

B e k a n n t m a c h u n g
=====

der Gemeinde Wilnsdorf

Satzung

zur Änderung der Gestaltungsvorschriften gemäß § 103 Abs. 1 BauO NW für den Bebauungsplan Nr. 2 "Auf dem Berge" (Teilbereichsneufassung), Ortsteil Wilnsdorf

Aufgrund des § 4 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 1. 10. 1979 (GV. NW. S. 594) und der §§ 101 und 103 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NW) in der Fassung vom 27. 1. 1970 (GV. NW. S. 96), zuletzt geändert durch Gesetz vom 27. 3. 1979 (GV. NW. S. 122), hat der Rat der Gemeinde Wilnsdorf in der Sitzung am 8. 7. 1981 folgende Änderung der Gestaltungsvorschriften zum Bebauungsplan Nr. 2 "Auf dem Berge" (Teilbereichsneufassung) für den Ortsteil Wilnsdorf gemäß § 103 BauO NW beschlossen:

§ 1

Die Festsetzungen bezüglich der Dachaufbauten für die seit 17.7.1979 rechtsverbindliche Teilbereichsneufassung des Bebauungsplanes Nr. 2 "Auf dem Berge" für den Ortsteil Wilnsdorf werden aufgehoben.

§ 2

Die Gestaltungsvorschriften hinsichtlich der Dachaufbauten werden für den gesamten Planbereich des seit 17. 7. 1979 rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 2 "Auf dem Berge" (Teilbereichsneufassung) wie folgt festgesetzt:

- a) Dachgauben sind nur bei Dachneigungen ab 38° zulässig, wenn deren Breite 1/3 der Trauflänge des Hauses nicht übersteigt. Werden mehrere Dachgauben in einer Dachfläche angeordnet, darf deren Gesamtbreite 1/3 der Trauflänge des Hauses nicht übersteigen. Der Abstand der Gaube zum Gesims muß mindestens 1/6 der Trauflänge betragen.

Folgende Gaubenformen sind bei Dachneigungen ab 38° zulässig:

Fledermausgaube, Spitzgaube, Giebel- oder Satteldachgaube, Walngaube, Schleppgaube, Flachdachgaube.

- b) Die Neigungen bei der Spitzgaube, Satteldach- oder Giebelgaube sowie bei der Walngaube müssen der Neigung des Hauptdaches entsprechen.

- c) Liegende Dachfenster sind allgemein zulässig.

§ 3

Die anderen für den Bebauungsplan Nr. 2 "Auf dem Berge" (Teilbereichsneufassung) festgesetzten Gestaltungsvorschriften behalten ihre Gültigkeit.

§ 4

Diese Satzung wird am Tage nach der Bekanntmachung der Genehmigung des Oberkreisdirektors als Untere staatliche Verwaltungsbehörde sowie von Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung an rechtsverbindlich.

Die vorstehende, vom Oberkreisdirektor des Kreises Siegen als Untere staatliche Verwaltungsbehörde mit Verfügung vom 20. 8. 1981 - Az.: 60.604-C1/11 - genehmigte Änderungssatzung wird hiermit öffentlich bekanntgemacht. Sie liegt von jetzt an bei der Gemeinde Wilnsdorf - Rathaus - in 5901 Wilnsdorf, Marktplatz 1, Zimmer 54/1, während der Dienststunden zu jedermanns Einsicht öffentlich aus.

Gemäß § 4 Abs. 6 Satz 2 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen wird auf folgende Rechtsfolgen hingewiesen:

Die Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen kann gegen diese Satzung nach Ablauf eines Jahres seit ihrer Verkündung nicht mehr geltend gemacht werden, es sei denn

- a) eine vorgeschriebene Genehmigung fehlt,
- b) die Satzung ist nicht ordnungsgemäß öffentlich bekanntgemacht worden,
- c) der Gemeindedirektor hat den Ratsbeschluß vorher beanstandet, oder
- d) der Form- oder Verfahrensmangel ist gegenüber der Gemeinde gerügt und dabei die verletzte Rechtsvorschrift und die Tatsache bezeichnet worden, die den Mangel ergibt.

