B E G R Ü N D U N G
einschl. Umweltbericht

zum Bebauungsplan Nr. 21 "Am untersten Johannes" der Gemeinde Wilnsdorf, Ortsteil Obersdorf

Teil 1: Begründung

Inhaltsverzeichnis:

1. Allgemeine Vorbemerkungen/Anlass der Planung
2. Planungsgrundlage
3. Plangebiet
4. Inhalt der Planung
4.1. Art und Umfang der baulichen Nutzung
4.2 Verkehrsflächen
4.3 Lärmschutz
5. Umweltprüfung/Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung
5.1 Rechtliche Vorgaben
5.1.1 Scoping
5.1.2 Umweltprüfung
5.1.3 Umweltbericht/Kurzfassung des vorläufigen Ergebnisses
5.2 Ökologische Eingriffs-/Ausgleichsbewertung/-bilanzierung
5.2.1 Allgemeines
5.2.2 Notwendigkeit der Eingriffe in die Natur
5.2.3 Ergebnisse der Bestandsbewertung
5.2.4 Ausgleichs- u. Ersatzmaßnahmen
5.2.5 Ökologische Bilanzierung
6. Entwässerung
7. Wasserversorgung
8. Stromversorgung/Telekommunikation
9. Ablagerung von Aushubmaterial
10. Bergbau
11. Altlasten
12. Bodenordnungsmaßnahmen
13. Denkmalschutz
14. Überschlägige Erschließungskosten
15. Anlagen zur Begründung

1. Allgemeine Vorbemerkungen/Anlass der Planung

Der Rat der Gemeinde Wilnsdorf hat in seiner Sitzung am 30.06.2005 für den Bebauungsplan Nr. 21 "Am untersten Johannes" der Gemeinde Wilnsdorf, Ortsteil Obersdorf, den Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB gefasst.

Die Größe des zwischen der B 54, den Anliegerstraßen „Am Marienhain“ und „Am oberen Johannes“ sowie der L 909 gelegenen Plangebietes beläuft sich auf ca. 4,45 ha.

Eine Ergänzung des Aufstellungsbeschlusses um Flächen für die Abwasserbeseitigung östlich der B 54 hat der Rat in seiner Sitzung am 14.06.2007 beschlossen.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB wurde in der Zeit vom 04.04.2008 bis einschließlich 18.04.2008 in der Form durchgeführt, dass der Planentwurf im Rathaus während der Dienststunden zu jedermanns Einsichtnahme bereitgehalten wurde.

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs.1

BauGB sowie der Nachbarkommunen gem. § 2 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom 18.03.2008 bis einschließlich 25.04.2008.

Die öffentliche Auslegung des überarbeiteten Planentwurfes mit Begründung/Umweltbericht und den wesentlichen, umweltbezogenen Stellungnahmen hat der Rat in seiner Sitzung am 19.06.2008 beschlossen.

Mit dem Bebauungsplan soll für den ca. 4,45 ha großen Planbereich beidseits der Einmündung B 54/L 909 Planungsrecht zur Errichtung von ca. 45 Wohngebäuden geschaffen werden. Hierdurch soll das Wohnbauflächenangebot für den als Wohnstandort attraktiven Ortsteil Obersdorf weiter verbessert werden.
Die Gemeinde möchte hier Wohnbauflächen in topographisch günstiger Lage mit sehr guter Verkehrsanbindung anbieten, um den Ortsteil weiterzuentwickeln und auch vor dem Hintergrund demographischer Restriktionen für eine langfristige Auslastung der gewachsenen Infrastruktur sorgen.

Die Eigentümerin der überwiegenden Anzahl der Grundstücke im Plangebiet, die ev. Kirchengemeinde Obersdorf-Rödgen, beabsichtigt, die Grundstücke in Erbpacht zu vermarkten. Dies kann unter sozialen Aspekten einen Anreiz insbesondere für junge Familien darstellen, den Wunsch nach Wohneigentum hier realisieren zu können.
Entsprechende Alternativen hierzu bestehen in der Gemeinde Wilnsdorf nicht.

Darüber hinaus soll mit dem Bebauungsplan Planungsrecht für einen Lebensmittel-Verbrauchermarkt geschaffen werden, der zur Grundversorgung des Ortsteiles Obersdorf in verkehrsgünstiger Lage dienen und die ortsnahe Versorgung mit Produkten des täglichen Bedarfs verbessern soll.

Zwar befindet sich ein ca. 1,2 ha großer, im nördlichen Teil des Plangebietes gelegener Bereich bereits innerhalb der bebauten Ortslage gem. § 34 BauGB; jedoch bedarf dieser Bereich aufgrund der fehlenden Verkehrserschließung einer städtebaulichen Ordnung.

2. Planungsgrundlage

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

Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Wilnsdorf ist der Bereich der geplanten Bebauung überwiegend als Wohnbaufläche und zu einem untergeordneten Teil als Mischbaufläche sowie der Bereich des entlang der B 54 befindlichen Laubbaumbestandes – zurzeit noch geschützter Landschaftsbestandteil (LB) - als Grünfläche dargestellt.

3. Plangebiet

a) Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Der verkehrsgünstig gelegene, nahezu komplett von vorhandener Bebauung umschlossene 4,45 ha große Planbereich grenzt unmittelbar an die östlich verlaufende B 54 an und befindet sich beidseits des Einmündungsbereiches B 54/L 909.
Östlich der B 54 befindet sich eine weitere Teilfläche des Plangebietes zur Anlegung einer Niederschlagswasserbeseitigungsanlage – unterirdischer Stauraumkanal mit den erforderlichen technischen Einrichtungen – in einer Größe von ca. 0,3 ha.

Das Plangebiet für die Wohnbebauung ist bis auf einen flächenmäßig untergeordneten Bereich im nördlichen Teil – hier ist das Gelände leicht nach Südosten geneigt - nahezu

eben und bietet sich daher größtenteils für die Errichtung von kostengünstigen Wohngebäuden ohne Unterkellerung an.

Der Bebauungsplan wird wie folgt begrenzt:

im Norden:	von den tlw. bebauten Grundstücken der Gemarkung Obersdorf, Flur 4, Flurstücke 223, 229 und 238 sowie der Straße „Am oberen Johannes“
im Osten:	von der B 54
im Süden:	von der Wirtschaftswegeparzelle 349 der Flur 4
im Westen:	von der Straße „Am Marienhain“ und den bebauten Grundstücken östlich der „Pfarrwaldstraße“

Das Plangebiet (Bereich der Wohnbebauung) erfasst folgende Grundstücke:

Gemarkung Obersdorf, Flur 4, Flurstücke:	130, 144, 152, 173, 184 (Weg), 204, 239, 243, 244 (Straße), 245, 251, 252, 255, 264, 330, 331 und 619

Das Plangebiet der externen Naturausgleichsfläche – Waldverbesserungsmaßnahme - erfasst folgende Grundstücke:

Gemarkung Niederdielfen, Flur 3, Flurstück 82 und 83 (beide tlw.)

Das Plangebiet der Niederschlagswasserbeseitigungsanlage – Stauraumkanal - erfasst folgende Grundstücke:

Gemarkung Obersdorf, Flur 7, Flurstücke 245 und 291 (beide tlw.)

Das Plangebiet ist in folgende Flächen gegliedert:

1.	Überbaubare Grundstücksflächen:	8.853 m²
2.	Nicht überbaubare Grundstücksflächen:	19.863 m²
3.	Verkehrsflächen, L 909 u. Buswende:	2.828 m²
4.	Verkehrsflächen, neu, gemischt genutzt:	3.616 m²
5.	Fuß- u. Wirtschaftswege:	277 m²
6.	Verkehrsgrün:	772 m²
7.	Geschützter Landschaftsbestandteil/Naturdenkmal:	3.788 m²
8.	Anpflanzungsflächen für heimische Gehölze:	1.955 m²
9.	Öffentliche Grünflächen mit erhaltenswerten und neu anzupflanzenden heimischen Laubbäumen:	1.151 m²
10.	Private Grünflächen – ohne Bepflanzung - :	275 m²
11.	Bolzplatz/Kleinkinderspielplatz:	1.220 m²
	Gesamtfläche:	**44.558 m²**
		=========

Die außerhalb des eigentlichen Plangebietes, jedoch ebenfalls im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegende, zur Optimierung des ökologischen Ausgleichs zusätzlich erforderliche Fläche für Waldverbesserungsmaßnahmen in Niederdielfen - Flur 3, Flurstücke 82 und 83 (beide tlw.) - umfasst eine Größenordnung von ca. 12.120 m².
Die ebenfalls außerhalb des eigentlichen Plangebietes, jedoch auch im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegende Fläche für die Abwasserbeseitigung - unterirdischer Stauraumkanal mit den erforderlichen technischen Einrichtungen und Bewirtschaftungs-

räumen - in der Gemarkung Obersdorf, Flur 7, Flurstücke 245 und 291 (beide tlw.), umfasst eine Fläche von ca. 3.000 m².

