BEGRÜNDUNG

zur Teilbereichs-Neufassung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 18 "Vorm Brand" der Gemeinde Wilnsdorf, Ortsteil Wilnsdorf

1. Allgemeine Vorbemerkungen/Anlass der Planung

Der Bauausschuss der Gemeinde Wilnsdorf hat in seiner Sitzung am 26.11.2003 für die Teilbereichs-Neufassung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 18 "Vorm Brand" der Gemeinde Wilnsdorf, Ortsteil Wilnsdorf, den Beschluss gem. § 2 Abs. 1 u. 4 BauGB zur Einleitung des Aufstellungsverfahrens gefasst.
Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB wurde in der Zeit vom 27.09.2004 bis einschließlich 08.10.2004 durchgeführt, die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte in der Zeit vom 25.08.2004 bis zum 08.10.2004.
Die 1. öffentliche Auslegung des Planentwurfes einschl. Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB wurde vom Bauausschuss am 01.12.2004 beschlossen und wurde in der Zeit vom 17.01.2005 bis einschließlich 18.02.2005 durchgeführt.
Der Bauausschuss hat am 26.10.2005 beschlossen, den Planbereich in südöstlicher Richtung um die hier befindliche gemeindliche Wegeparzelle 307 zu erweitern sowie eine 2. öffentliche Auslegung durchzuführen.

Mit der Teilbereichs-Neufassung und Erweiterung des Bebauungsplanes soll für das südlich der Straße „Auf`m Fußbaum" gelegene, unmittelbar an den Planbereich des Ursprungsbebauungsplanes „Vorm Brand" angrenzende Grundstück der Gemarkung Wilnsdorf, Flur 13, Flurstück 62, Planungsrecht zur Errichtung von zwei Wohngebäuden sowie für die gemeindliche Wegeparzelle 307, Flur 13, Planungsrecht zur Anlegung einer fußläufigen Verbindung zu den südlich befindlichen Naherholungsflächen geschaffen werden.

Eine Umweltprüfung gem. § 2 (4) BauGB und ein Umweltbericht gem. § 2a (2) BauGB ist nicht erforderlich, da das Planverfahren vor dem 20.07.2004 förmlich eingeleitet wurde - maßgebend hierfür ist der Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses - und somit gem. § 244 BauGB noch die Vorschriften des Baugesetzbuches in der vor dem 20.07.2004 gültigen Fassung angewendet werden konnten.

2. Planungsgrundlagen

Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Wilnsdorf ist der Erweiterungsbereich als landwirtschaftliche Fläche dargestellt.
Städtebaulich maßgebend ist für den Erweiterungsbereich des Bebauungsplanes die unmittelbar nördlich bzw. nordwestlich angrenzende, den Erweiterungsbereich umgebende und insoweit prägende Bebauung.
Vor Einleitung der Bebauungsplanänderung wurde von der Gemeinde eine städtebauliche Abstimmung mit der Bezirksregierung Arnsberg durchgeführt. Ergebnis dieser Abstimmung war, dass aufgrund der umgebenden und prägenden Bebauung eine Bebauung mit zwei weiteren Wohngebäuden in der vorgesehenen Form eine städtebauliche Abrundung für diesen Bereich des Baugebietes darstellt, ohne das dies eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich macht.

3. Plangebiet

Der Erweiterungsbereich grenzt unmittelbar an die südliche Plangebietsgrenze des Bebauungsplanes Nr. 18 "Vorm Brand" an und erfasst das Grundstück der Gemarkung Wilnsdorf, Flur 13, Flurstück 62 sowie die Straßen-/Wegeparzellen 306 (tlw.), 307 und 355 (tlw.).
Die Plangebietsgröße beträgt 2.755 m².

