausbebauung festgesetzt sowie die Mindestgröße der Grundstücke auf 520 qm begrenzt.

Diese Festsetzungen wurden notwendig, da in letzter Zeit durch - aus der Sicht der Verwaltung zweifelhafte - Grundstücksteilungen in diesem Bereich mehr Grundstücke als ursprünglich vorgesehen entstehen sollen, die zu einer städtebaulichen Fehlentwicklung führen würden, da das ausschließlich mit Einfamilienhäusern aufgelockert bebaute Wohngebiet durch eine Bebauung mit Doppel- bzw. Reihenhäusern eine Einbuße erleiden würde.

Außer den vorgenannten Festsetzungen im Bereich "Am Gorn" wurden folgende Änderungen gegenüber den rechtskräftigen Bebauungsplänen vorgenommen:

1. Festsetzung der Anliegerstraße "Am Marienhain" mit 5,00 m Fahrbahnbreite, talseitigem Gehweg von 1,50 m und bergseitigem Schrammbord von 0,50 m Breite ab dem Wirtschaftsweg (Flurstück 269 teilw.).

2. Umwandlung der Verkehrsfläche "Fußweg" zwischen den Straßen "Am Stoß" und "Am Gorn" in überbaubare Grundstücksfläche.

3. Festsetzung der Stichstraße "Am Gorn" mit 4,75 m Fahrbahnbreite, talseitigem Gehweg von 1,50 m und bergseitigem Schrammbord von 0,50 m Breite und Wendehammer mit 6,25 m Radius.

4. Verlängerung des an den Wendehammer "Am Gorn" anschließenden Wohnweges um 35 m.

5. Reduzierung der Fahrbahnbreiten der Stichstraßen "Am Stoß" von 5,50 m bzw. 5,00 m auf 5,00 m bzw. 4,50 m mit einseitigem Gehweg von 1,50 m bzw. 1,00 m Breite und Schrammbord von 0,50 m Breite.

Die sonstigen Festsetzungen der noch rechtskräftigen Bebauungspläne werden übernommen.

Das Plangebiet ist zu etwa 3/4 bebaut, d. h., es können noch max. 18 Wohnhäuser errichtet werden, davon im Bereich "Am Gorn" 12 Gebäude.

Es handelt sich hierbei um "Allgemeines Wohngebiet" gem. § 4 BauN VO mit eingeschossiger Bauweise, einer Grundflächenzahl von 0,4 und einer Geschoßflächenzahl von 0,5 und Dachneigungen zwischen 0^{o} und 38^{o} sowie Einzelhausbebauung im Bereich "Am Gorn".

Anfallender Erdaushub wird auf der Kreisabfalldeponie "Fludersbach" abgelagert.

Die Anbindung an das Netz der öffentlichen Verkehrsmittel ist durch die Busverbindungen der Verkehrsbetriebe Westfalen-Süd gewährleistet.

Die Entwässerung des Plangebietes erfolgt im Trennsystem. Die Abwässer werden dem Klärwerk "Heckebachtal" in Rinsdorf zugeführt.

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

Die Erschließungsanlagen des Plangebietes sind bereits fertiggestellt.

- 3 -

Die Heranziehung zu den Kosten des Erschließungsaufwandes erfolgt gem. BBauG und der Satzung der Gemeinde Wilnsdorf über die Erhebung von Erschließungsbeiträgen nach der zum Berechnungszeitpunkt gültigen Fassung.

Für die Versorgung der noch freien Grundstücke mit Wasser wird ein Wasseranschlußbeitrag in der zum Berechnungszeitpunkt gültigen Fassung erhoben.

Für die Herstellung des Kanalsystems wird ein Kanalanschlußbeitrag gemäß Satzung der Gemeinde Wilnsdorf in der zum Berechnungszeitpunkt gültigen Fassung erhoben.

Eine Umlegung ist nicht mehr erforderlich.

Diese Begründung ist Bestandteil der 3. Neufassung des Bebauungsplanes Nr. 9 "Marienhain" der Gemeinde Wilnsdorf, Ortsteil Obersdorf.

Aufgestellt:

5901 Wilnsdorf, 13. März 1985

Gemeinde Wilnsdorf
- Bauabteilung -

(H u c k o)
Gemeindebauoberamtsrat

Die Begründung der 3. Neufassung des Bebauungsplanes Nr. 9 "Marienhain" hat nach § 2 a (6) BBauG in der Zeit vom 02.01.1986 bis 03.02.1986 öffentlich ausgelegen.

Wilnsdorf, 9. 2. 1986

GEMEINDE WILNSDORF 26 KREIS SIEGEN-WITTGENSTEIN

Gemeindedirektor

Die Begründung der 3. Neufassung des Bebauungsplanes Nr. 9 "Marienhain" hat der Rat in der Sitzung am 05.06.1986 beschlossen.

Wilnsdorf, 13.3.86

GEMEINDE WILNSDORF 26 KREIS SIEGEN-WITTGENSTEIN

Bürgermeister Ratsmitglied Schriftführer