4. Inhalt der Planung

I. Art und Umfang der baulichen Nutzung

Der Planbereich des Bebauungsplanes Nr. 21 „Am untersten Johannes" der Gemeinde Wilnsdorf, Ortsteil Obersdorf, wird als „Allgemeines Wohngebiet" gem. § 4 BauNVO festgesetzt.
Die Ausnahmen gem. § 4 Abs. 3 BauNVO, Ziffer 1 „Betriebe des Beherbergungsgewerbes" sowie Ziffer 2 „sonstige nicht störende Gewerbebetriebe" können zugelassen werden. Die Ausnahmen nach den Ziffern 3 – 5 sind nicht zulässig.

Der Bebauungsplanentwurf sieht beidseits der L 909 durch Baugrenzen begrenzte überbaubare Grundstücksflächen für insgesamt ca. 45 Wohngebäude in grundsätzlich eingeschossiger Bauweise - ca. 65 Wohnungen mit 180 Einwohner - sowie im Kreuzungsbereich B 54/L909 in äußerst verkehrsgünstiger Lage eine ca. 3.000 m² große Fläche zur Ansiedlung eines für den Ortsteil Obersdorf dringend erforderlichen Lebensmittelverbrauchermarktes vor.
Die Plangebietsfläche beträgt einschließlich der Grünflächen im östlichen und südlichen Planbereich ca. 4,45 ha; somit ergibt sich eine Wohndichte von ca. 40 EW/ha.

Der Abstand der Baufläche von 5 Baugrundstücken, die östlich an den entlang der B 54 gelegenen, im Planentwurf nachrichtlich als zurzeit naturgeschützter Baumbestand – LB – dargestellten alten Eichenbestand angrenzen, beträgt - vom Kronenbereich der Bäume gemessen - 7 m. Dieser Abstand wurde mit der zuständigen Fachbehörde im Vorfeld der Planung abgestimmt.

Als Maß der baulichen Nutzung wird die Grund-/Geschossflächenzahl (GRZ/GFZ) im Bereich der Wohnbebauung mit 0,3, im Bereich des Lebensmittelmarktes mit 0,4 festgesetzt, wobei im Bereich der Wohnbebauung die zulässige Grundfläche für Garagen, Stellplätze und untergeordnete bauliche Nebenanlagen um bis zu 50 % (max. 0,45) sowie im Bereich der Geschäftsbebauung um bis zu 100 % (max. 0,8) überschritten werden darf.
Die Anzahl der zulässigen Wohnungen/Gebäude wird auf max. 2, die Geschossigkeit analog der umgebenden Bebauung auf ein Vollgeschoss begrenzt.

Mit den planungsrechtlichen Vorgaben wird eine zu massive Bebauung auf den Baugrundstücken ausgeschlossen und ein harmonisches Einfügen in die vorhandene umliegende Bebauung erzielt.
Ausnahmsweise kann für den leicht ansteigenden Bereich nördlich der L 909 ein Geschoss mehr zugelassen werden, wenn durch Hanglage bedingt das Kellergeschoss auf die Zahl der Vollgeschosse anzurechnen ist. In diesem Fall wird die Geschoßflächenzahl (GFZ) auf 0,6 erhöht.

Als Dachformen sollen entsprechend der umliegenden Bebauung Sattel-, Walm- und Pultdächer mit einer Dachneigung von 20° – 45° grundsätzlich zugelassen werden.

Aufmauerungen über der Erdgeschossdecke sind bei Gebäuden ab 30° Dachneigung bis zu 50 cm, bei Gebäuden ab 35° Dachneigung bis zu 75 cm und bei Gebäuden ab 40° Dachneigung bis zu 100 cm Höhe zulässig.
Ausnahmsweise können gem. § 73 BauO NRW i. v. m. § 86 BauO NRW Pultdächer ab 20° Dachneigung mit Aufmauerungen über der letzten Geschossdecke > 75 cm Höhe zugelassen werden, wenn sich die Bebauung städtebaulich in die nähere Umgebung einfügt.

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 Kunstschiefereindeckungen alternative Materialien wie z. B. Glas- und Gründächer sowie Sonnenkollektoren zulässig, um die Nutzung regenerativer Energien sowie eine moderne Baugestaltung zu ermöglichen. Ebenso sind Dachgauben und Dachaufbauten zulässig, um die Dachgeschosse effektiv ausnutzen zu können.
Metalldächer sind aus wasserrechtlichen Gründen (zur Vermeidung von Schadstoffeinträgen über das Regenwasser in das weiterführende Gewässer) nicht zulässig.

Im östlichen Planbereich befinden sich zwei zurzeit noch naturgeschützte Objekte. Hierbei handelt es sich um einen alten Eichenbestand parallel zur B 54, der nachrichtlich als geschützter Landschaftsbestandteil – LB – im Planentwurf festgesetzt ist, sowie um einen markanten Einzelbaum, ebenfalls nachrichtlich als Naturdenkmal – ND – festgesetzt.

Die ansonsten im Plangebiet vorhandene hauptsächlich entlang der Rödgener Straße (L 909) im Bereich der Buswende befindliche Baum- und Strauchbepflanzung soll weitestgehend erhalten bleiben und wird daher als Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern gem. 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB ausgewiesen. Zudem sind entlang der übergeordneten Verkehrsflächen – B 54, L 909 - zusätzliche Anpflanzungen mit heimischen Laubgehölzen vorgesehen, um eine optische Abschottung des Baugebietes von diesen Verkehrsanlagen zu schaffen.

Der im südlichen Planbereich vorhandene Bolzplatz soll erhalten bleiben und wird ebenfalls wie der unmittelbar angrenzend geplante Kleinkinderspielplatz als öffentliche Grünfläche mit der Hauptzweckbestimmung „Spielplatz“ festgesetzt. Zur Wohnbebauung wird ein Sichtschutz in Form eines anzulegenden Grüngürtels aus heimischen Baum- und Strauchgehölzen festgesetzt.

Um eine direkte fußläufige Verbindung vom nördlichen Teil des Baugebietes Richtung Buswende und vom südlichen Teil in Richtung der Anliegerstraße „Am Marienhain“ zu ermöglichen, werden hier Fußwege mit Gesamtbreiten von jeweils 3,0 m festgesetzt.

II. Verkehrsflächen

Die verkehrliche Erschließung des überwiegenden Teiles des Baugebietes erfolgt von der „Rödgener Straße“ - L 909 - ca. 70 m westlich der Einmündung der Landstraße in die B 54 über einen Straßenknoten mit jeweiligen Linksabbiegerspuren auf der Landstraße.
Aufgrund der großzügigen Ausbaubreite der L 909 sind hierfür nur geringfügige Veränderungen am Straßenquerschnitt in den Zufahrtsbereichen zum Neubaugebiet erforderlich. Die erforderlichen, oberhalb einer Höhe von 0,80 m über Geländeoberfläche freizuhaltenden Sichtflächen, befinden sich im Bereich von öffentlichen Flächen und sind im Planentwurf entsprechend festgesetzt.

Die aufgrund der verkehrlichen Neuanbindung des Baugebietes an die L 909 erforderliche Verwaltungsvereinbarung wird frühzeitig mit dem Straßenbaulastträger abgestimmt. Die durch die Neuanbindung verursachten Kosten werden von der Gemeinde bzw. dem Projekt-/Erschließungsträger getragen.

Zur verkehrlichen Erschließung des südlichen Planbereiches – Wohnbebauung und Lebensmittelmarkt - ist eine ca. 180 m lange Stichstraße (A), die in einer Wendeanlage gem. EAE 85/95, Bild 32 (Wendeanlagentyp 3) ausläuft und für 3-achsige Müllfahrzeuge ausgelegt ist, vorgesehen. Die Verkehrsfläche wird lediglich im Einmündungsbereich zur L 909

beidseitig mit Gehwegen versehen und bis auf Höhe der südlichen Grundstücksgrenze des geplanten Lebensmittelmarktes mit 5,50 m Fahrbahnbreite festgesetzt, wobei der größtenteils einseitige Gehweg mit 1,75 m Breite auf der westlichen Straßenseite angelegt werden soll. Die Gehwege werden hier zur Fahrbahn hin mit Flachborden begrenzt.
Ab der südlichen Grundstücksgrenze des geplanten Verbrauchermarktes im Bereich der eigentlichen Wohnbebauung wird die Stichstraße A als gemischt genutzte Verkehrsfläche mit einer Ausbaubreite von 6,50 m, hiervon entfallen 4,75 m auf die eigentliche Fahrbahn sowie 1,75 m auf einen höhengleichen Mehrzweckstreifen für den Fußgängerverkehr, weitergeführt.
Durch die Anlegung der Gehwegflächen in der beschriebenen Form wird die Erreichbarkeit des Lebensmittelmarktes für den fußläufigen Verkehr aus den Obersdorfer Ortslagen sichergestellt.

Die gemischt genutzte Verkehrsfläche wird höhengleich mit unterschiedlichen Belägen ausgeführt, wobei die Fahrbahnfläche in Asphaltbeton und der Mehrzweckstreifen in Betonpflaster ausgeführt werden soll.
Im Begegnungsfall LKW/LKW kann der Mehrzweckstreifen für den Fahrverkehr mit in Anspruch genommen werden.