Das Plangebiet ist in folgende Flächen gegliedert:

1. Überbaubare Flächen	:	480 m²
2. Nicht überbaubare Flächen	:	631 m²
3. Verkehrsflächen	:	755 m²
4. Anpflanzungsflächen für heimische Gehölze	:	889 m²
Gesamtfläche	**:**	**2.755 m²**

4. Inhalt der Planung

I. Art und Umfang der baulichen Nutzung

Der Erweiterungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 18 „Vorm Brand“ der Gemeinde Wilnsdorf, Ortsteil Wilnsdorf, wird wie der ursprüngliche Bebauungsplan als „Reines Wohngebiet“ gem. § 3 BauNVO festgesetzt.
Der Bebauungsplanentwurf sieht im nördlichen Grundstücksbereich der Parzelle 62 angrenzend an die Wendeanlage/Wirtschaftswegeparzelle eine durch Baugrenzen begrenzte überbaubare Grundstücksfläche für zwei Wohngebäude vor.
Die Erweiterung des Baugebietes "Vorm Brand" erfolgt in der Art, dass die westliche Plangebietsgrenze des Ursprungsplanes in gleicher Flucht in südlicher Richtung verlängert wird. Zwar wird die westliche Baugrenze gegenüber der überbaubaren Fläche im Ursprungsplan um ca. 9 m nach Westen verschoben, damit die beiden geplanten ca. 20 m breiten Grundstücke im Erweiterungsbereich jeweils sinnvoll bebaut werden können. Städtebaulich ist diese Verschiebung jedoch als unbedeutend zu bewerten. Dabei ist zu berücksichtigen, dass im ursprünglichen Plangebiet bereits Nebengebäude in gleicher Bauflucht errichtet wurden.
In städtebaulicher Hinsicht ist auch zu berücksichtigen, dass die überbaubare Fläche des im Ursprungsplan nördlich der Wendeanlage gelegenen Flurstücks 337 gegenüber der ansonsten gleichmäßig verlaufenden hinteren Baugrenze um ca. 5 m nach Osten erweitert ist, um eine optimale bauliche Ausnutzung des Grundstückes zu ermöglichen.
Weiterhin ist von Bedeutung, dass es sich bei der Plangebietserweiterung um einen komplett erschlossenen Bereich handelt, für den – bis auf eine auf ca. 5 m nach Westen zu befestigende Straßenfläche - keine zusätzlichen Erschließungsaufwendungen erforderlich sind. Insofern ist es sehr wirtschaftlich, diesen Bereich für eine bauliche Nutzung freizugeben.

Als Maß der baulichen Nutzung wird wie im Ursprungsplan die Grund-/Geschossflächenzahl mit 0,3 festgesetzt. Überschreitungen durch Vorhaben gem. § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO sind unzulässig.
Die Anzahl der zulässigen Wohnungen/Gebäude wird auf max. 2, die Geschossigkeit analog der umgebenden Bebauung auf ein Vollgeschoss begrenzt.
Hierdurch soll eine zu massive Bebauung auf den relativ großen Baugrundstücken – jeweils ca. 800 m² - vermieden werden.
Die Ausnahmen gem. § 3 Abs. 3 Nr. 1 u. 2 BauNVO sind wie im Ursprungsplan ebenfalls zulässig.

Als Dachformen sind entsprechend der umliegenden Bebauung Sattel-, Walm- u. Pultdächer mit einer Dachneigung von 28° – 45° vorgesehen.
Aufmauerungen über der Erdgeschossdecke sind bei Gebäuden ab 35° Dachneigung bis zu 50 cm, bei Gebäuden ab 40° Dachneigung bis zu 75 cm Höhe 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-, Zink- und Gründächer sowie Sonnenkollektoren zulässig, ebenso Dachgauben und Dachaufbauten.

Das Ursprungsbaugebiet ist z. Zt. mit 16 Wohngebäuden – insgesamt 21 Wohneinheiten – bebaut. Es sind nur noch 4 Baulücken vorhanden. Auf den noch nicht bebauten Grundstücken können bei maximaler Ausnutzung der Bebauungsplanvorgaben (es sind max. 2 Wohneinheiten je Grundstück zulässig) 8 weitere Wohneinheiten geschaffen werden.
Somit ist unter Berücksichtigung der bisherigen und ggf. noch zu erwartenden Entwicklung der Bebauung davon auszugehen, dass im ursprünglichen Plangebiet max. 29 Wohneinheiten entstehen. Damit läge die Wohnungsanzahl immer noch unter der für 15 geplante/angenommene Baugrundstücke maximal möglichen Gesamtanzahl von 30 Wohneinheiten.
Damit ist durch die Erweiterungsplanung keine zu starke städtebauliche Verdichtung zu erwarten.

