

B E G R Ü N D U N G

zum Bebauungsplan Nr. 6 "Weidekamp" der Gemeinde Wilnsdorf, Ortsteil Wilgersdorf

1. Anlaß der Planung

Der Rat der Gemeinde Wilnsdorf hat in seiner Sitzung am 01.02.1984 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 6 "Weidekamp" gem. § 2 (1 u. 6) BBauG beschlossen.

Das Plangebiet liegt im südwestlichen Bereich des Ortsteiles von Wilgersdorf und rundet die Bebauung städtebaulich ab.

2. Planungsgrundlagen

a) Gebietsentwicklungsplan

Der am 25.08.1989 genehmigte und am 10.10.1989 im Gesetz- und Verordnungsblatt NRW bekanntgemachte Gebietsentwicklungsplan, Teilabschnitt Siegen-Wittgenstein/Olpe, stellt den Bereich als Wohnsiedlungsbereich dar.

b) Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Wilnsdorf ist das Plangebiet als Wohnbaufläche dargestellt.

3. Plangebiet

a) Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet liegt in der Gemarkung Wilgersdorf, Flur 19, südlich des Forstweges.

Es erstreckt sich über eine mittlere Länge von ca. 250 m und einer mittleren Breite von ca. 150 m.

b) Größe und Gliederung des Plangebietes

Das Plangebiet umfaßt eine Fläche von insgesamt 3,83 ha.

Das Gebiet teilt sich in folgende Flächen auf:

1. Verkehrsflächen (Straßen-, Wege- u. Stellplatzflächen):	7.280 m ²
(davon Neuversiegelungen: 3.290 m ²)	
2. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen:	27.100 m ²
3. öffentliche und private Grünflächen:	3.860 m ²
4. Wasserflächen:	<u>60 m²</u>
Gesamtfläche:	<u>38.300 m²</u> =====

4. Inhalt der Planung

I. Art und Umfang der baulichen Nutzung

Der Bebauungsplan setzt "allgemeines Wohngebiet" gem. § 4 BauNVO mit eingeschossiger Bauweise fest.

Die gemäß § 4 (3 Nr. 4 und 5) unter ausnahmsweise zulässig aufgeführten "Gartenbaubetriebe" und "Tankstellen" sind im Plangebiet nicht zulässig.

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

GRZ: 0,4

GFZ: 0,5

Dachneigung: 28 - 45°, im Bereich der vorhandenen Gebäude an der Jahnstraße 28 - 52°.

Dachform: Sattel- und Walmdächer

Folgende Bebauung ist festgelegt:

Geplante eingeschossige Wohngebäude: 42 Häuser mit 63 Wohnungen (ca. 180 Einwohner)

Vorhandene Wohngebäude: 2 Häuser (8 Einwohner)

Die Plangebietsfläche beträgt ca. 3,83 ha, somit ergibt sich eine Wohndichte von 49 EW/ha.

Öffentliche und private Grünflächen werden hauptsächlich entlang dem Vorfluter, dem mittig durch das Plangebiet führenden Fußweg und dem im südlichen Planbereich befindlichen Wirtschaftsweg festgesetzt.

Außerdem wird im östlichen Planbereich ein Kleinkinderspielfeld, "Typ C", ausgewiesen.

Die hier vorhandenen Baumgruppen werden als Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und Gewässern festgesetzt.

Für die Errichtung einer Ortsnetztransformatorenstation wird angrenzend an die "Jahnstraße" eine Versorgungsfläche festgesetzt.

Im südlichen Planbereich wird zwischen Wald und überbaubarer Grundstücksfläche ein Abstand von 30 m eingehalten.

II. Verkehrsflächen

Als äußere Erschließungsanlagen des Plangebietes dienen die "Jahnstraße" und der "Heideweg", die beide mit 5,50 m Fahrbahnbreite und vorhandenen Gehwegen für die Aufnahme weiteren Verkehrs ausreichend bemessen sind.

Als Erschließungsanlagen im Plangebiet dienen der obere Teil der "Jahnstraße", die bis zur Einmündung der "Inneren Erschließungsstraße" mit 5,50 m Fahrbahnbreite, einseitigem Gehweg von 1,50 m und Schrammbord von 0,50 m Breite ausgewiesen ist.

Die Verlängerung der "Jahnstraße", die in einer vergrößerten Wendeanlage gem. EAE 85 Bild 30 ($t = 13,5$) ausläuft, wird mit 4,75 m Fahrbahnbreite, einseitigem Gehweg von 1,50 m und Schrammbord von 0,50 m Breite festgesetzt.

Auf eine größere Wendeanlage wurde verzichtet, da von diesem Straßenteil lediglich 2 Grundstücke erschlossen werden.

Der im nördlichen Planbereich befindliche "Forstweg" wird ebenso wie die innere Erschließungsstraße mit 4,75 m Fahrbahnbreite, einseitigem Gehweg von 1,50 m und Schrammbord von 0,50 m Breite vorgesehen.

Die Längsneigungen der Erschließungsstraßen betragen zwischen 1,25 und 11,9 %.

Da die spätere Verkehrsfrequentierung im Plangebiet, bedingt durch die Erschließungsform und die Wohndichte, gering sein wird, wurde auf die

Ausweisung großzügigerer Verkehrsanlagen verzichtet.