Zur Abführung des Oberflächenwassers wird zwischen Mehrzweckstreifen und Fahrbahn eine 2-zeilige Rinne eingebaut.

Aufgrund der großzügigen Dimensionierung der Wendeanlage ist ein problemloses Wenden der Müllfahrzeuge sichergestellt.

Von dieser Stichstraße zweigen jeweils 2 kleinere Stichwege ab, die mit 5,0 m Gesamtbreite festgesetzt sind und in Betonpflaster ausgeführt werden sollen.
Der nahe der L 909 geplante, mit A 2 gekennzeichnete Stichweg zur Erschließung von 2 rückwärtigen Baugrundstücken läuft in einer Wendeanlage gem. Bild 31 EAE 85/95 aus, die für kleinere 2-achsige LKW ausgelegt ist.
Mülltonnen müssen zur Abholung im Einmündungsbereich zur übergeordneten Stichstraße abgestellt werden.

Der etwa mittig des südlichen Planbereiches abzweigende Stichweg A 1 zur Erschließung von 4 Baugrundstücken endet in einer mit Baum- und Strauchbewuchs sowie Ruhebänken ausgestatteten Platzanlage von ca. 18 m Durchmesser, die zum Ruhen und Verweilen einlädt. Die Platzanlage ist zum Wenden für 3-achsige Müllfahrzeuge ausgelegt.

Insgesamt werden über die v. g. Erschließungsanlagen ca. 20 der 30 in diesem Bereich vorgesehenen Baugrundstücke sowie der im Einmündungsbereich B 54/L909 geplante Lebensmittelmarkt erschlossen. Die restlichen 10 Grundstücke werden aufgrund ihrer angrenzenden Lage an die vorhandene und mit 6 m Fahrbahnbreite sowie beidseitigen, jeweils 1,50 m breiten Gehwegen großzügig ausgebaute Straße „Am Marienhain“ angebunden.

Zwischen Wendeanlage und dem an der südlichen Plangebietsgrenze verlaufenden Wirtschaftsweg ist eine fußläufige Verbindung mit 3,0 m Breite festgesetzt. Über diese Wegefläche sind auch die in diesem Bereich festgesetzten Spielplatzflächen zu erreichen.

Der nördlich der L 909 befindliche, insgesamt ca. 18 Baugrundstücke umfassende Teilbereich wird ebenfalls über Stichstraßen erschlossen.
Die an die L 909 in Höhe der Buswende angebundene Stichstraße B, die max. 8 Baugrundstücke in diesem Bereich erschließt, soll ab der Buswendeanlage als gemischt ge-

nutzte Verkehrsfläche mit einer Fahrbahnbreite von 4,25 m und einem Mehrzweckstreifen von 1,75 m ausgeführt werden.
Die an die Straße „Am oberen Johannes“ angebundene Stichstraße C, über die ca. 10 Baugrundstücke einschließlich des vorhandenen Wohngebäudes „Am oberen Johannes 1“ erschlossen werden, wird ebenfalls als gemischt genutzte Verkehrsfläche mit einer Fahrbahnbreite von 4,25 m und einem Mehrzweckstreifen von 1,75 m festgesetzt.
Beide Stichstraßen enden in einer vergrößerten Wendeanlage in Anlehnung an Bild 30 EAE 85/95, die für 3-achsige Müllfahrzeuge ausgelegt ist.
Die beiden Stichstraßen sind mit einem Fußweg verbunden, um eine direkte fußläufige Anbindung zur Buswendeanlage an der „Rödgener Straße“ zu schaffen.

Die Längsneigungen der Stichstraßen liegen zwischen ca. 1 % (Stichstraße A) und max. 11 % im nördlichen Bereich der Stichstraße C.
Die Querneigungen der Fahrbahnen betragen $\geq$ 2,5 %, die der Mehrzweckstreifen in Richtung der dazwischen geplanten zweizeiligen Rinnen 3 %.

In den Einmündungsbereichen der abzweigenden Verkehrsflächen sind die erforderlichen Sichtdreiecke mit Ausschluss von Sichthindernissen > 80 cm Höhe festgesetzt.

Die Rückenstützen der Randeinfassungen für die Straßen sollen auf den Baugrundstücken angelegt werden.

Aufgrund des zu erwartenden geringen Verkehrsaufkommens in den geplanten Wohnbereichen ohne jeglichen Durchgangsverkehr wird hier auf die Ausweisung großzügig dimensionierter Verkehrsanlagen verzichtet.

Das gesamte Baugebiet ist optimal, d. h. mit kurzen Wegen, an den ÖPNV angeschlossen. Bushaltestellen befinden sich im Plangebiet beidseits der L 909 auf Höhe der Buswendeanlage und an der B 54 im Einmündungsbereich zur Anliegerstraße „Am oberen Johannes“.
Die Buswendeanlage soll im östlichen Bereich so verändert werden, dass die bisher unter etwa 45° verlaufende Einfahrt von der „Rödgener Straße“ rechtwinklig erfolgt und die Aufstellfläche für die Busse auf das erforderliche Maß verlängert wird. Mittig der Wendeanlage wird eine Fläche für die Errichtung eines neuen Buswartehäuschens festgesetzt. Die vorhandenen Buswartehäuschen an der „Rödgener Straße“ – L 909 - östlich der Einmündung der Straße „Am Marienhain“ und der B 54 im Einmündungsbereich der Straße „Am oberen Johannes“ werden im Planentwurf entsprechend festgesetzt.

Vor Baubeginn wird geprüft, inwieweit die Haltestellenbereiche behindertengerecht ausgebaut werden können.

Das Neubaugebiet liegt in angemessener Entfernung zu den infrastrukturellen Einrichtungen Grundschule, Kindergarten und Bürgerraum (ca. 600 m), ev./kath. Kirche, ev. Gemeindezentrum Rödgener Str., kath. Gemeindezentrum Inselweg, Friedhof (ca. 700 m) und Sportplatz (ca. 1.000 m). Diese Einrichtungen sind über vorwiegend vorhandene sowie geplante Fußwege gut zu erreichen, wobei die Querung der L 909 durch einen westlich der Einmündung „Am Marienhain“ befindlichen Fußgängerüberweg gesichert ist.

Beidseits des Einmündungsbereiches der L 909 in die B 54 werden umfangreiche öffentliche Grünflächen als Verkehrsgrün festsetzt. Durch die Freihaltung dieser Flächen von baulichen Nutzungsmöglichkeiten ist gewährleistet, dass der Kreuzungsbereich im Bedarfsfall zu einem Kreisverkehrsplatz umgebaut werden kann.

III. Lärmschutz

Das Baugebiet „Am untersten Johannes“ grenzt mit seiner gesamten östlichen Plangebietsgrenze an die B 54 an. Da zudem die L 909 in West-Ost-Richtung durch das Plangebiet verläuft, ist mit Lärmemissionen von den bestehenden übergeordneten Verkehrsanlagen auf die geplante Wohnbebauung – Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO - zu rechnen. Daher wurde abgeschätzt, ob und inwieweit Vorkehrungen zum Schutz der Bebauung vor Verkehrslärm zu treffen sind.

Die Beurteilung der akustischen Verhältnisse zum Schutz von Wohnbebauung vor schädlichen Umwelteinwirkungen erfolgt auf der Grundlage der „Schalltechnischen Orientierungswerte“ gemäß DIN 18005-1. Diese Norm gibt allgemeine Hinweise zur Schallausbreitung sowie zu grundsätzlich möglichen Maßnahmen zur Minderung der Schallimmissionen.
Die DIN 18005 ist in erster Linie ein Instrument zur Abschätzung von Immissionsbelastungen, die von Verkehrswegen und Gewerbegebieten ausgehen. Nach der DIN wäre im Allgemeinen Wohngebiet die Einhaltung der Schallwerte von 55 dB(A) am Tag und 45 dB(A) in der Nacht außerhalb der Gebäude und 40 dB(A) am Tag und 30 dB(A) in der Nacht innerhalb der Gebäude optimal, um die mit der Eigenart des Baugebietes verbundene Erwartung auf angemessenen Schutz vor Lärmbelastungen zu erfüllen.

Für die Berechnung der Beurteilungspegel von Straßen gelten die „Richtlinien für Lärmschutz an Straßen“ - RLS 90 -. Mit Diagrammen kann dort der ungefähre Wert des Beurteilungspegels vom Verkehr auf einer Straße als Funktion der durchschnittlichen Verkehrsstärke (DTV) und des Abstandes des Immissionsortes von der Mitte des nächstgelegenen Fahrstreifens entnommen werden. Hierbei sind Sonderfälle, z. B. Geschwindigkeitsreduzierungen, verschiedene Straßenbeläge, Signalanlagen, Straßeneinschnitte u. ä., zu berücksichtigen.
Die 16. Verordnung zur Durchführung des Bundesimmissionsschutzgesetzes (Verkehrslärmschutzverordnung -16. BImSchV) bestimmt schließlich den Anwendungsbereich, setzt unterschiedliche Immissionsgrenzwerte für den Neubau bzw. die wesentliche Änderung von Verkehrswegen sowie für bestehende Verkehrswege in räumlicher Nähe von Baugebieten fest und regelt das Berechnungsverfahren.
Diese beiden Regelwerke können daher für die Bewertung/Betrachtung der Lärmimmissionssituation ebenfalls herangezogen werden.