Aufgrund der Entfernung von 23 – 27 m zwischen der planungsrechtlich möglichen Bebauung und dem südlich gelegenen geschützten Landschaftsbestandteil – Eichenbestand – ist ein ausreichender Schutzabstand zum Gehölzbestand gewährleistet. Aufgrund dieses Abstandes

des geschützten Landschaftsbestandteils zu der geplanten Baufläche ist auch nicht mit Gefährdungen zu rechnen, die eine spätere Beseitigung des geschützten Landschaftsbestandteils aus Gründen der Gefahrenabwehr befürchten lassen müssten.

Im südlichen Planbereich werden private Grünflächen mit umfangreichen Pflanzgeboten für heimische Gehölze angrenzend an den hier befindlichen gesetzlich geschützten Landschaftsbestandteil festgesetzt.

II. Verkehrsflächen

Die verkehrliche Erschließung des Planbereiches erfolgt über die in einer Wendeanlage auslaufende, vorhandene Gemeindestraße „Auf`m Fußbaum", die als gemischt genutzte Verkehrsfläche festgesetzt und eine Gesamtbreite einschließlich Gehweg von 5,50 m aufweist. Durch die Dimensionierung ist ein Begegnungsverkehr LKW/PKW problemlos möglich.

Gemäß den Empfehlungen für die Anlage von Erschließungsstraßen (EAE 85/95) können über eine Anliegerstraße von insgesamt 4,75 m Breite 30 Wohneinheiten erschlossen werden. Durch die geplante Erweiterung des Baugebietes würde sich die höchstmögliche Anzahl der Wohneinheiten im gesamten Baugebiet bei max. Ausnutzung der noch 4 freien Baugrundstücke im Ursprungsplan und der zwei im Erweiterungsbereich geplanten Baugrundstücke auf insgesamt 33 Wohneinheiten belaufen.
Da die Breite der Straße "Auf'm Fußbaum" 5,50 m beträgt, somit gegenüber dem Beispielsfall nach EAE ein größerer Straßenquerschnitt für die Verkehrsabwicklung zur Verfügung steht und zudem das Baugebiet noch über eine zweite Zu- und Abfahrt verfügt, die eine Entlastung des Hauptstraßenzuges ermöglicht, stehen verkehrliche Belange einer Plangebietserweiterung auch unter Berücksichtigung der geringfügig höheren Ausnutzung des Baugebietes gegenüber der früheren Prognose nicht entgegen.
Hinzu kommt, dass das Baugebiet nur von Anliegern angefahren wird und nicht als Durchfahrmöglichkeit für angrenzende Baugebiete genutzt werden kann.
Somit ist davon auszugehen, dass die vorhandenen Straßen zusätzlichen Verkehr aufnehmen können, ohne dass unzulängliche Verkehrsverhältnisse zu befürchten wären.

Durch die geringfügige Planerweiterung ist auch keine wesentliche Beeinträchtigung der Wohnqualität zu erwarten. Da das Ursprungsbaugebiet bis jetzt zur westlich in ca. 300 m Abstand verlaufenden A 45 hin offen ist, kann die Plangebietserweiterung in schallschutztechnischer Sicht durch die dann vorgelagerten Gebäude sogar eine Verbesserung der Lärmsituation bezüglich des Verkehrslärms von der A 45 für die im Ursprungsplanbereich befindlichen Gebäude bewirken und insoweit ggf. sogar zu einer Verbesserung der Wohnqualität führen.

Die geringfügige Erweiterung der Verkehrsfläche im Bereich der Wendeanlage gegenüber der Ursprungsplanung ermöglicht neben der verkehrlichen Anbindung des westlichen Baugrundstückes im Erweiterungsbereich zudem eine Verbesserung der Wendemöglichkeit insbesondere für größere Entsorgungs- bzw. Winterdienstfahrzeuge.