Wilnsdorf, 1. September 1981

Schneider
Bürgermeister

A U S Z U G

aus der Niederschrift über die Sitzung des Rates der Gemeinde
Wilnsdorf

am 1. Dezember 1982.



Öffentliche

Nichtöffentliche

Sitzung P. 22 a

22. Änderung der Gestaltungsvorschriften gemäß § 103 BauO NW für den
Bereich des Bebauungsgebietes "Auf dem Berge" im Ortsteil Wilnsdorf

- a) Bebauungsplan Nr. 2 "Auf dem Berge" (Teilbereichsneufassung)
- b) Bebauungsplan Nr. 11 "Auf dem Berge II"

- Vorlage -

Der Bürgermeister weist vor Behandlung dieses Tagesordnungspunktes auf das Mitwirkungsverbot gemäß § 23 GO NW hin.
Für die Dauer der Behandlung dieses Tagesordnungspunktes hat RM Vitt den Sitzungsraum verlassen und nimmt somit gemäß § 23 Abs. 1 GO NW an Beratung und Abstimmung nicht teil.

Auf Empfehlung des Bauausschusses vom 23. 11. 1982 faßt der Rat einstimmig folgende Beschlüsse:

- a) Bebauungsplan Nr. 2 "Auf dem Berge" (Teilbereichsneufassung),
Ortsteil Wilnsdorf

Aufgrund des § 4 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 1. 10. 1979 (GV. NW. S. 594) und des § 103 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NW) in der Fassung vom 27. 1. 1970

(GV. NW. S. 96), zuletzt geändert durch Gesetz vom 27. 3. 1979 (GV. NW. S. 122), beschließt der Rat einstimmig folgende Änderung der Gestaltungsvorschriften zum Bebauungsplan Nr. 2 "Auf dem Berge" (Teilbereichsneufassung) der Gemeinde Wilnsdorf, Ortsteil Wilnsdorf, gemäß § 103 BauO NW wie folgt als Satzung:

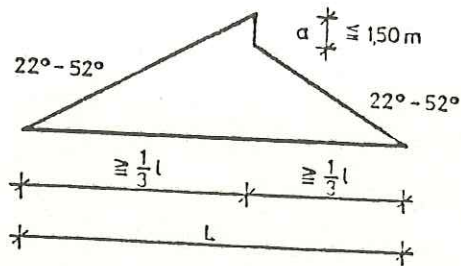
§ 1

Die in den Gestaltungsvorschriften festgesetzte Dachform des versetzten Pultdaches für die seit dem 17. 7. 1979 rechtsverbindliche Teilbereichsneufassung des Bebauungsplanes Nr. 2 "Auf dem Berge" für den Ortsteil Wilnsdorf wird aufgehoben.

§ 2

Die Gestaltungsvorschrift hinsichtlich der Dachform des versetzten Pultdaches wird für den gesamten Planbereich des seit 17. 7. 1979 rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 2 "Auf dem Berge" (Teilbereichsneufassung) wie folgt festgesetzt:

Der Versatz "a" des versetzten Pultdaches wird auf max. 1,50 m Höhe begrenzt



§ 3

Die anderen für den Bebauungsplan Nr. 2 "Auf dem Berge" (Teilbereichsneufassung) festgesetzten Gestaltungsvorschriften behalten ihre Gültigkeit.

§ 4

Diese Satzung wird am Tage nach der Bekanntmachung der Genehmigung des Oberkreisdirektors als untere staatliche Verwaltungsbehörde sowie von Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung an rechtsverbindlich.

Die Übereinstimmung dieses Auszuges aus dem Ratsprotokoll mit der Urschrift wird bescheinigt.