Um die Notwendigkeit von Vorkehrungen gegen Lärmimmissionen zu beurteilen, wurde durch ein Fachbüro die zu erwartende Lärmeinwirkung von den v. g. Verkehrsanlagen auf das geplante Wohnbaugebiet detailliert untersucht.
Grundlage für die Ermittlung der Lärmbelastung waren DTV-Werte der letzten Straßenverkehrszählung aus dem Jahr 2005.

Zur Beurteilung der Lärmsituation wurde für die B 54 aus Richtung Wilnsdorf die Verkehrsbelastung von 7.408 Kfz/24h der Zählstelle 2201 (Ortsausgang Wilnsdorf) und aus Richtung Rödgen die Verkehrsbelastung von 9.656 Kfz/24h der Zählstelle 2202 (nördlich Einmündung B 54/L 909) herangezogen. Für die Beurteilung der L 909 wurde die Zählstelle 1233 (Rödgener Str., Ortsausgang Richtung Eisern) mit einer Verkehrsbelastung von 2.748 Kfz/24h berücksichtigt.

Der LKW-Anteil für die B 54 aus Richtung Wilnsdorf betrug lt. Verkehrszählung ca. 1,7 % und aus Richtung Rödgen ca. 1,9 %. Für die L 909 betrug der LKW-Anteil ca. 3,5 %.
Mit diesen Verkehrszahlen, einer Steigung < 5 % und Geschwindigkeiten von 60 bzw. 80 km/h auf der B 54 und 50 km/h auf der L 909 wurde die schalltechnische Berechnung ausgearbeitet.

Insgesamt wurden 10 Immissionspunkte in verschiedenen Bereichen des Baugebietes untersucht.
Für die Grundstücke entlang der L 909 wurden in Abständen von ca. 10 m zur Verkehrsfläche Mittelungspegel von max. 59 dB(A) am Tag und max. 49,8 dB(A) in der Nacht ermittelt.
Für die an die B 54 angrenzenden Grundstücke ergeben sich in annähernd gleicher Entfernung zur Verkehrsfläche Mittelungspegel von max. 62,6 dB(A) am Tag und max. 53,9 dB(A) in der Nacht.

Dies würde bedeuten, dass die Orientierungswerte der DIN 18005 von 45 dB(A) nachts und 55 dB(A) tags für die unmittelbar an den übergeordneten Straßen gelegenen Grundstücksfreiflächen um ca. 4 - 9 dB(A) überschritten werden und auch innerhalb der Gebäude bei den zur Lärmquelle ausgerichteten Räumen bei offenen Fenstern mit Überschreitungen zu rechnen ist.

Durch die Verwendung von Baumaterialien nach dem derzeitigen bautechnischen Standard sowie den Einbau von Tür,- Fenster- und Lüftungselementen mit den gem. VDI Richtlinie 2719 erforderlichen Schalldämmmaßen (≥ Schallschutzklasse 3 mit Schalldämmmaßen ≥ 35 dB(A)) im Bereich der zur Lärmquelle ausgerichteten Aufenthaltsräume können die nach DIN 18005 empfohlenen Schallgrenzwerte im Gebäude von 40 dB(A) am Tag und 30 dB(A) in der Nacht bei geschlossenen Fenstern unterschritten werden.

Da eine Einhaltung der Schallgrenzwerte bei offenen Fenstern sowie in Aufenthaltsbereichen außerhalb der Gebäude nicht möglich ist, sind hierfür Maßnahmen der Lärmminderung in Betracht zu ziehen.

Die Werte der DIN 18005 sind diesbezüglich lediglich eine Orientierungshilfe für die Bauleitplanung, von denen abgewichen werden darf. Hierbei ist dann darauf zu achten, dass gesunde Wohnverhältnisse gewahrt bleiben und städtebauliche Missstände vermieden werden. Hierfür gibt es in der Rechtsprechung keine eindeutigen Grenzwerte, jedoch ist davon auszugehen, dass bei Außenpegeln über 60 dB(A) nachts und 70 dB(A) tags die Lärmeinwirkung nicht mehr zumutbar ist.

Weitere Orientierungshilfen bieten diesbezüglich die Immissionsgrenzwerte für den Neubau bzw. die wesentliche Änderung von Verkehrswegen (Lärmvorsorge) bzw. für bestehende Verkehrswege (Lärmsanierung) in räumlicher Nähe von Wohngebieten, bei deren Überschreitung Lärmschutzmaßnahmen erforderlich werden. Die Grenzwerte für die Lärmvorsorge liegen gem. 16. BImSchV bei 49 dB(A) für die Nacht und 59 dB(A) für den Tag. Die Immissionsgrenzwerte, bei deren Überschreitung Lärmsanierungsmaßnahmen erforderlich werden, liegen hingegen für Bundesstraßen bei 60 dB(A) für die Nacht und 70 dB(A) für den Tag.

Grundsätzlich sollte als Planungsziel der Gemeinde für attraktive Wohnlagen bei der Planung eines Baugebietes in räumlicher Nähe von Lärmquellen angestrebt werden, dass Immissionsgrenzwerte der Lärmvorsorge gem. 16. BImSchV - 49 dB(A) für die Nacht und 59 dB(A) für den Tag - eingehalten werden.
Für die entlang der L 909 gelegenen Grundstücke werden diese Grenzwerte bis auf eine geringfügige Überschreitung eines Nachtwertes eingehalten. Bei den unmittelbar an die B 54 angrenzenden Grundstücke ergeben sich in Straßennähe Überschreitungen des Außenpegels zwischen 2 und 4,9 dB(A).

Grundsätzlich besteht die Möglichkeit, die von Verkehrsanlagen ausgehenden Emissionen durch aktive Schallschutzmaßnahmen entlang der Verkehrsanlagen (z. B. Wände, Wälle),

passive Schallschutzmaßnahmen auf den Baugrundstücken/an den Gebäuden sowie auch durch verkehrsregelnde Maßnahmen zu reduzieren.

Die Gemeinde hat daher geprüft, welche Möglichkeiten zur Lärmminderung für das Baugebiet „Am untersten Johannes" in Betracht kommen.
Aktive Schallschutzmaßnahmen – Wände, Wälle – entlang der B 54/L909 sind zwar technisch möglich, jedoch aus städtebaulichen und landschaftlichen Gründen nicht vertretbar. Die Errichtung solcher Anlagen beidseits der Verkehrsanlagen würde zu einer deutlichen Beeinträchtigung des städtebaulich sensiblen Ortseingangsbereiches führen. Zudem wird der Bereich entlang der B 54 auf größerer Strecke durch einen Gehölzbestand geprägt (zurzeit auch als geschützter Landschaftsbestandteil ausgewiesen), in dessen unmittelbarer Nähe die Errichtung einer geschlossenen Lärmschutzanlage einen Fremdkörper darstellen würde.

Zur Berücksichtigung der Lärmschutzbelange und zur Sicherung der Attraktivität des Baugebietes unter gestalterischen Aspekten kommen daher vorrangig passive Schallschutzmaßnahmen zumindest für die direkt an die B 54 und L 909 angrenzenden Baugrundstücke in Betracht.

Dies können sein:

- Räumliche Anordnung von Aufenthaltsräumen in den Gebäuden sowie von Freisitzflächen – Terrassen, Balkone - zu den lärmabgewandten Seiten. Dies wäre für die an die B 54 angrenzenden Grundstücke ohne weiteres lösbar, da die B 54 sich östlich des Baugebietes befindet und sich daher aus Gründen einer optimalen Belichtung/Besonnung die lärmabgewandten Süd- bzw. Westseiten der Grundstücke für die Anlegung der Freiflächen bevorzugt anbieten

- Errichtung von individuellen, bedarfsgerechten Schallschutzvorkehrungen im Zuge der Freianlagengestaltung bei der Anlegung einer Terrasse bzw. eines Balkons in Richtung Lärmquelle

Für die Einhaltung/Unterschreitung der Schallgrenzwerte innerhalb der Gebäude kommen in Betracht:

- Einbau von Tür,- Fenster- und Lüftungselementen mit den gem. VDI Richtlinie 2719 erforderlichen Schalldämmmaßen (empfohlen werden Elemente ≥ Schallschutzklasse 3 mit einem Schalldämmmaß ≥ 35 dB(A)) im Bereich der zur Lärmquelle ausgerichteten Aufenthaltsräume.