Der im Wendehammerbereich der Erschließungsstraße in östlicher Richtung abzweigende Wirtschaftsweg wird im Planentwurf entsprechend dargestellt.
Die entlang der östlichen Planbereichsgrenze verlaufende gemeindliche Wegeparzelle 307 wird gegenüber der Ursprungsplanung in den Planbereich integriert und als Fußweg festgesetzt, um eine direkte fußläufige Verbindung zu den südlich des Baugebietes liegenden Naherholungsflächen zu gewährleisten. Bauliche Veränderungen im Bereich der Wegeparzelle sind nicht vorgesehen.

5. **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 sollen.

5.2 Ökologische Eingriffs-/Ausgleichsbewertung/-bilanzierung

5.2.1 Allgemeines

Für den Erweiterungsbereich – Flurstück 62 - wurde eine ökologische Bestandserhebung durchgeführt. Dazu wurde der Bereich hinsichtlich seiner ökologischen Beschaffenheit erfasst und nach einem vereinfachten Verfahren gemäß der Arbeitshilfe zur Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft der Landesregierung Nordrhein-Westfalen bewertet.
Im Vergleich hierzu wurde die künftige Flächengestaltung entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes bilanziert.

5.2.2 Notwendigkeit der Eingriffe in die Natur

Die geplante Wohnbebauung stellt Eingriffe in Natur und Landschaft dar. Die Eingriffe sind aber nicht erheblich und können im Plangebiet im Bereich der Baugrundstücke sowie auf unmittelbar angrenzenden Zuordnungsflächen kompensiert werden.
Die Notwendigkeit dieser Eingriffe ergibt sich aus städtebaulicher Sicht durch den Wohnbedarf am Standort. Hinzu kommt, dass der Bereich eine städtebauliche Abrundung der Bebauung darstellt und die Erschließungsanlagen nahezu vollständig vorhanden sind, insofern eine städtebaulich sinnvolle, wirtschaftliche und freiraumschonende Erweiterung der Bebauung ermöglicht wird.

5.2.3 Ergebnis der Bestandsbewertung

Bei dem im Eingriffsbereich befindlichen Flurstück 62 handelt es sich im wesentlichen um eine nährstoffreiche Fettwiese ohne Bewuchs, die mit dem Wertfaktor 4 bilanziert wurde. Schützenswerte Flächen sind im Erweiterungsbereich nicht vorhanden.

5.2.4 Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Im Plangebiet selbst ist als Ausgleich für die Neuversiegelung durch die zusätzlich bebaubare Grundstücksfläche zum einen eine Anpflanzungsfläche für heimische Obstbäume und Strauchgehölze südlich angrenzend an die nicht überbaubaren Flächen der beiden Baugrundstücke in einer Breite von 8,0 m sowie entlang der östlichen Plangebietsgrenze in einer Breite von 3,0 m vorgesehen. Auf der Fläche sind 4 heimische Obstbäume, Stammumfang $\geq$ 10 cm, Abstand untereinander $\geq$ 10 m, sowie mindestens 5 verschiedene Sträucher ohne Ballen, 4 Triebe, 60 – 100 cm hoch, der Straucharten Schlehe, Schwarzer Holunder, Gemeiner Schneeball, Heckenkirsche, Purgier-Kreuzdorn, Roter Hartriegel, Schwarze Johannisbeere, Alpen-Johannisbeere, Himbeere, Hundsrose, Weißdorn und Heckenrose, Pflanzfläche je Strauch = 5 m², anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Hiervon entfallen 2 Obstbäume und 45 Sträucher auf das Grundstück E 1 und 2 Obstbäume und 28 Sträucher auf das Grundstück E 2. Die Bepflanzung ist in der auf den Bezug der Gebäude folgenden Pflanzperiode durchzuführen.
Darüber hinaus sind im Bereich der nicht überbaubaren Flächen je Baugrundstück 2 heimische Einzelbäume 2. Ordnung, z. B. Eberesche, Spitzahorn, Hainbuche, Traubenkirsche, Vogelkirsche, Wildapfel, Wildbirne u. a. oder hochstämmige Obstbäume, Stammumfang $\geq$ 10 cm, anzupflanzen und ebenfalls dauerhaft zu erhalten.