Wilsdorf, den **21. BEZ. 1982**

Der Gemeindedirektor

I. A.

Verwaltungsangestellter



B e g r ü n d u n g

=====

zur Neufassung eines Teilbereiches des Bebauungsplanes Nr. 2 "Auf dem Berge"
der Gemeinde Wilnsdorf, Ortsteil Wilnsdorf

Der Bebauungsplan "Auf dem Berge" wurde in seiner ursprünglichen Fassung am 30. Juni 1965 rechtsverbindlich.

Der überwiegende Teil des Bebauungsplanes wurde mittlerweile durch eine bodenordnende Maßnahme städtebaulich geordnet und bebaut.

Für die verbleibende Restfläche in einer Größe von ca. 10 ha, für die eine Verwirklichung nach den damaligen Planvorstellungen heute nicht mehr realistisch ist, wird eine Neufassung entsprechend den heutigen Bauwünschen dringend erforderlich.

Der Rat der Gemeinde Wilnsdorf hat deshalb in seiner Sitzung am 1. Dez. 1976 die Neufassung eines Teilbereiches des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 2 "Auf dem Berge" beschlossen.

Der neuzufassende Teilbereich wird wie folgt begrenzt:

Im Osten:	von der K 4642
Im Süden:	von der "Bergstraße"
Im Westen:	von der "Rathausstraße"
Im Norden:	von der Plangebietsgrenze des Bebauungsplanes Nr. 10 "Krombach".

Als Leitfaden für die städtebauliche Entwicklung dient der genehmigte Flächennutzungsplan der Gemeinde Wilnsdorf. In diesem vorbereitenden Bauleitplan werden die Planungsabsichten entsprechend den vorausschaubaren Bedürfnissen der Gemeinde bis 1980 unter Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung in den Grundzügen dargestellt. Der Vollzug der kommunalen Neugliederung und die Aufzeigung einer zentralörtlichen Entwicklung erforderten die Ausweisung des Baugebietes "Auf dem Berge" als Wohnbaufläche. Das Plangebiet grenzt im Norden unmittelbar an den rechtskräftigen Bebauungsplan "Krombach", der in einem förmlich festgelegten und genehmigten Sanierungsgebiet liegt. Das Plangebiet liegt somit im Gemeindezentrum und im Standort gemäß den "Vorläufigen Richtlinien für die Aufstellung von Standortprogrammen" (Rderl. des Innenministers vom 14. Juni 1971 III C 2 - 33.22.00 - 20490/71 - MBl. NW 1971/1202 in Verbindung mit Abs. 5.32 des Nordrhein-Westfalen-Programmes 1975).

Die im Gemeindeentwicklungsplan aufgezeigten Prioritäten für die Wohnraumbereitstellung bis zum Jahre 1980 weisen, nachdem der Bebauungsplan "Hoheroth" verwirklicht ist und der Bebauungsplan "Krombach" z. Zt. verwirklicht wird,

als nächstes Baugebiet den Bereich "Auf dem Berge" aus. Die Arbeitsplätze in den neugeschaffenen Industriegebieten "Lehnscheid I" und "Lehnscheid II" werden z. Zt. zum überwiegenden Teil von Einpendlern in Anspruch genommen. Das Ziel der Gemeinde ist jedoch, zumindest einen Teil dieser Einpendler in Wilnsdorf ansässig zu machen. Im Hinblick darauf, daß sich die Industriegebiete baulich verdichten, wird die Erschließung neuer Wohnbaugebiete unumgänglich.

Die Verkehrserschließung des Plangebietes wird durch die Festsetzung der Verkehrsflächen im Bebauungsplan "Krombach" teilweise vorgegeben.

