

B e g r ü n d u n gzur Neufassung des Bebauungsplanes Nr. 2 "Obere Breitenbach" der Gemeinde Wilnsdorf, Ortsteil Wilgersdorf

Der Rat der Gemeinde Wilnsdorf hat in seiner Sitzung am 5. 9. 1984 die Aufstellung der Neufassung des seit dem 9. 4. 1980 rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 2 "Obere Breitenbach" beschlossen.

Die Neufassung wurde erforderlich, da der rechtsverbindliche Bebauungsplan für die Verkehrsflächen "Obere Breitenbach", "Am Lehnstück" und "Am Hundsberg" Breiten festsetzt, die nach heutigen Erkenntnissen als weit überdimensioniert angesehen werden müssen und vor allem aus wirtschaftlichen Gründen nicht zu realisieren sind; außerdem wird der bislang geradlinig verlaufende Bachlauf des "Breitenbaches" der zwischenzeitlich eingeführten Richtlinie für den naturnahen Ausbau von Fließgewässern angepaßt, die einen völlig anderen Ausbau in Lage, Längs- und Querschnitten beinhaltet als es der zur Zeit noch rechtsverbindliche Bebauungsplan vorsieht.

Das Plangebiet befindet sich westlich der vorhandenen Bebauung des Ortsteiles Wilgersdorf unmittelbar angrenzend an die K 25 und ist im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche ausgewiesen.

Das Plangebiet wird begrenzt:

- im Norden: von dem Kirchenpfad, Flur 21, Flurstück 131 und der Haubergfläche, Flur 21, Flurstück 448.
- im Osten: von der bestehenden Bebauung "Obere Breitenbach"
- im Süden: von der K 25 (Hauptstraße)
- im Westen: von der Wegeparzelle 127, Flur 21 und dem Flurstück 129, Flur 21.

Die Anbindung des Neubaugebietes an das überörtliche Straßennetz (K 25), die in der vorhandenen Form beibehalten wurde, erfolgt ca. 30 m westlich der vorhandenen Bebauung mittels eines Knotenpunktes "Typ I".

Die HAUPTerschließungsstraße "Am Lehnstück" wird bis zur Einmündung der Straße "Am Hundsberg" von 6,00 m Fahrbahnbreite auf 5,50 m Fahrbahnbreite mit beidseitigen Gehwegen von 1,50 m Breite reduziert.

Ab dem Einmündungsbereich der Straße "Am Hundsberg" wird der in einer Wende auslaufende Bereich der Straße "Am Lehnstück" als Wohnweg (gemischt genutzte Verkehrsfläche) festgesetzt und von bisher 5,50 m Fahrbahnbreite mit beidseitigen Gehwegen von 1,50 m Breite auf 4,75 m Breite mit beidseitigem Schrammbord von 0,50 m Breite festgesetzt.

Der bisherige Wendehammer mit einem Durchmesser von 18 m wird ebenfalls reduziert und in einer anderen Form mit 15 m Durchmesser und Basisbreite festgesetzt.

Die wenig befahrene Anliegerstraße "Obere Breitenbach" mit bisher 5,50 m Fahrbahnbreite wird ebenfalls als Wohnweg (gemischt genutzte Verkehrsfläche) mit 4,75 m Fahrbahnbreite und beidseitigem Schrammbord von 0,50 m Breite festgesetzt.

Im Einmündungsbereich der Straße "Am Hundsberg" in die HAUPTerschließungsstraße "Am Lehnstück" sowie im Bereich des Wohnweges "Am Lehnstück" werden Kurvenverbreiterungen von 1,73 m bzw. 1,04 m vorgesehen.

Die Steigungsverhältnisse der Anliegerstraßen entsprechen denen des Ursprungsplanes; die nach RAST zulässigen maximalen Straßengefälle von 12 % werden nicht überschritten.

Die Wegeparzelle 461 im westlichen Planbereich zwischen K 25 und dem Wohnweg "Am Lehnstück" wird als Fußweg festgesetzt, die Verbindung zwischen den Erschließungsstraßen "Am Hundsberg" und "Obere Breitenbach" wird als Wohnweg (gemischt genutzte Verkehrsfläche) ausgewiesen.

Die Neufassung des Bebauungsplanes sieht 39 Baugrundstücke mit Grundstücksgrößen zwischen 590 qm und 1.295 qm vor.

Es handelt sich hierbei um "Allgemeines Wohngebiet" gemäß § 4 BauN VO mit eingeschossiger Bauweise.

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

GRZ: 0,4

GFZ: 0,5

Dachneigung: 22° - 38°

Dachform: Sattel- und Walmdächer

Durch die Festlegung der Firstrichtung und Dachneigung wurde darauf geachtet, daß die im Rahmen des Bebauungsplanes gewünschte städtebauliche Ordnung erreicht wird.

Zwischen K 25 und der überbaubaren Fläche wird eine 20 m bzw. 25 m breite private Grünfläche ausgewiesen, die mit Baum- und Strauchbepflanzung einzugrünen ist.

Außerdem wird ein Zu- und Abgangsverbot gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BBauG zur Vermeidung von zusätzlichen Ausfahrten auf die K 25 festgesetzt.

Die im nordwestlichen Planbereich liegende forstwirtschaftliche Fläche wird wie im Ursprungsplan mit einer maximalen Bepflanzungshöhe von 15 m festgesetzt; eine weitere Absicherung der höhenmäßigen Bepflanzung wird durch Eintragung einer Grunddienstbarkeit oder durch Baulastübernahme erreicht.

