BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan Nr. 18 "Vorm Brand" der Gemeinde Wilnsdorf, Ortsteil Wilnsdorf

01. Anlaß der Planung

Der Rat der Gemeinde Wilnsdorf hat in seiner Sitzung am 14.04.1994 gem. § 2 (1 und 4) BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 18 "Vorm Brand" der Gemeinde Wilnsdorf, Ortsteil Wilnsdorf, beschlossen, da für diesen Bereich vermehrt Bauwünsche vorgetragen wurden.

02. 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

Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Wilnsdorf stellt den ca 1,4 ha großen Bereich überwiegend (ca. 87 %) als Wohnbaufläche dar. Lediglich die restliche Fläche (landwirtschaftliche Fläche im Flächennutzungsplan) wird im BP als nicht überbaubare Fläche bzw. Pflanzfläche ausgewiesen, so daß der Bebauungsplan als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt anzusehen ist. Die geplante Bebauung stellt eine städtebauliche Abrundung des Wohngebietes dar.

03. Plangebiet

a) Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet liegt in der Gemarkung Wilnsdorf, Flur 13, westlich der Straße "Vorm Brand". Es erstreckt sich über eine mittlere Länge von ca. 200 m und einer mittleren Breite von ca. 70 m.

b) Größe und Gliederung des Plangebietes

Das Plangebiet umfaßt eine Fläche von insgesamt 1,41 ha.

Das Plangebiet teilt sich in folgende Flächen auf:

1. Verkehrsflächen (bituminiert u. gepflastert):	1721 m²
2. Verkehrsflächen (Wirtschaftswege):	392 m²
3. Überbaubare Grundstücksflächen:	3552 m²
4. Nichtüberbaubare Grundstücksflächen (Ziergärten, strukturarm):	6023 m²
5. Anpflanzungsflächen für heimische Gehölze (privat):	2250 m²

6. Verkehrsgrün (Pflanzbeete), Pflanzflächen für heimische Sträucher und Einzelbäume: 170 m²

Gesamtfläche: 14118 m²

==========

04. **Inhalt der Planung**

I. Art und Umfang der baulichen Nutzung

Der Bebauungsplan setzt "reines Wohngebiet" gem. § 3 BauNVO fest. Die Ausnahmen gem. § 3 (3) Nr. 1 und 2 BauNVO sind zulässig.

Grundflächenzahl, Geschoßflächenzahl, Dachneigung, Vollgeschosse und Dachformen werden wie folgt festgesetzt:

GRZ:	0,3

Überschreitungen durch Vorhaben gem. § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO werden nicht zugelassen.

GFZ:	0,3
Dachneigung:	28 - 45°
Dachform:	Sattel- und Walmdächer
Vollgeschosse:	max. 1

Folgende Bebauung ist festgelegt:

Geplante eingeschossige Wohngebäude:

Max. 15 Häuser mit 22 Wohnungen (ca. 66 Einwohner)

Um eine zu starke städtebauliche Verdichtung in diesem Bereich zu vermeiden, wird gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB die Zahl der Wohnungen je Gebäude auf max. 2 begrenzt.

Die Plangebietsfläche beträgt ca. 1,41 ha, somit ergibt sich eine Wohndichte von 47 EW/ha.

Private Grünflächen, die mit heimischen Laubgehölzen zu bepflanzen sind, werden entlang der östlichen und westlichen Plangebietsgrenze festgesetzt.

II. Verkehrsflächen

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt über eine entlang der Grundschule geführte, 5,50 m breite Mischverkehrsfläche mit Anbindung an die Straße "Vorm Brand", die in einer vergrößerten Wendeanlage - für 3-achsige Müllfahrzeuge geeignet - gemäß EAE 85, Bild 30 (t = 13,5 m), ausläuft.

Im Bereich der Grundschule beträgt das Steigungsverhältnis ca. 10 %, ansonsten verläuft die Erschließungsanlage nahezu eben. Für den ruhenden Verkehr werden im Straßenraum im Versatz angeordnete Parknischen festgesetzt, die beidseitig mit heimischen Laubbäumen versehen werden.
Zusätzlich ist mittig im Plangebiet eine gepflasterte, untergeordnete Verkehrsfläche vorgesehen, die ebenfalls an die Straße "Vorm Brand" anbindet. Die Gemeinde behält sich eine Einbahnregelung für diesen Bereich vor.