Der Anschluß der Haupteerschließungsstraße, die mit einer Fahrbahnbreite von 6,50 m und einem beiderseitigen Gehweg von 1,50 m vorgesehen ist, erfolgt im nordwestlichen Planbereich an die Haupteerschließungsstraße des Bebauungsplanes "Krombach". Der Anschluß an das überörtliche Straßennetz (B 54) ist im Bebauungsplan "Krombach" dargestellt. Die Haupteerschließungsstraße verläuft von Nordwesten in südöstlicher Richtung. Die Straße wird eine Steigung von 4,63 % erhalten und entspricht somit der RAST. Die Haupteerschließungsstraße mündet in den Planbereich des Bebauungsplanes Nr. 11 "Auf dem Berge II". Die Verkehrserschließung bildet in Verbindung mit dem Bebauungsplan "Auf dem Berge II" eine Erschließungsanlage.

Die von der Haupteerschließungsstraße abzweigende Wohnstraße, die sich als Ring durch das Baugebiet zieht, soll einen Querschnitt von 5,50 m Fahrbahn und beiderseitigen Gehweg von 1,50 m erhalten. Auch hier wird eine Steigung von unter 6 % erreicht. An diesen Erschließungsring werden die in dem zum Teil bebauten Bereich bereits vorhandenen Erschließungsstraßen und Wohnwege verkehrsgerecht angeschlossen. Die Verkehrsanlagen in dem bereits bebauten Bereich lassen eine Veränderung ihres Querschnittes und in der Verkehrsführung nicht zu, da hier bestehende Einfriedigungen und Außenanlagen nicht ohne einen sehr hohen Kostenaufwand verändert werden können. Für die Wohnwege wird ein Querschnitt von 4,50 m Fahrbahn erreicht. Im Hinblick darauf, daß die Wohnwege nur Anliegerverkehr aufnehmen und maximal für 10 Wohnhausneubauten dienen, ist der gewählte Querschnitt ausreichend.

Bei Gebäuden mit einer Wohnung sind mind. zwei Einstellplätze für den ruhenden Verkehr auf dem Grundstück bereitzustellen, wobei der Stauraum vor der Garage als Einstellplatz genutzt werden kann. Für jede weitere Wohnung ist ein zusätzlicher Einstellplatz auf dem Grundstück bereitzustellen.

Hierdurch wird den Belangen für den ruhenden Verkehr Rechnung getragen. Die Flächen für den ruhenden Verkehr gem. Rderl. des Ministers für Wohnungsbau und öffentliche Arbeiten vom 25. Nov. 1969 - II/2 - O.310.6 (1) - Richtlinien für die Berücksichtigung des Verkehrs im Städtebau - werden somit bereitgestellt.

Die Elektroversorgung des Baugebietes erfolgt durch das Elektrizitätswerk Siegerland. Für die Sicherstellung einer ausreichenden Stromversorgung werden in Abstimmung mit dem EWS entsprechende Flächen für die Errichtung von Ortsnetztransformatorenstationen bereitgestellt.

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

Die Abwasserbeseitigung erfolgt über einen Kanal, der an das zentrale Klärwerk "Heckebacktal" angeschlossen wird.

Die Bebauung des Planbereiches ist nicht vor der Inbetriebnahme des zentralen Klärwerkes "Heckebacktal", welches 1979 in Betrieb genommen werden soll, vorgesehen. Für die vorgesehene Kanalisation wird in Verbindung mit dem Bebauungsplan ein Entwurf erstellt, der zur Genehmigung vorgelegt wird.

Die Anlage von Kinderspielflächen für den Planbereich ist innerhalb der ausgewiesenen Grünfläche vorgesehen. In dieser Grünzone werden ausreichende Möglichkeiten für die Kinder der Altersgruppen 3 - 6 Jahre sowie 7 - 12 Jahre geschaffen.

Die Kindergartenversorgung des Gebietes ist durch den bestehenden Kindergarten der Ev. Kirchengemeinde im Planbereich sichergestellt.

Die bauliche Nutzung des Plangebietes wird im Bereich der vorgesehenen Wohngebäude entsprechend dem rechtskräftigen Bebauungsplan beibehalten.