Seitens der Gemeinde wird zudem angestrebt, eine Geschwindigkeitsreduzierung auf der B 54 (bisher überwiegend 60 – 80 Km/h) um 10 – 20 Km/h herbeizuführen. Hiermit könnten u. a. die Verkehrssicherheit auf der Bundesstraße sowie der Wohnwert der hier angrenzenden Wohnbaugebiete erheblich verbessert werden. Mit der Geschwindigkeitsreduzierung könnte allein schon eine Verringerung der Verkehrslärmbelastung um bis zu 2,2 dB(A) erzielt werden.
Diese verkehrliche Maßnahme bedarf allerdings noch der fachlichen Erörterung mit den zuständigen Dienststellen sowie letztlich einer verkehrsrechtlichen Anordnung.

Mit den dargestellten passiven Lärmschutzmaßnahmen und den angestrebten verkehrlichen Maßnahmen können die Grenzwerte für die Lärmvorsorge gem. 16. BImSchV - 49 dB(A) für die Nacht und 59 dB(A) für den Tag – bereits für die in unmittelbarer Nähe der Verkehrs-

anlagen vorgesehenen Aufenthaltsbereiche im Freien eingehalten bzw. unterschritten werden. Darüber hinaus ist davon auszugehen, dass mit diesen Maßnahmen auch im Gebäude den gebotenen Anforderungen an die zumutbare Wohn- und Schlafruhe nach DIN 18005 – 40 dB(A) am Tag und 30 dB(A) in der Nacht – im Bereich der zur Lärmquelle ausgerichteten Aufenthaltsräume entsprochen werden kann.
Aus gemeindlicher Sicht sind damit die Lärmschutzbelange für das Baugebiet „Am untersten Johannes" ausreichend berücksichtigt.

Den Grundstückseigentümern der an die B 54 und L 909 angrenzenden Grundstücke wird daher empfohlen, die v. g. passiven Schallschutzmaßnahmen entsprechend der jeweiligen Grundstückssituation vorzunehmen, um bestmöglichen Schallschutz zu erzielen.

Abschließend ist anzumerken, dass mit der angedachten Ansiedlung des Einkaufsmarktes im Einmündungsbereich B 54/L 909 der vom Verkehrslärm am stärksten betroffene Bereich für eine wohnbauliche Nutzung nicht mehr relevant wäre, so dass dann insoweit auch eine verminderte Lärmempfindlichkeit vorliegen würde.

5. Umweltprüfung/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, mit denen die infolge des Vollzuges eines Bebauungsplanes auftretenden Eingriffe in Natur und Landschaft kompensiert werden.
Die Prüfung der Belange des Umweltschutzes nach Maßgabe des § 2 Abs. 4 BauGB und des Gesetzes über die strategische Umweltprüfung erfolgt im wesentlichen nach folgenden Vorgaben:

- die Durchführung des Scoping
- die Durchführung der Umweltprüfung (UP)
- die Erstellung eines Umweltberichtes (Darlegung der Ergebnisse der UP)
- die Abwägung und zusammenfassende Erklärung sowie die Umweltüberwachung (Monitoring)

5.1.1 Scoping

Mit dem Scopingverfahren wird zunächst der Umfang/Detaillierungsgrad der Umweltprüfung festgelegt. Die hierbei zu beteiligenden Fachbehörden werden daher um fundierte Stellungnahmen zum erforderlichen Umfang der UP gebeten, um sich (gemeinsam) über entscheidungsrelevante Umweltgesichtspunkte, über Art und Weise der notwendig werdenden Untersuchungen und über die hierfür erforderlichen Methoden, Zeiträume und Fachleute zu verständigen.

Da es sich bei dem Bebauungsplan Nr. 21 „Am untersten Johannes" um einen Bereich handelt, der bereits tlw. im städtebaulichen Innenbereich gem. § 34 BauGB liegt sowie nahezu vollständig von bereits bebauten Wohnbereichen um-

schlossen ist und damit Innenentwicklungscharakter aufweist, kann aus Gründen der Verhältnismäßigkeit auf gesonderte Scoping-Termine verzichtet werden.
Für die Durchführung des Scoping wird daher die frühzeitige Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB genutzt. Die von den Fachbehörden ggf. abgegebenen relevanten umweltbezogenen Aussagen werden in die Umweltprüfung einbezogen bzw. in den Umweltbericht übernommen.

5.1.2 Umweltprüfung

Für den Planbereich des Bebauungsplanes wurde eine Umweltprüfung (UP) gem. § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt. Ziel dieser Umweltprüfung ist es, die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen zu ermitteln und in einem Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten.
Gegenstand und Inhalt der Umweltprüfung sind alle im BauGB aufgeführten Umweltbelange, das sind Auswirkungen der Planung auf

- Menschen, Tiere und Pflanzen
- Boden, Wasser, Luft, Klima und Landschaft
- Kulturgüter und sonstige Sachgüter sowie
- Wechselwirkungen zwischen den vorgenannten Schutzgütern.

Sie behandelt somit alle Belange nach § 1 (6) Nr. 7 und § 1 a BauGB. Die Umweltprüfung bezieht sich darauf, was nach derzeitigem Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethoden sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bebauungsplanes angemessener Weise verlangt werden kann. Die Prüfungstiefe richtet sich nach den Bedingungen des Einzelfalls, die im Scoping ausgelotet werden.

5.1.3 Umweltbericht/Kurzfassung des vorläufigen Ergebnisses

Im Rahmen der Umweltprüfung wird ein Umweltbericht erstellt. Der Umweltbericht, der die Belange des Umweltschutzes darlegt, ist Bestandteil der Begründung zum Bebauungsplan und gleichzeitig ein selbständiger Bestandteil der Abwägungsmaterialien, der im Laufe eines Verfahrens auch fortgeschrieben werden kann. Er ist spätestens mit der Offenlegung des Bebauungsplanentwurfs vorzulegen.
Der Umweltbericht stellt die Ergebnisse der Umweltprüfung dar und besteht hauptsächlich aus der Beschreibung und Bewertung der ermittelten Umweltauswirkungen der Planung bzw. der durch diese vorbereiteten Vorhaben.

Der Umweltbericht – Teil 2 der Begründung (Anlage 1) - wird nach Durchführung der frühzeitigen Behördenbeteiligung bzw. des Scoping-Verfahrens gem. § 4 Abs. 1 BauGB, wenn erforderlich, entsprechend fachlich ergänzt.

5.2 Ökologische Eingriffs-/Ausgleichsbewertung/-bilanzierung

5.2.1 Allgemeines

Für den überwiegenden Teil des Plangebietes, und zwar die bisher im städtebaulichen Außenbereich liegende Fläche in einer Größenordnung von ca. 3,3 ha, wurde eine ökologische Bestandserhebung durchgeführt.
Dazu wurde der Bereich hinsichtlich seiner bisherigen 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.

(Anmerkung: Ausgenommen von der ökologischen Ausgleichspflicht und damit nicht relevant für die Eingriffs-/ Ausgleichsbilanz ist der nördlich der Anliegerstraße B befindliche, bisher schon im städtebaulichen Innenbereich gem. § 34 BauGB liegende ca. 1,1 ha große Plangebietsbereich.)

Im Vergleich zum Ausgangszustand wurde die künftige Flächengestaltung entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes ebenfalls nach dem vereinfachten Verfahren gemäß der Arbeitshilfe zur Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft der Landesregierung Nordrhein-Westfalen bilanziert.

5.2.2 Notwendigkeit der Eingriffe in die Natur

Die geplante Wohn-/Geschäftsbebauung sowie die verkehrlichen Anlagen stellen Eingriffe in Natur und Landschaft dar. Die Eingriffe sind zwar erheblich, können aber größtenteils bereits im Plangebiet selbst kompensiert werden.
Die Notwendigkeit dieser Eingriffe ergibt sich aus den städtebaulichen Gründen zur Weiterentwicklung des Ortsteiles Obersdorf als Wohnsiedlungsbereich und zur Verbesserung der Versorgungsinfrastruktur (vgl. die Ausführungen unter Ziffer 1).

Bei dem Baugebiet „Am untersten Johannes" handelt es sich zwar um eine Freifläche innerhalb der geschlossenen Bebauung, jedoch weist dieser Bereich aufgrund der unmittelbar an 3 Seiten anschließenden Umgebungsbebauung sowie der Gehölzbegrenzung entlang der B 54 keine besondere Ortsbildprägung auf, da eine Einsichtnahme auf das Gebiet nur aus unmittelbarer Nähe möglich ist.
Die für die Neubebauung vorgesehenen Bereiche beidseits der L 909 beinhalten ausschließlich landwirtschaftlich genutzte Mäh- und Weideflächen ohne Bewuchs, die für die Landschaftsstruktur und das Lokalklima unbedeutend sind. Die entlang der Plangebietsgrenzen befindlichen markanten Gehölzbestände sollen erhalten bleiben und werden daher im Bebauungsplanentwurf entsprechend festgesetzt.

Aufgrund der unmittelbar angrenzenden, das Plangebiet nahezu vollständig umschließenden Wohnbebauung - das Neubaugebiet weist dadurch Innenentwicklungscharakter auf – und der bereits tlw. vorhandenen Erschließungsanlagen drängt sich der Bereich für eine Wohnbauflächenarrondierung somit nahezu auf, ohne dass eine gravierende Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes erfolgt.