Gemäß § 9 (1 a) BauGB können Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1 a (3) BauGB auf den Grundstücken, auf denen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind, oder an anderer Stelle sowohl im sonstigen Geltungsbereich des Bebauungsplanes als auch in einem anderen Bebauungsplan festgesetzt werden.

Die Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich an anderer Stelle können den Grundstücken, auf denen Eingriffe zu erwarten sind, ganz oder teilweise zugeordnet werden.
Die entlang der südlichen Planbereichsgrenze vorgesehene ökologische Ausgleichsfläche wird als Zuordnungsfläche für den ökologischen Ausgleich der privaten Baugrundstücke gem. § 1 a (3) und § 9 (1 a) BauGB im Bebauungsplan festgesetzt. Die insgesamt 400 m² große Pflanzfläche wird anteilmäßig den Eingriffsgrundstücken E 1 (156 m² Pflanzfläche – Z 1) und E 2 (244 m² Pflanzfläche – Z 2) zugeordnet, um die Durchsetzung der Pflanzmaßnahmen unabhängig von den Eigentumsverhältnissen an der betreffenden Parzelle zu sichern.
Auf der Fläche sind 3 Obstbäume, Stammumfang ≥ 10 cm, Abstand untereinander ≥ 10 m, sowie 65 Sträucher, davon mindestens 5 verschiedene Sorten ohne Ballen, 4 Triebe, 60 – 100 cm hoch, der Straucharten Schlehe, Hasel, Roter und Schwarzer Holunder, Gemeiner Schneeball, Heckenkirsche, Purgier-Kreuzdorn, Roter Hartriegel, Schwarze Johannisbeere, Alpen-Johannisbeere, Himbeere, Hundsrose, Weißdorn und Heckenrose, Pflanzfläche je Strauch = 5 m², anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.
Hiervon entfallen 1 Obstbaum und 26 Sträucher auf das Grundstück E 1 und 2 Obstbäume und 39 Sträucher auf das Grundstück E 2.
Die Bepflanzung ist ebenfalls in der auf den Bezug der Gebäude folgenden Pflanzperiode durchzuführen und dauerhaft zu erhalten.
Hierdurch wird in Verbindung mit den städtebaulichen Festsetzungen ein landschafts-verträglicher Übergang zum angrenzenden geschützten Landschaftsbestandteil „Schäfersbraas“ erzielt.

Durch die vorgenannten Maßnahmen wird ein rechnerischer **Vollausgleich (100%)** der Eingriffe in die Natur erzielt.

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 im Trennsystem.
Das Schmutzwasser wird der Kläranlage Rinsdorf über eine bereits im Plangebiet vorhandene Abwasserleitung - DN 150 - zugeleitet.
Die Niederschlagswasserbeseitigung erfolgt über einen im Plangebiet verlaufenden Regenwasserkanal - DN 200. Zur Minderung des Oberflächenwasseranfalls auf den privaten Baugrundstücken wird durch gesonderte Satzung gem. § 86 BauO NW 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

Die Stromversorgung erfolgt durch das Elektrizitätswerk Siegerland.

9. Altlasten

Laut Altlastenkataster des Staatlichen Umweltamtes Siegen befindet sich westlich außerhalb des Plangebietes in einem Abstand von ≥ 100 m im Bereich des Festplatzes "Schäfersbras" (ehemaliger Steinbruch) eine kleine Altdeponie, Registriernummer 5.114/012, in einer Größe von ca. 500 m², auf der bis Anfang der 70er Jahre hauptsächlich Hausmüll abgelagert wurde. Bauliche Anlagen in unmittelbarer Nähe sind nicht vorgesehen. Zudem wurde auf einer kleineren Fläche (ca. 100 m²) ca. 70 m nordwestlich des Erweiterungsbereiches – im Altlastenkataster

aufgrund der unbedeutenden Größenordnung nicht erfasst – in den 50er Jahren ebenfalls ausschließlich Hausmüll abgelagert.
Aufgrund des Abstandes und der Art der erfolgten Ablagerungen können Beeinträchtigungen der Wohnbebauung ausgeschlossen werden. Diese Angaben wurden im übrigen von ortskundigen Bürgern bestätigt.