Der gesamte Wohnbereich ist als allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Die Gebäudeform (Geschossigkeit) soll entsprechend dem rechtsverbindlichen Plan erhalten bleiben. Es soll hierbei von der charakteristischen bereits bestehenden sowie angrenzenden Bebauung nicht abgewichen werden. Die nach der BauN VO festgelegten sowie gestalterischen Festsetzungen im Plangebiet entsprechen den Wünschen der Bauinteressenten und sind an den bereits bestehenden Baulichkeiten orientiert.

Die Dachneigung der Gebäude soll individuell den Ausbau des Dachgeschosses ermöglichen. Hierdurch kann ein wirtschaftliches Verhältnis der Wohnfläche zum umbauten Raum bzw. zur bebauten Fläche erreicht werden.

Die großzügig festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche soll eine individuelle Bebauungsmöglichkeit unter Ausnutzung der höchst zulässigen Grundflächenzahl ermöglichen.

Eine städtebauliche Ordnung im Planbereich wird dadurch erreicht, daß für die einzelnen Gebäude eine zwingende Firstrichtung festgesetzt wird.

Durch die vorgeschriebene Richtung der Gebäude wird dem städtebaulichen Ordnungsprinzip Rechnung getragen und das äußere Erscheinungsbild des gesamten Baugebietes wird hierdurch positiv beeinflusst.

Die im rechtsverbindlichen Bebauungsplan im nordöstlichen Bereich festgesetzte GI Fläche wird in eine GE Fläche für nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe im Sinne des § 8 (4) BauN VO umgewandelt. Hierbei ist ein Bestandsschutz des bestehenden Lagerbetriebes mit vorhandenem Büro- und Wohngebäude gewährleistet.

Die gewerbliche Baufläche wird auf das notwendige Maß beschränkt. Eine geringfügige Änderung zwischen gewerblicher Baufläche und Grünfläche gegenüber den Ausweisungen im Flächennutzungsplan ist durch die Konkretisierung der Planung ohne Änderung des Flächennutzungsplanes möglich. Da der Grünfläche eine Schutzfunktion gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BBauG zukommt, wird eine endgültige Festsetzung dieser Fläche erst im Bebauungsplan möglich.

Als Abschirmung der GE Fläche zur Wohnbaufläche ist eine Anpflanzung in einer Breite von 30 m vorgesehen.

Außer einer Immissionsschutzzone wird hierdurch eine Auflockerung des Planbereiches durch eine Grünzone erreicht.

Innerhalb des Planbereiches "Auf dem Berge" wird zur Abdeckung eines speziellen Bedürfnisses die Errichtung einer landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstelle erforderlich. Hierfür wird im nordöstlichen Bereich des Bebauungsplanes "Auf dem Berge" in Verbindung mit dem nördlichen Bereich des Bebauungsplanes "Auf dem Berge II" eine Fläche als Kleinsiedlungsgebiet ausgewiesen. Die Ausweisung des Kleinsiedlungsgebietes erfolgt an einer Stelle zwischen Wohngebiet und Gewerbegebiet. In diesem Bereich bleiben evtl. Immissionen für das Wohngebiet weitestgehend ausgeschlossen.

Folgende Bebauung ist festgelegt:

Gewerbliche Bebauung:

Ein bestehender nicht störender Gewerbebetrieb.

Soziale Einrichtung:

Ein bestehender Dreigruppenkindergarten.

Wohnbebauung:

Bestehende eingeschossige Wohngebäude	24 Häuser mit ca. 35 Wohnungen,
gepl. eingeschossige Wohngebäude	50 Häuser mit ca. 75 Wohnungen.

Die ausgewiesene Wohnbaufläche beträgt ca. 71.500 qm. Somit ergibt sich eine Wohndichte von 54 Einwohnern je ha.