Aufgrund des zu erwartenden geringen Verkehrsaufkommens im Plangebiet wurde auf die Ausweisung großzügigerer Verkehrsanlagen verzichtet.
Die an das Plangebiet angrenzenden Wirtschaftswege werden an die geplante Erschliessungsstraße angeschlossen, so daß der land- und forstwirtschaftliche Verkehr keine Einschränkung durch das Neubaugebiet erfährt.

05. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

5.1 Rechtliche Vorgaben

Nach § 8 a Abs. 1 BNatSchG 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, die die infolge des Vollzuges eines Bebauungsplanes auftretenden Eingriffe in Natur und Landschaft kompensieren sollen.
Es ist anzustreben, den Ausgleich vorrangig im Plangebiet selbst vorzunehmen. Ist dies nicht möglich, sind Ersatzflächen möglichst gebietsnah vorzusehen.

5.2 Ökologische Bilanzierung

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes wurde eine ökologische Bestandserhebung durchgeführt, d. h., das Plangebiet wurde gemäß seiner ökologischen Beschaffenheit flächenmäßig erfaßt und nach einem vereinfachten Verfahren in Anlehnung an das Gutachten Adam, Nohl, Valentin, bewertet.
Im Vergleich hierzu wurde die zukünftige Planung gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes getrennt nach öffentlichen und privaten Flächen bewertet und bilanziert.

Zur Erzielung des ökologischen Ausgleiches sind auf den privaten Baugrundstücken Anpflanzungsflächen für heimische Laubgehölze in einer Größenordnung von 2.250 m² vorgesehen, auf den öffentlichen Flächen sind im Bereich der Verkehrsflächen Anpflanzungsbereiche für heimische Sträucher sowie 14 Einzelbäume (zukünftige Kronenfläche je

Baum = 30 m²) festgesetzt.

Da das anfallende Niederschlagswasser der Verkehrsflächen sowie der überbaubaren Grundstücksflächen größtenteils zur Versickerung gebracht werden soll, wurde gemäß Arbeitshilfe der Landesregierung NRW zur Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft hierfür der Bewertungsfaktor 0,5 angewendet.
Außerdem werden Überschreitungen der festgesetzten GRZ von 0,3 durch Vorhaben gem. § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO nicht zugelassen.

Die ökologische Bilanzierung ergab sowohl bei den privaten als auch bei den öffentlichen Flächen Planungsüberhänge, so daß der ökologische Ausgleich im Plangebiet selbst erbracht wird.

Die Pflanzdichte je 100 m² Grundstücksfläche gliedert sich wie folgt:

1 Baum 2. Ordnung (9 m², z. B. Hainbuche) oder 1 Obstbaum
4 Solitärsträucher (je Strauch ca. 6 m²), z. B. Hasel
22 Sträucher (je Strauch ca. 3 m²), z. B. Schneeball

Zum Umfang der Ausgleichs-/Ersatzmaßnahme (Anpflanzungen) gehört auch die Schaffung günstiger Wachstumsbedingungen durch Bodenvorbereitung nach DIN 18915, die Verankerung der Gehölze, erforderlichenfalls die Erstellung von Schutzeinrichtungen sowie eine dreijährige Fertigstellungs- und Entwicklungspflege.

Die Bepflanzung auf den öffentlichen und privaten Grünflächen ist in der auf die Herstellung der Erschließung bzw. auf den Bezug der Gebäude folgenden Pflanzperiode durchzuführen.

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

06. **Entwässerung**

Die Abwasserbeseitigung erfolgt im Trennsystem mit Anschluß an die Kläranlage Rinsdorf.
Die Abwassermengen können auch während des Umbaues der Kläranlage Rinsdorf übernommen werden, da die auf 8.500 EG ausgelegte Anlage z. Zt. nur mit max. 6.400 EG belastet. Die Inbetriebnahme der neuen Anlage ist für Mitte 1996 vorgesehen.

Gemäß § 51 a (3) Landeswassergesetz (LWG) ist vorgesehen, das anfallende Niederschlagswasser größtenteils im Plangebiet zu versickern.

Hierzu wurden fachtechnische Untersuchungen von einem Ingenieurbüro auf Grundlage der Geologischen Bodenkarte, Maßstab 1 : 5.000, und durchgeführter Schürfungen im Plangebiet, vorgenommen.