10. **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.

11. **Bodenordnungsmaßnahmen**

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

12. **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: 02761/1261, 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).

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

1. Darstellung des ökologischen Bestandes
2. Darstellung der Planung
3. Ökologische Bilanzierung

Diese Begründung ist Bestandteil der Teilbereichs-Neufassung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 18 "Vorm Brand" der Gemeinde Wilnsdorf, Ortsteil Wilnsdorf.

Aufgestellt:
Gemeinde Wilnsdorf
Der Bürgermeister
I. A.

(Klöckner)

57234 Wilnsdorf, 31.01.2006

SATZUNG

der Gemeinde Wilnsdorf vom 06.03.2006

über die örtlichen Bauvorschriften gemäß § 86 BauO NRW zur Teilbereichs-Neufassung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 18 "Vorm Brand" der Gemeinde Wilnsdorf, Ortsteil Wilnsdorf

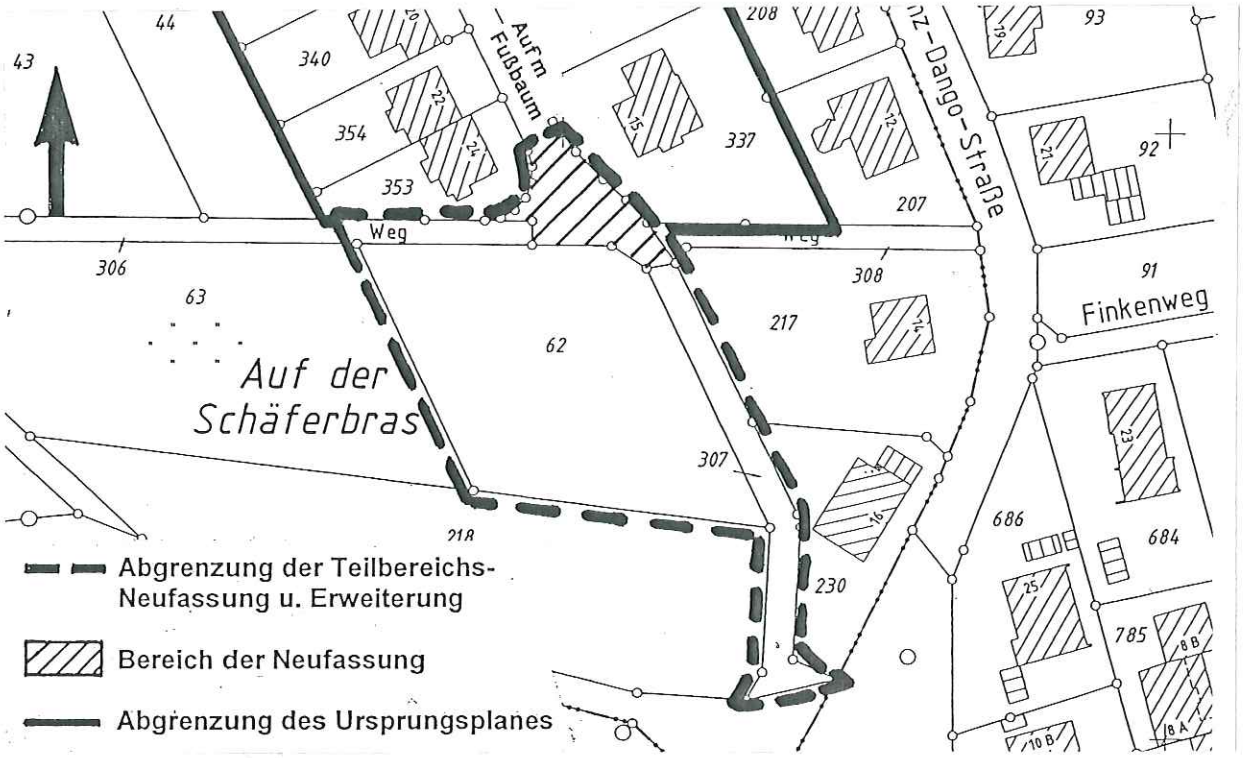
Aufgrund des § 7 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666/SGV. NRW. S. 2023) in der zurzeit geltenden Fassung und des § 86 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) vom 01.03.2000 (GV. NRW. S. 256) in der zurzeit geltenden Fassung hat der Rat der Gemeinde Wilnsdorf in seiner Sitzung am 23.02.2006 folgende Satzung beschlossen:

