

BEGRÜNDUNG

zur 1. qualifizierten Änderung der 2. Neufassung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 1 der Gemeinde Wilnsdorf, Ortsteil Obersdorf

Der Rat der Gemeinde Wilnsdorf hat in seiner Sitzung am 18.06.1998 die Aufstellung der 1. qualifizierten Änderung der seit dem 09.09.1992 rechtskräftigen 2. Neufassung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 1 der Gemeinde Wilnsdorf, Ortsteil Obersdorf, gem. § 2 (1 und 4) BauGB sowie zur Sicherstellung der Planung eine Veränderungssperre gem. §§ 14 und 16 BauGB für den Änderungsbereich beschlossen.

Der Änderungsbereich liegt im nordwestlichen Teil des Bebauungsplanes und umfaßt die Grundstücke der Gemarkung Obersdorf, Flur 12, Flurstücke 555 und 798, Gesamtfläche 1.618 m², sowie eine ca. 100 m² große Teilfläche der gemeindlichen Wegeparzelle 827, Flur 12.

Die Flurstücke 555 und 798 sollen mit einer Reihenhauswohnanlage mit max. 6 Wohneinheiten bebaut werden.

Die verkehrliche Erschließung der Grundstücke erfolgt über den als Stichstraße ohne Wendeanlage auslaufenden "Gewannweg", der im Ursprungsplan mit 4,0 m Fahrbahnbreite festgesetzt und im Bereich der betroffenen Grundstücke noch nicht ausgebaut ist.

Da mit der geplanten Baumaßnahme insgesamt ca. 15 Wohneinheiten über den ca. 60 m langen Stichweg verkehrlich erschlossen werden, wird zur Gewährleistung einer geordneten Erschließung eine Wendeanlage - ausgelegt für ein 3-achsiges Müllfahrzeug - gemäß der Empfehlung für die Anlage von Erschließungsstraßen (EAE) im südwestlichen Änderungsbereich festgesetzt. Die überbaubare Grundstücksfläche wird entsprechend reduziert und mit einem Abstand von 3,0 m zur Verkehrsfläche ausgewiesen.

Für den Änderungsbereich wurde eine ökologische Bestandserhebung durchgeführt, d. h., die Flächen wurden entsprechend den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes bewertet. Im Vergleich hierzu wurde die zukünftige Planung gemäß den Festsetzungen der 1. qualifizierten Änderung bilanziert.

Diese Bilanzierung ergab, dass die zusätzlich erforderliche, geringfügige Verkehrsflächenversiegelung durch die Anpflanzung von zwei heimischen Laubbäumen (max. Kronenfläche ≥ 30 m²) ausgeglichen werden kann.

Alle sonstigen Festsetzungen der Ursprungsfassung des Bebauungsplanes - allgemeines Wohngebiet, GRZ = 0,4, GFZ = 0,5, max. zulässig 1 Vollgeschoß - werden übernommen.

Aufgrund der Bodenbeschaffenheit ist eine Versickerung von Niederschlagswasser im Änderungsbereich problematisch.

Zudem werden die im Änderungsbereich liegenden Grundstücke durch eine betriebsfertige Mischwasserleitung erschlossen, die an die öffentliche Abwasserbehandlungsanlage im Ortsteil Rinsdorf angeschlossen ist.

Zusätzliche Maßnahmen einer getrennten Niederschlagswasserbeseitigung wären technisch und wirtschaftlich unverhältnismäßig im Sinne von § 51 Abs. 4 Satz 2 LWG.

Das Abwasser soll daher über die bestehende Mischwasserkanalisation abgeleitet werden.

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 Westf. Museum für Archäologie / Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Olpe (Tel.: 02761-1261 FAX 02761-2466) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§ 15 u. 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).

Die Kosten für die Herstellung der Wendeanlage und der noch auszubauenden Wegeteilfläche belaufen sich auf ca. 50.000 DM.

Diese Begründung ist Bestandteil der 1. qualifizierten Änderung der 2. Neufassung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 1 der Gemeinde Wilnsdorf, Ortsteil Obersdorf.

AUFGESTELLT:

57234 Wilnsdorf, den 15.02.1999

Gemeinde Wilnsdorf
- Bauamt -


(Afflerbach)

Die Begründung zur 1. qualifizierten Änderung der 2. Neufassung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 1 der Gemeinde Wilnsdorf, Ortsteil Obersdorf, hat gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 22.03.1999 bis einschließlich 22.04.1999 bei der Gemeinde Wilnsdorf öffentlich ausgelegen.

Wilnsdorf, den 15.06.1999

Der Bürgermeister



(Schmidt)

Die Begründung zur 1. qualifizierten Änderung der 2. Neufassung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 1 der Gemeinde Wilnsdorf, Ortsteil Obersdorf, hat der Rat der Gemeinde Wilnsdorf in seiner Sitzung am 10.06.1999 beschlossen.

Wilnsdorf, den 15.06.1999



Bürgermeister

Schriftführer