Die Untersuchungen ergaben, daß im Plangebiet aufgrund der vorhandenen Bodenverhältnisse die Niederschlagswasserversickerung generell möglich ist.

Folgende Entwässerungssysteme wurden berechnet und wie folgt im Bebauungsplan gem. § 51 a (3) LWG festgesetzt:

Je 100 m² versiegelbare Grundstücksfläche sind entweder mit Kies gefüllte Rigolen von 8 m³ Fassungsvermögen oder Sickerschachtanlagen von 3 m³ Fassungsvermögen auf den Privatgrundstücken anzulegen.
Die Nutzungsberechtigten sind verpflichtet, die privaten Sickeranlagen zu bauen - die Anlagen sind bei Baubeginn herzustellen - und zu unterhalten.

Die Entwässerung der öffentlichen Verkehrsflächen erfolgt ebenfalls über Rigolensysteme mit Anschluß an einen im Bereich der Wendeanlage geplanten Sickerschacht. Die Rigolen werden so bemessen, daß sie das anfallende Wasser aufnehmen können.

Zur Minderung des Oberflächenwassers auf den privaten Baugrundstücken wird zudem festgesetzt (durch gesonderte Satzung gem. § 86 BauO NW), daß Stellplatzflächen und Zufahrten nur wasserdurchlässig befestigt werden dürfen.
Eine Berechnungstabelle über die Bemessung der Versickerungsanlagen ist der Begründung als Anlage beigefügt.

07. **Wasserversorgung**

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

08. **Stromversorgung**

Die Stromversorgung erfolgt durch das Elektrizitätswerk Siegerland.

09. **Ablagerung von Aushubmaterial**

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

10. **Bodenordnungsmaßnahmen**

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

11. **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).

12. **Überschlägige Erschließungskosten**

a) Straßenbauarbeiten:	ca.	300.000,-- DM
b) Abwasserbeseitigung:	ca.	210.000,-- DM
c) Wasserversorgung:	ca.	70.000,-- DM
d) Begrünung:	ca.	30.000,-- DM
Gesamt:		**610.000,-- DM**
		==========

Diese Begründung ist Bestandteil des Bebauungsplanes Nr. 18 "Vorm Brand" der Gemeinde Wilnsdorf, Ortsteil Wilnsdorf.

Aufgestellt: 57234 Wilnsdorf, 15.07.1996

Gemeinde Wilnsdorf
- Bauamt -

(Afflerbach)

Die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 18 "Vorm Brand" der Gemeinde Wilnsdorf, Ortsteil Wilnsdorf, hat gem. § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Zeit vom 12.08.1996 bis einschl. 13.09.1996 öffentlich ausgelegen.

Wilnsdorf, 09.01.1997

GEMEINDE WILNSDORF 25 KREIS SIEGEN-WITTGENSTEIN

Der Gemeindedirektor

(Schmidt)

Die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 18 "Vorm Brand" der Gemeinde Wilnsdorf, Ortsteil Wilnsdorf, hat der Rat der Gemeinde Wilnsdorf in der Sitzung am 24.10.1996 beschlossen.

Wilnsdorf, den 13.01.97

GEMEINDE WILNSDORF 25 KREIS SIEGEN-WITTGENSTEIN

Bürgermeister

Schriftführer

SATZUNG

der Gemeinde Wilnsdorf vom 22.04.1997

über die örtlichen Bauvorschriften gem. § 86 BauO NW zum Bebauungsplan Nr. 18 "Vorm Brand" der Gemeinde Wilnsdorf, Ortsteil Wilnsdorf

Aufgrund des § 7 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NW. S. 666/SGV. NW. S. 2023), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.03.1996 (GV. NW. S. 124), und des § 86 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 13.04.1995 (GV. NW. S. 218) hat der Rat der Gemeinde Wilnsdorf in der Sitzung am 24.10.1996 folgende Satzung beschlossen:

§ 1

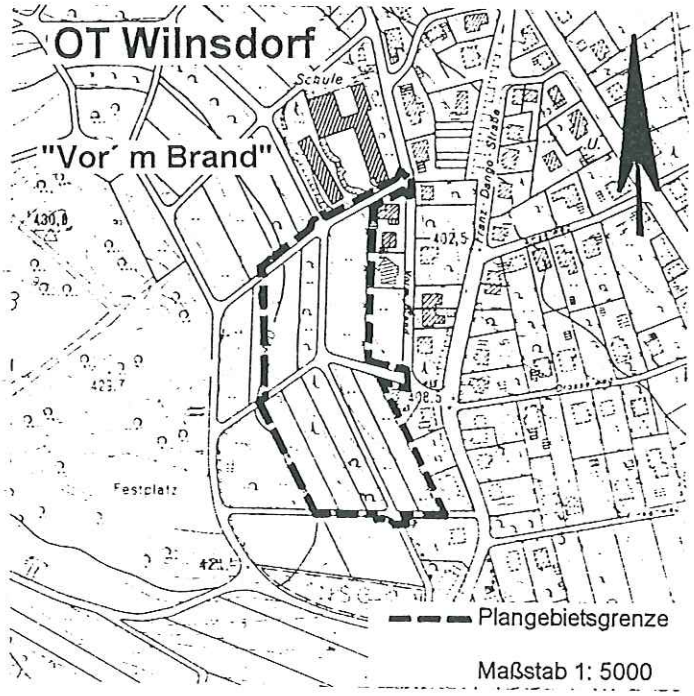
Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften

Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften beinhaltet das gesamte Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 18 "Vorm Brand" der Gemeinde Wilnsdorf, Ortsteil Wilnsdorf.

Das Plangebiet erfaßt folgende Grundstücke:

Gemarkung Wilnsdorf, Flur 11, Flurstücke	260 (Weg, tlw.), 261 (Weg), 456 (Weg, tlw.) und 521 (tlw.)
Gemarkung Wilnsdorf, Flur 13, Flurstücke	42 (Weg, tlw.), 46, 47 (Weg, tlw.), 49 (tlw.), 50, 51 (Weg, tlw.), 52, 56 (Weg), 57, 58, 238, 239, 250 (tlw.) und 260

In der nachstehenden Planskizze, Maßstab 1 : 5.000, ist das Plangebiet mit einer "gestrichelten" Linie umgrenzt:



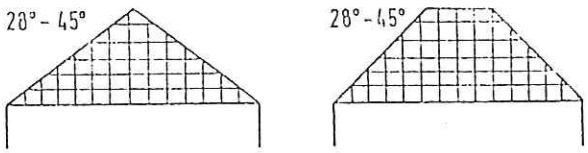
§ 2

Gestaltung der Gebäude

Die Dachneigung beträgt 28° bis 45°.

Die festgesetzte Dachneigung darf für ein Drittel der tatsächlich überbaubaren Fläche, für Garagen sowie für Nebenanlagen abweichend als Flachdach ausgeführt werden.

Folgende Dachformen sind nur zulässig:



Satteldach Walmdach

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.
Bei der Dacheindeckung sind nur dunkel getönte Pfannen sowie Natur- und Kunstschiefereindeckungen zulässig.
Dachgauben sind ab einer Dachneigung von 35° zulässig, liegende Dachfenster sind allgemein zulässig. Dachaufbauten sind nicht zulässig.

§ 3

Gestaltung von Stellplatzflächen und Grundstückszufahrten

Die Stellplatzflächen sowie Zufahrten auf den privaten Baugrundstücken sind mit wasserdurchlässigen Bodenbelägen, wie z. B. Rasengittersteinen, Pflaster mit einer Fugenbreite ≥ 1,0 cm oder ähnlichen Materialien, die eine gleichwertige Niederschlagswasserversickerung gewährleisten, herzustellen.

§ 4

Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit dem Tage nach der Bekanntmachung in Kraft.

Bestätigung

gem. § 2 Abs. 3 BekanntmVO

Hiermit bestätige ich, daß der Wortlaut/Inhalt der Satzung über die örtlichen Bauvorschriften gem. § 86 BauO NW zum Bebauungsplan Nr. 18 "Vorm Brand" der Gemeinde Wilnsdorf, Ortsteil Wilnsdorf, mit dem Beschluß des Rates der Gemeinde Wilnsdorf vom 24.10.1996 - Punkt 17 ö. S. der Sitzungsniederschrift - übereinstimmt und nach § 2 Abs. 1 und 2 BekanntmVO verfahren worden ist.

Wilnsdorf, den 27.03.1997

GEMEINDE WILNSDORF 25 KREIS SIEGEN-WITTGENSTEIN

Der Gemeindedirektor

(S c h m i d t)