Außerdem wird aufgrund der Fahrbahnverswenkungen (geschwungene Linienführung) und der vorgesehenen Bepflanzungen (Verkehrsgrün) eine wirksame Verkehrsberuhigung angestrebt.

Parkplatzflächen im öffentlichen Verkehrsraum sind im Plangebiet in ausreichender Zahl vorhanden, sie werden als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung festgesetzt.

Der innerhalb des mittig im Plangebiet verlaufenden Grünzuges befindliche Fußweg wird mit 2,0 m Breite ausgewiesen.

Dieser mündet im südlichen Planbereich auf den in die freie Landschaft führenden Wirtschaftsweg, der mit 3,50 m Breite festgesetzt ist.

Aufgrund der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung sind als Ausgleichsmaßnahmen für die durch die neuen Verkehrsflächen erforderlichen Flächenversiegelungen in einer Größenordnung von 3.300 m² (Stellplatzflächen, Fuß- und Wirtschaftswege werden mit wasseraufnahmefähigen Belägen versehen) die Öffnung des namenlosen Vorfluters auf einer Länge von ca. 30 m gem. der hydraulischen Betrachtung, die Bepflanzung der Flächen beidseits des Vorfluters an der östlichen, südlichen und westlichen Plangebietsgrenze und kleinerer Flächen innerhalb des Plangebietes mit einheimischen Gehölzen (z. B. Hasel, Weißdorn, Schlehe, Eberesche, Brombeere, Traubenholunder u. ä.). sowie - um dort ein Refugium für Vögel, Insekten und Kleinsäugetiere (Igel) zu schaffen, eine Ergänzungsbepflanzung mit Niedergehölzen (heimische Hecken) im Grünstreifen beidseits des Fußweges in etwa gleicher Größenordnung vorgesehen.

Die vorgesehenen Bereiche werden als Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen mit heimischen Gehölzen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und Gewässern und zum Anpflanzen von heimischen Gehölzen entsprechend § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB festgesetzt.

III. Sonstige Planungen

Für den im östlichen Planbereich verlaufenden namenlosen Vorfluter wurde die hydraulische Leistungsfähigkeit in Form einer hydraulischen Betrachtung nachgewiesen. Der Bachlauf, der auf einer Länge von 30 m wieder geöffnet werden soll, wird als nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffene Festsetzung nachrichtlich dargestellt.

Im Bereich von 3,0 m beidseits der Böschungsoberkante des Wasserlaufes bzw. der Außenkante der Verrohrung werden keine Geländeaufhöhungen sowie baulichen Anlagen und Nebenanlagen zugelassen.

5. Entwässerung

Die Abwasserbeseitigung erfolgt im Mischsystem, vorhandene Kanäle befinden sich in unmittelbarer Nähe des Plangebietes.

Die Abwässer werden der zentralen Kläranlage "Weißtal" in Niederdielfen zugeführt.

Im Hinblick auf den Gewässerschutz ist - wie bei allen neuen Bauvorhaben im Gemeindegebiet Wilnsdorf - Vorsorge für eine Verminderung des Oberflächenabflusses getroffen worden. Die untergeordneten Erschließungsanlagen und die Parkstreifen werden mit wasseraufnahmefähigen Belägen versehen, die Versickerung von Drän- und Regenwasser wird soweit wie möglich, je nach Untergrund, vorgenommen.

6. Wasserversorgung

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

7. Stromversorgung

Die Stromversorgung erfolgt durch das Elektrizitätswerk Siegerland.

8. Ablagerung von Aushubmaterial

Anfallendes Aushubmaterial wird auf der Inert-Deponie "Leimbachtal" des Kreises Siegen-Wittgenstein abgelagert.

9. Bodenordnungsmaßnahmen

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

10. 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 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).

11. Überschlägige Erschließungskosten

a) Straßenbauarbeiten inkl.	
Stellplatzflächen:	800.000,-- DM
b) Entwässerung:	210.000,-- DM
c) Wasserversorgung:	85.000,-- DM
d) Beleuchtung:	15.000,-- DM
e) Begrünungsmaßnahmen:	<u>50.000,-- DM</u>

gesamt: 1.160.000,-- DM

=====

Diese Begründung ist Bestandteil des Bebauungsplanes Nr. 6 "Weidekamp" der Gemeinde Wilnsdorf, Ortsteil Wilgersdorf.

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

5901 Wilnsdorf, 10.02.1993

Gemeinde Wilnsdorf

- Bauabteilung -



(M e t z)

Dipl.-Ing.

Die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 6 "Weidekamp" der Gemeinde Wilnsdorf, Ortsteil Wilgersdorf, hat in der Zeit vom 29.05.1992 bis einschl. 29.06.1992 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Wilnsdorf, den 12.03.1993




(Schmidt)
Gemeindedirektor

Die überarbeitete Begründung zum Bebauungsplan Nr. 6 "Weidekamp" der Gemeinde Wilnsdorf, Ortsteil Wilgersdorf, hat der Rat der Gemeinde Wilnsdorf in der Sitzung am 04.03.1993 beschlossen.

Wilnsdorf, den

17.3.93



 
Bürgermeister Ratsmitglied


Schriftführer