5.2.3 Ergebnis der Bestandsbewertung

Bei den im Eingriffsbereich befindlichen Grundstücken handelt es sich überwiegend um regelmäßig landwirtschaftlich genutztes Grünland ohne Bewuchs. Das Grünland wird mit dem Grundwertfaktor 5 bilanziert, der jedoch aufgrund der landwirtschaftlichen Nutzung und der dadurch bedingten Beeinträchtigung der Vegetation mit einem Korrekturfaktor von 0,8 auf einen Endwert von 4 Wertpunkten abgemindert wird.
Die ökologische Bewertung mit einem Gesamtwert von 4 Wertpunkten erscheint daher für die landwirtschaftlich genutzten Bereiche des Plangebietes auch unter Berücksichtigung des Orts- und Landschaftsbildes angemessen, zumal im benachbarten, exponierter liegenden Baugebiet „Hühnerholz" bei gleicher Flächennutzung seitens der zuständigen Fachbehörde einem Endwert von ebenfalls 4 Wertpunkten zugestimmt wurde.

Entlang der östlichen Plangebietsgrenze liegt ein das Landschaftsbild in diesem Bereich prägender, ca. 140 m langer und i. M. ca. 25 m breiter, zurzeit noch naturgeschützter alter Gehölzbestand, bestehend aus über 20 m hohen Stieleichen – Wertfaktor 8 – sowie ein zurzeit noch als Naturdenkmal geschützter Einzelbaum - Stieleiche, Wertfaktor 10.
Entlang der westlichen Plangebietsfläche befinden sich an der Anliegerstraße „Am Marienhain" eine alleeartige Reihe jüngerer Laubbäume – Winterlinden, Spitzahorn -, die mit dem Wertfaktor 8 bilanziert wurden.

Ansonsten befinden sich entlang der übergeordneten Verkehrsflächen sowie der Buswendeanlage mehrere kleinere Rasen- bzw. Brachflächen mit verschiedenen Baum- und Strauchbeständen, die ebenfalls mit dem Wertfaktor 7 bilanziert wurden sowie Hochstauden – Wertfaktor 5 -, und im südlichen Plangebiet ein aus Trittrasen bestehender Bolzplatz – Wertfaktor 2 -.

Die südöstlich des Planbereiches vorgesehene Fläche zur Anlegung der Niederschlagswasserbeseitigungsanlage unterliegt zur Zeit der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung (Wertfaktor 4). Durch die Anlegung des hier geplanten unterirdischen Stauraumkanals verbleibt hier kein Ausgleichsdefizit, da nach der Errichtung dieser Rückhaltung das Gelände wieder in den ursprünglichen Zustand versetzt wird.

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

5.2.4 Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Auf den Freiflächen der Wohnbaugrundstücke sowie des Lebensmittelmarktes sind je angefangene 150 m² Grundstücksfläche ein heimischer Baum mittlerer Größe, z. B. Spitzahorn (acer platanoidis), Eberesche (sorbus aucuparia), Hainbuche (carpinus betulus), Traubenkirsche (prunus padus), Vogelkirsche (brunus avium), Wildapfel (malus sylvestris), Wildbirne (pyrus pyraster) 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 festgesetzte Randbegrünung ist zudem je angefangene 25 m² Grundstücksfläche ein heimischer Strauch, z. B. gemeiner Schneeball (viburnum lantana), Himbeere (rubus idaeus), Brombeere (rubus fruticosus), rote Johannisbeere (ribes alpinum), Hundsrose (rosa canina) o. ä. zu pflanzen und zu erhalten.
Bei den Grundstücken mit festgesetzter Randbegrünung ist die vorgenannte Strauchbepflanzung innerhalb des Pflanzstreifens vorzunehmen.
Aufgrund der vorgenannten umfangreichen 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 – Randbepflanzungen - werden mit dem Wertfaktor 5 bilanziert.
Im Bereich des vorhandenen Bolzplatzes sowie des westlich geplanten Kleinkinderspielplatzes sollen vorwiegend entlang des hier vorgesehenen Fußweges 8

heimische Laubbäume 2. Ordnung – zukünftige Kronenfläche/Baum = 40 m², Aufwertung 6 Wertpunkte, angepflanzt und dauerhaft unterhalten werden. Die Laubbäume werden im Bebauungsplanentwurf entsprechend festgesetzt.

Mit den vorgenannten Pflanzmaßnahmen wird im Plangebiet selbst ein Ausgleichsgrad von ca. 73 % erzielt. Der ökologische Eingriff durch die privaten Flächen (Wohn-/Geschäftsbebauung) sowie der öffentlichen Flächen (Verkehrsflächen, Spielplatzflächen) kann daher im Plangebiet selbst nicht vollständig ausgeglichen werden.
Zur Optimierung des ökologischen Ausgleiches werden zusätzlich Zuordnungsflächen gem. § 1 a (3) und § 9 (1 a) BauGB mit folgenden Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes im Bebauungsplan festgesetzt:
„Waldverbesserungsmaßnahmen auf den insgesamt 12.120 m² großen Teilgrundstücken der Gemarkung Niederdielfen, Flur 3, Flurstück 82 und 83:
Die überwiegend mit Fichten und Naturverjüngung bewachsenen Grundstücke sind auf einen Bewuchsgrad von 0,6 zu durchforsten. Anschließend sind auf der gesamten Fläche unter Aussparung der Fichtenverjüngungshorste heimische Laubgehölze – Buche und Esche – mit dem Bestandsziel eines dauerhaften Laubholzanteiles > 50 % voranzubauen".

Die Bewertung von Ist-Zustand und Planung der v. g. Waldfläche ist in Abstimmung mit dem Forstamt Siegen nach dem Bewertungsschema des Forstamtes erfolgt und der Begründung als gesonderte Anlage 5 beigefügt.
Mit den Zuordnungsmaßnahmen wird ein ökologischer Ausgleichsgrad von 100 % erzielt.

Die vorgesehenen Pflanzmaßnahmen sind in der auf die Erschließung des Gebietes folgenden Pflanzperiode durchzuführen.

5.2.5 Ökologische Bilanzierung

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

6. Entwässerung

Die Abwasserbeseitigung erfolgt grundsätzlich im Trennsystem (getrennte Ableitung von Schmutz- und Regenwasser).

Das Schmutzwasser wird der Kläranlage Rinsdorf über bereits in der L 909 - Rödgener Straße – und der Anliegerstraße „Am Marienhain" befindliche Schmutzwasserkanäle – DN 300 mm - zugeleitet.

Gemäß § 51 a des Landeswassergesetzes NRW (LWG) ist Niederschlagswasser bei erstmaliger Bebauung von Grundstücken grundsätzlich zu versickern, zu verrieseln oder ortsnah in ein Gewässer einzuleiten.

Das Baugebiet befindet sich auf der Wasserscheide des Einzugsgebietes des Obersdorfbaches mit Fließrichtung nach Siegen-Eisern in den Eisernbach und des Breitenbaches mit Fließrichtung nach Niederdielfen in den Weißbach. Aufgrund der geringen Mächtigkeit der Oberboden- und Hangschuttschichten ist in diesem Bereich mit relativ hoch anstehendem Fels zu rechnen. Aufgrund der Bodenbeschaffenheit und der damit zu erwartenden schlechten Versickerungsmöglichkeiten soll daher eine Versickerung des Niederschlagswassers im Plangebiet nicht erfolgen.

Die somit notwendige Niederschlagswasserableitung aus dem Baugebiet erfolgt entsprechend des natürlichen Einzugsgebietes zum überwiegenden Teil in Richtung des nach Niederdielfen fließenden Breitenbaches (Ae = ca. 2,76 ha).

Ein geringer Teil – Bauzeile an der Straße „Am Marienhain", Ae = ca. 0,54 ha – soll ohne Rückhaltung entsprechend dem natürlichen Einzugsgebiet über den bestehenden Regenwasserkanal in v. g. Straße zum Obersdorfbach abgeleitet werden. Dieser Regenwasserkanal ist derzeit im Bereich der „Rödgener Straße" an den hier verlaufenden Mischwasserkanal angeschlossen. Die Bauzeile wurde bei der Dimensionierung der weiterführenden Anlagen der Mischwasser-Kanalisation berücksichtigt und ist auch Bestandteil der vorliegenden wasserrechtlichen Genehmigungen und Erlaubnisse.
Eine Ableitung zum Breitenbach würde aufgrund der Topographie – das Gelände fällt in Richtung der Straße „Am Marienhain" ab – einen technisch und wirtschaftlich nicht vertretbaren Aufwand aufgrund der dadurch erforderlichen großen Kanaltiefe erfordern.
Darüber hinaus ist eine separate Rückhaltung im Plangebiet selbst für die max. 10 an der Straße „Am Marienhain" gelegenen Grundstücke ebenfalls nur mit technisch und wirtschaftlich erheblichem Aufwand zu realisieren, da dann der vorhandene RW-Kanal aufgrund seiner Tiefenlage in v. g. Anliegerstraße nicht genutzt werden kann und dadurch die Verlegung einer zusätzlichen Niederschlagswasserleitung mit einer Länge von ca. 200 m und Anlegung eines RRB im südwestlichen Planbereich erforderlich würde.
Für diese zusätzlichen wassertechnischen Anlagen wären weitere Kosten in Höhe von rd. 100.000 € aufzuwenden.
Dieser zusätzliche Aufwand steht außer Verhältnis zu der technisch ohne weiteres möglichen, ohne zusätzliche Kosten umzusetzenden Einleitung in den vorhandenen Regenwasserkanal.
Der Regenwasserkanal, der bisher nur der Niederschlagswasserbeseitigung der Straße „Am Marienhain" dient, weist einen Querschnitt von DN 300 mm auf und ist für die Aufnahme des Niederschlagswassers der max. 10 Baugrundstücke ausreichend dimensioniert.