Da in früherer Zeit im Bereich des Plangebietes Bergbau betrieben wurde, ist der Teilbereich, in dem eine etwaige Gefährdung z. B. durch Bodensenkung für eine Bebauung bestehen würde, gem. § 9 Abs. 5 und 6 BBauG entsprechend gekennzeichnet.

Die hierfür notwendigen Bergschadenssicherungen der Fundamente, z. B. eine Stahlbetonbodenplatte in ausreichender Stärke, wird in der Regel die Baukosten im Vergleich zu üblichen Streifenfundamenten um ca. 3 - 5 % verteuern.

Diese Rate kann im Bezug auf die Gesamtbaukosten als wirtschaftlich vertretbar angesehen werden.

Der bislang geradlinig verlaufende Bachlauf des "Breitenbaches" wurde der zwischenzeitlich eingeführten Richtlinie für den naturnahen Ausbau und Unterhaltung von Fließgewässern angepaßt.

Der Bachlauf mit seinen Anschüttungsböschungen wird als Fläche für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BBauG festgesetzt.

Zwischen Oberkante der Anschüttungsböschung und überbaubarer Grundstücksfläche wird jeweils ein 3,00 m breiter Geländestreifen als private Grünfläche ausgewiesen.

Zwischen Bebauung und forstwirtschaftlicher Fläche wird für den Bau einer Transformatorstation eine Versorgungsfläche mit Zweckbestimmung "Elektrizität" festgesetzt.

Die Anbindung an das Netz der öffentlichen Verkehrsmittel ist durch die Busverbindungen Wilgersdorf - Rudersdorf - Siegen, Wilgersdorf - Wilnsdorf - Eisern - Siegen und Wilgersdorf - Wilnsdorf - Neunkirchen gewährleistet.

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

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

Die Entwässerung des Plangebietes erfolgt über einen geplanten Mischwasserkanal, der bis zur Bezugsfertigkeit der Gebäude hergestellt ist. Die Abwässer werden dem Klärwerk "Weißtal" in Niederdielfen zugeführt.

Anfallender Erdaushub bzw. Bauschutt wird auf der Kreisabfalldeponie "Fludersbach" abgelagert.

Das Plangebiet umfaßt eine Fläche von 4,12 ha.

Das Gebiet teilt sich in folgende Flächen auf:

1. Verkehrsflächen, gesamt:	5.600 qm
2. Bebaubare und nicht bebaubare private Flächen:	25.265 qm
3. Private Grünflächen:	6.350 qm
4. Flächen für die Wasserwirtschaft:	1.300 qm
5. Forstwirtschaftliche Flächen:	2.560 qm
6. Versorgungsflächen:	<u>125 qm</u>
Insgesamt:	<u>41.200 qm</u>

Die Erschließung des Plangebietes wird von der Gemeinde Wilnsdorf finanziert. 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 Grundstücke mit Wasser wird ein Wasseranschlußbeitrag in der zum Berechnungszeitpunkt gültigen Fassung erhoben. Für die Herstellung des Kanalsystems wird ein Kanalanschlußbeitrag in der zum Berechnungszeitpunkt gültigen Fassung erhoben.

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

Die für die Verwirklichung des Planes erforderliche Umlegung wurde bereits durchgeführt.

Folgende Bebauung ist festgelegt:

Wohnbebauung, offene Bauweise

Geplante eingeschossige Wohngebäude: 39 Häuser mit 59 Wohnungen (ca. 171 Einwohner)

Die Plangebietsfläche beträgt 41.200 qm, somit ergibt sich eine Wohndichte von 41 Einwohner/ha.

Die Erschließungskosten gliedern sich wie folgt:

5.300 qm Straßenbau einschl. Gehwege und Schrammbord		
je qm	= 140,-- DM	= 742.000,-- DM
240 lfdm. Kanal Ø 300 mm einschl. Schächte		
je lfdm.	= 375,-- DM	= 90.000,-- DM
210 lfdm. Kanal Ø 400 mm einschl. Schächte		
je lfdm.	= 500,-- DM	= 105.000,-- DM
200 lfdm. Kanal Ø 600 mm einschl. Schächte		
je lfdm.	= 750,-- DM	= 150.000,-- DM
600 lfdm. Wasserleitung Ø 100 mm einschl. Lieferung		
je lfdm.	= 100,-- DM	= 60.000,-- DM
12 Stck. Straßenleuchten einschl. Lieferung u. Montage		
je Stck.	= 2.500,-- DM	= 30.000,-- DM
Insgesamt:		<u>1.177.000,-- DM</u>

Diese Begründung ist Bestandteil der Neufassung des Bebauungsplanes Nr. 2 "Obere Breitenbach" der Gemeinde Wilnsdorf, Ortsteil Wilgersdorf.

Aufgestellt:

5901 Wilnsdorf, 21. März 1985

Gemeinde Wilnsdorf
- Bauabteilung -



(H u c k o)
Gemeindebauoberamtsrat

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

Wilnsdorf, 09.02.1986

(LS)

gez. Schmidt

Gemeindedirektor

Die Begründung der Neufassung des Bebauungsplanes Nr. 2 "Obere Breitenbach" hat der Rat in der Sitzung am 06.03.1986 beschlossen.

Wilnsdorf, 16.04.1986

(LS)

gez. Schneider

gez. Geis

gez. Vitt

Bürgermeister

Ratsmitglied

Schriftführer