§ 1

Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften

Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften beinhaltet die im Bereich der Wendeanlage der Straße "Auf'm Fußbaum" gelegenen Grundstücke der Gemarkung Wilnsdorf, Flur 13, Flurstücke 62, 306 (Weg, tlw.), 307 (Weg) und 355 (Straße, tlw.).

In der nachstehenden Planskizze, Maßstab 1 : 1.250, ist das Plangebiet des Bebauungsplanes mit einer gestrichelten Linie umgrenzt dargestellt.

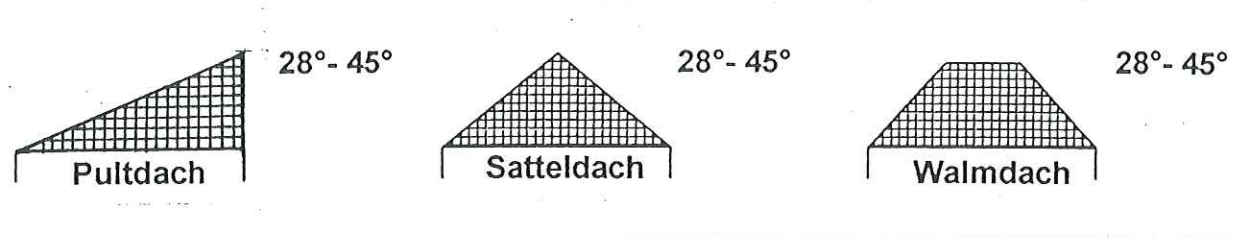


§ 2

Gestaltung der Gebäude

Die Dachneigung beträgt 28 – 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 35° Dachneigung bis zu 50 cm, bei Gebäuden ab 40° Dachneigung bis zu 75 cm Höhe zulässig. Quergiebel sind ohne Begrenzung der Aufmauerung bis zu einer Tiefe von max. 3,0 m vor der Hausaußenwand zulässig, wenn deren Breite weniger als 50 % der Gesamthausbreite beträgt. Bei der Dacheindeckung sind außer dunkel getönten Pfannen sowie Natur- und Kunstschiefereindeckungen alternative Materialien, wie z. B. Glas-, Zink- und Gründächer sowie Sonnenkollektoren zulässig.
Dachgauben und Dachaufbauten sind ab einer Dachneigung von 35° zulässig, liegende Dachfenster sind allgemein zulässig.
Ausnahmsweise können gem. § 73 BauO NRW i. V. m. § 86 BauO NRW Pultdächer ab 20° Dachneigung mit Aufmauerungen über der letzten Geschossdecke von mehr als 75 cm Höhe zugelassen werden, wenn sich die Bebauung städtebaulich in die nähere Umgebung einfügt.

§ 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 $\geq$ 1 cm oder ähnlichen Materialien, die 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 zur Teilbereichs-Neufassung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 18 "Vorm Brand" der Gemeinde Wilnsdorf, Ortsteil Wilnsdorf, 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) der Bürgermeister 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, 06.03.2006

Büdenbender
Bürgermeister

GEMEINDE WILNSDORF 25 KREIS SIEGEN-WITTGENSTEIN