Aufgrund der geplanten Ausweisung des Baugebietes als „Allgemeines Wohngebiet" ist eine Vorbehandlung des Niederschlagswassers vor Einleitung in die Gewässer nicht erforderlich, zumal der Bebauungsplan auch die Dacheindeckung aus Metall ausschließt.

Die Niederschlagswassereinleitung in den Breitenbach wird durch den Bau eines 132 m langen unterirdischen Stauraumkanals DN 1600 - erforderliches Fassungsvermögen ca. 270 m³ - östlich der B 54 auf das Maß eines natürlichen Einzugsgebietes gedrosselt. Die spezifische Drosselwassermenge wird mit Qd = 5,0 l/s*ha zugrunde gelegt.
Die Jährlichkeit zur Dimensionierung des RRB ist mit n = 0,2 [1/a] zugrunde zu legen.
Die Ableitung aus dem Stauraumkanal zum Breitenbach erfolgt über eine Rohrleitung DN 300. Vor der Einmündung in den Bach soll die Ableitung aufgrund des hier befindlichen § 62-Biotops in einem offenen, natürlich angelegten Graben erfolgen.
Eine etwaige Vernässung der unterhalb des geplanten Stauraumkanals liegenden bebauten Grundstücke bergseits der Straße „Am Rosenwald" ist durch die vorgesehene Form der Regenrückhaltung auszuschließen.
Unterhalb des Stauraumkanals wird ein mindestens ca. 3 m breiter Geländestreifen zur Bewirtschaftung vorgesehen.
Der Stauraumkanal ist für die v. g. Einleitungen ausreichend dimensioniert.

Aufgrund der Dimensionierung des Rückhaltesystems und der regulierten Wasserabgabe - diese entspricht max. der Menge des vom ursprünglichen, natürlichen Gelände abfließenden Regenwassers - kann eine Abflussverschärfung des Vorfluters ausgeschlossen werden.

Die erforderliche wasserrechtliche Genehmigung gem. 7 WHG wurde bereits erteilt.

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

7. **Wasserversorgung**

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

8. **Stromversorgung/Telekommunikation**

Die Stromversorgung erfolgt durch das Elektrizitätswerk Siegerland. Auf die vorhandenen baulichen Anlagen des RWE wird Rücksicht genommen.

Im Bereich der angrenzenden Verkehrsflächen "Am Marienhain", „Rödgener Straße“ und „Am oberen Johannes“ liegen Telekommunikationslinien der Deutschen Telekom AG. Die Baumaßnahme wird rechtzeitig vor Baubeginn mit der Telekom abgestimmt.

9. **Ablagerung von Aushubmaterial**

Zur Vermeidung von überschüssigem Erdmaterial wird ein Massenausgleich angestrebt. Sollte dennoch überschüssiger Aushub anfallen, ist dieser in rechtlich zulässiger Weise zu verwerten oder auf einer abfallrechtlich zugelassenen Deponie innerhalb des Kreisgebietes zu beseitigen.

10. **Bergbau**

Nach aktuellem Kenntnisstand ist im Planbereich kein Bergbau umgegangen.

11. **Altlasten**

Für das Plangebiet liegen derzeit keine Hinweise über Bodenverunreinigungen, Altlastenverdachtsflächen oder Altlasten gem. § 2 des Bundesbodenschutzgesetzes vor.

12. **Bodenordnungsmaßnahmen**

Zur Realisierung der Planung ist eine gesetzliche Umlegung nach den Vorschriften des Baugesetzbuches erforderlich.

13. **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: 02761/93750, 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).

14. **Überschlägige Erschließungskosten**

a) Straßenbauarbeiten inkl. Beleuchtung:	400.000 €
b) Entwässerung, Trennsystem einschl. RRB:	800.000 €
c) Wasserversorgung einschl. Hausanschlüsse:	130.000 €
d) Naturausgleichsmaßnahmen:	50.000 €
gesamt:	**1.380.000 €**

15. **Dieser Begründung sind folgende Anlagen beigefügt:**

1. Umweltbericht (Teil 2 der Begründung)
2. Darstellung des ökologischen Bestandes
3. Darstellung der Planung
4. Ökologische Bilanzierung
5. Bewertungsmatrix des Forstamtes

Diese Begründung ist Bestandteil des Bebauungsplanes Nr. 21 "Am untersten Johannes" der Gemeinde Wilnsdorf, Ortsteil Obersdorf.

A u f g e s t e l l t :

57234 Wilnsdorf, 06.06.2008

Gemeinde Wilnsdorf
Der Bürgermeister
I.A.

(Klöckner)

Die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 21 "Am untersten Johannes" der Gemeinde Wilnsdorf, Ortsteil Obersdorf, hat gemäß § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches in der Zeit vom 08.07.2008 bis einschl. 08.08.2008 öffentlich ausgelegen.

Wilnsdorf, 06.07.2012

GEMEINDE WILNSDORF 25 KREIS SIEGEN-WITTGENSTEIN

Die Bürgermeisterin

(Schuppler)

Die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 21 "Am untersten Johannes" der Gemeinde Wilnsdorf, Ortsteil Obersdorf, hat der Rat der Gemeinde Wilnsdorf in seiner Sitzung am 11.09.2008 beschlossen.

Wilnsdorf, 06.07.2012

GEMEINDE WILNSDORF 25 KREIS SIEGEN-WITTGENSTEIN

Bürgermeisterin

Schriftführer

S A T Z U N G

der Gemeinde Wilnsdorf vom 06.07.2012

über die örtlichen Bauvorschriften gemäß § 86 BauO NRW zum Bebauungsplan Nr. 21 "Am untersten Johannes" 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. 2023), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 09.10.2007 (GV. NRW S. 380) 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 11.09.2008 folgende Satzung beschlossen:

§ 1
Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften

Der Geltungsbereich beinhaltet das gesamte Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 21 "Am untersten Johannes" der Gemeinde Wilnsdorf, Ortsteil Obersdorf.

Das Plangebiet erfasst folgende Grundstücke:

Gemarkung Obersdorf, Flur 4, Flurstücke: 130, 144, 152, 173, 184 (Weg), 204, 239, 243, 244 (Straße), 245, 251, 252, 255, 264, 330, 331 und

Gemarkung Obersdorf, Flur 13, Flurstück 619.

In der nachstehenden Planskizze, Maßstab 1 : 5.000, ist das Plangebiet des Bebauungsplanes mit einer gestrichelten Linie umgrenzt dargestellt.

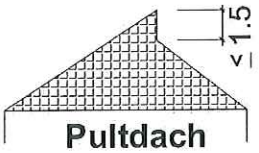


§ 2
Gestaltung der Gebäude

Die Dachneigung beträgt 20 - 45°.

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

Folgende Dachformen sind nur zulässig:







Aufmauerungen über der Erdgeschossdecke sind bei Gebäuden ab 30° Dachneigung bis zu 50 cm, bei Gebäuden ab 35° Dachneigung bis zu 75 cm und bei Gebäuden ab 40° Dachneigung bis zu 100 cm Höhe zulässig.
Ausnahmsweise können gem. § 73 BauO NRW i. v. m. § 86 BauO NRW Pultdächer ab 20° Dachneigung mit Aufmauerungen über der letzten Geschossdecke > 75 cm Höhe zugelassen werden, wenn sich die Bebauung städtebaulich in die nähere Umgebung einfügt.
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 Kunstschiefereindeckungen alternative Materialien wie z. B. Glas- und Gründächer sowie Sonnenkollektoren zulässig.
Dachgauben, Dachaufbauten sowie 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 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. 21 "Am untersten Johannes" 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) die Bürgermeisterin 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, 06.07.2012

Schuppler
Bürgermeisterin

GEMEINDE WILNSDORF

SATZUNG

der Gemeinde Wilnsdorf vom 27.05.2013

über die Neufassung der örtlichen Bauvorschriften gem. § 86 BauO NRW zum Bebauungsplan Nr. 21 "Am untersten Johannes" der Gemeinde Wilnsdorf, Ortsteil Obersdorf

Aufgrund des § 7 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666/SGV. NRW. S. 2023), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 09.10.2007 (GV. NRW. S. 380) und des § 86 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV. NRW. S. 256) in der zurzeit geltenden Fassung hat der Rat der Gemeinde Wilnsdorf in seiner Sitzung am 25.04.2013 folgende Satzung beschlossen:

§ 1

Geltungsbereiche der örtlichen Bauvorschriften

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 21 "Am untersten Johannes" der Gemeinde Wilnsdorf, Ortsteil Obersdorf, umfasst 2 Geltungsbereiche für die Festsetzungen von örtlichen Bauvorschriften.

Teilbereich A

Der Geltungsbereich des Teilbereiches A erfasst den Bereich zwischen der B 54 und den Anliegerstraßen „Am Marienhain“ und „Unterer Johannes“ mit folgenden Grundstücken:

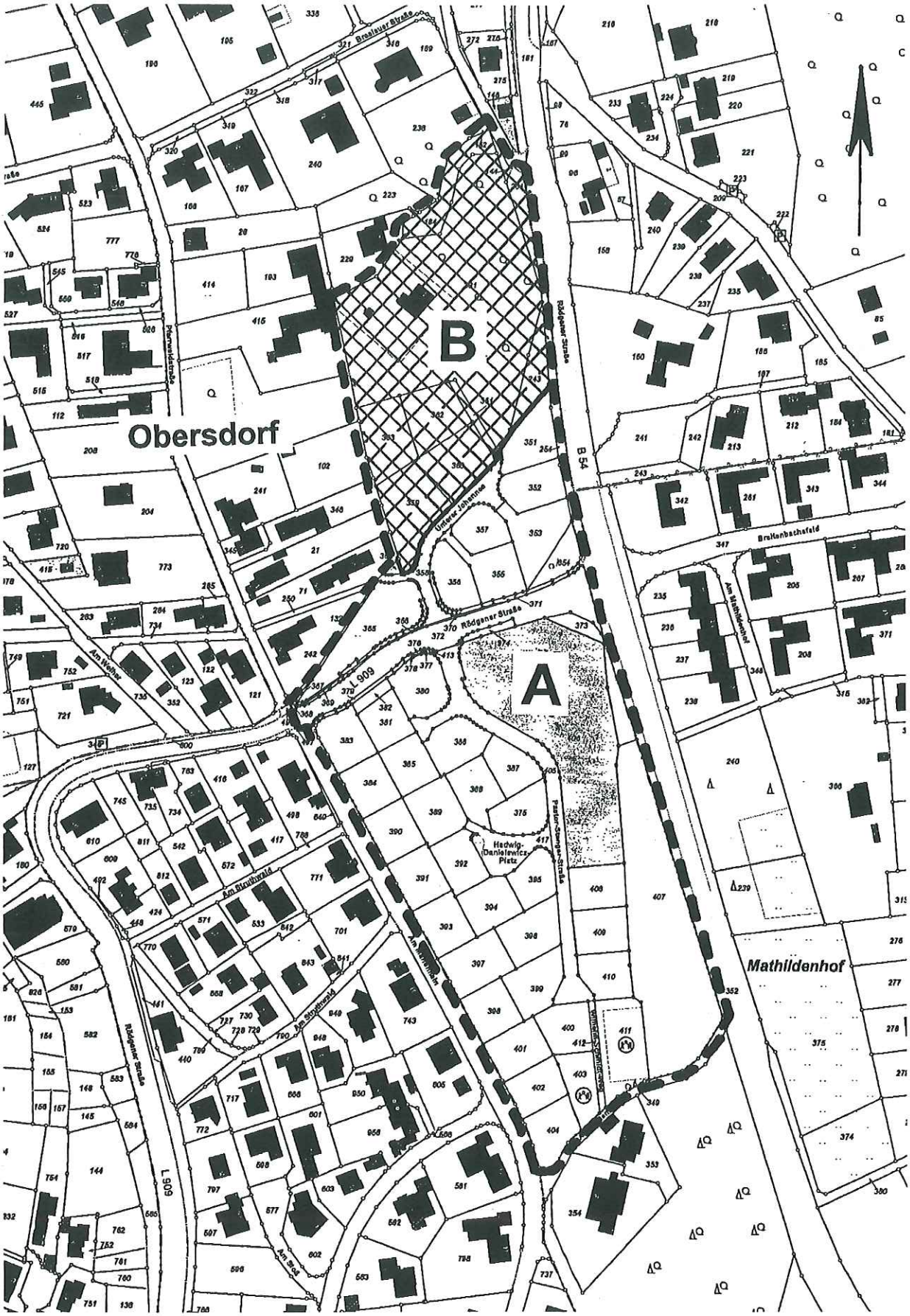
Gemarkung Obersdorf, Flur 4, Flurstücke: 351 - 358, 364 - 413 u. 417.

Teilbereich B

Der Geltungsbereich des Teilbereiches B erfasst den Hangbereich nördlich der Anliegerstraße „Unterer Johannes“ mit folgenden Grundstücken:

Gemarkung Obersdorf, Flur 4, Flurstücke: 144, 152, 184, 243, 264, 331 u. 359 - 363.

In der nachstehenden Planskizze, Maßstab ca. 1 : 2.500, ist der gesamte Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften mit einer gestrichelten Linie umgrenzt dargestellt. Der Teilbereich A ist ohne Schraffur, der Teilbereich B mit einer Kreuzschraffur dargestellt:


B
A
Obersdorf
Mathildenhof
B 54
L 909
Rüdgener Straße
Unterer Johannesweg
Breitenbachsfeld
Am Wehrhof
Am Birnbaum
Am Steinbruch
Am Mühlbach
Hedwig-Danielewicz-Platz
Pastor-Stengel-Straße
Am Bad

§ 2

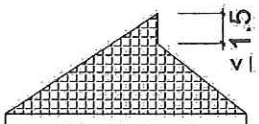
Gestaltung der Gebäude

Teilbereich A

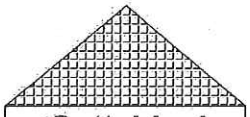
Die Dachneigung beträgt 20 - 45°.

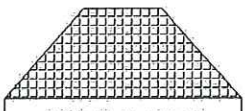
Die festgesetzte Dachneigung darf für max. 1/3 der Dachfläche der Hauptgebäude sowie für Garagen und Nebenanlagen gesamtabweichend als Flachdach ausgeführt werden.

Folgende Dachformen sind nur zulässig:



Pultdach


Satteldach


Walmdach

Ausnahmsweise können gem. § 73 BauO NRW i. v. m. § 86 BauO NRW Pultdächer ab 12° Dachneigung zugelassen und mit Aufmauerungen über der letzten Geschossdecke > 75 cm Höhe versehen werden, wenn sich die Bebauung städtebaulich in die nähere Umgebung einfügt.
Aufmauerungen über der Erdgeschossdecke sind bei Gebäuden ab 30° Dachneigung bis zu 50 cm, bei Gebäuden ab 35° Dachneigung bis zu 75 cm und bei Gebäuden ab 40° Dachneigung bis zu 100 cm Höhe allgemein 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 Kunstschiefereindeckungen alternative Materialien wie z. B. Glas- und Gründächer sowie Sonnenkollektoren zulässig.
Dachgauben, Dachaufbauten sowie liegende Dachfenster sind allgemein zulässig.

Teilbereich B

Die Dachneigung beträgt 0 - 45°.

Zulässig sind Pult-, Sattel- Walm- und Flachdächer.

Ausnahmsweise können gem. § 73 BauO NRW i. v. m. § 86 BauO NRW Pultdächer ab 12° Dachneigung zugelassen und mit Aufmauerungen über der letzten Geschossdecke > 75 cm Höhe versehen werden, wenn sich die Bebauung städtebaulich in die nähere Umgebung einfügt.
Aufmauerungen über der Erdgeschossdecke sind bei Gebäuden ab 30° Dachneigung bis zu 50 cm, bei Gebäuden ab 35° Dachneigung bis zu 75 cm und bei Gebäuden ab 40° Dachneigung bis zu 100 cm Höhe allgemein 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 Kunstschiefereindeckungen alternative Materialien wie z. B. Glas- und Gründächer sowie Sonnenkollektoren zulässig.
Dachgauben, Dachaufbauten sowie 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 Niederschlagswasserbeseitigung gewährleisten, herzustellen.

§ 4

Inkrafttreten/Außerkrafttreten

Diese Satzung tritt mit dem Tage nach der Bekanntmachung in Kraft. Die in der Sitzung des Rates am 11.09.2008 beschlossene Satzung über die örtlichen Bauvorschriften vom 06.07.2012 tritt gleichzeitig außer Kraft."

Bekanntmachungsanordnung:

Die vorstehende Satzung über die Neufassung der örtlichen Bauvorschriften gemäß § 86 BauO NRW zum Bebauungsplan Nr. 21 "Am untersten Johannes" 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) die Bürgermeisterin 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, 28.05.2013

Schuppler
Bürgermeisterin

GEMEINDE WILNSDORF
KREIS SIEGEN-WITTGENSTEIN