- 5 -

Das Gebiet teilt sich in folgende Flächen auf:

1. Fläche für den Kindergarten	2.900 qm
2. Grünfläche einschl. Kinderspielflächfläche	10.750 qm
3. Gewerbliche Baufläche	5.000 qm
4. Verkehrsflächen (Straßen und Wohnwege)	7.925 qm
5. Verkehrsflächen (Bürgersteige und Schrammbord)	3.430 qm
6. Wohnbauflächen	71.500 qm

Gesamtfläche:	101.505 qm
	=====

Die Erschließung des Plangebietes wird von der Gemeinde finanziert. Die Heranziehung zu den Kosten des Erschließungsaufwandes erfolgt gemäß dem Bundesbaugesetz 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 in dem Haushaltsplan zur gegebenen Zeit erfolgen.

Die Gemeinde beabsichtigt, die für die Verwirklichung des Planes erforderliche Umlegung gemäß dem 4. Teil des BBauG durchzuführen.

An Erschließungsanlagen sind erforderlich:

280	lfdm	Straßenbau, Fahrbahn 6,50 m Bürgersteig 2 x 1,50 m je lfdm	500,-- DM	=	140.000,-- DM
500	lfdm	Straßenbau, Fahrbahn 5,50 m Bürgersteig 2 x 1,50 m je lfdm	450,-- DM	=	225.000,-- DM
115	lfdm	Straßenbau, Fahrbahn 5,50 m Bürgersteig 1 x 1,50 m 1 x 1,00 m je lfdm	430,-- DM	=	49.450,-- DM
450	qm	Wendehammer einschl. Gehweg je qm	70,-- DM	=	31.500,-- DM

- 6 -

70	lfdm	Wohnweg, Fahrbahn 4,50 m Gehweg 2 x 1,00 m	je lfdm	400,-- DM	=	28.000,-- DM
220	lfdm	Wohnweg, Fahrbahn 4,50 m Gehweg 2 x 0,75 m	je lfdm	380,-- DM	=	83.600,-- DM
175	lfdm	Wohnweg, Fahrbahn 4,50 m Gehweg 1 x 1,50 m Schrammbord 1 x 0,50 m	je lfdm	400,-- DM	=	70.000,-- DM
40	lfdm	Wohnweg, Breite 4,00 m	je lfdm	350,-- DM	=	14.000,-- DM
300	lfdm	Kanal Steinzeug oder Schleu- derbeton Ø 40 cm einschl. Schächte	je lfdm	200,-- DM	=	60.000,-- DM
1.200	lfdm	Kanal Steinzeug oder Schleu- derbeton Ø 30 cm einschl. Schächte	je lfdm	180,-- DM	=	21.600,-- DM
1.500	lfdm	Kabel und Lichtleitungen einschl. Lieferung des Kabels und Ausschachtung	je lfdm	40,-- DM	=	60.000,-- DM
1.500	lfdm	Wasserleitung Ø 100 mm einschl. Lieferung der Rohre und Ausschachtung	je lfdm	50,-- DM	=	75.000,-- DM
40	Stück	Straßenleuchten einschl. Lieferung und in Beton setzen	je Stück	1.200,-- DM	=	48.000,-- DM
75	Stück	Hausanschlüsse für Kanal und Wasserleitung	je Stück	800,-- DM	=	60.000,-- DM
Gesamtsumme					=	1.160.550,-- DM =====

Diese Begründung ist Bestandteil der Neufassung eines Teilbereiches des Bebauungsplanes Nr. 2 "Auf dem Berge" der Gemeinde Wilnsdorf, Ortsteil Wilnsdorf.

Aufgestellt: Wilnsdorf, 11. Mai 1978
Gemeinde Wilnsdorf - Bauabteilung -

(H u c k o)
Gemeindebauoberamtsrat

- 7 -

- 7 -

Die Begründung zur Neufassung eines Teilbereiches des Bebauungsplanes Nr. 2
 "Auf dem Berge" hat nach § 2 a (6) BBauG in der Zeit vom 14. August 1978
 bis 14. September 1978 öffentlich ausgelegen.

Wilnsdorf, 8. Dezember 1978



[Signature]
 Gemeindedirektor

Die Begründung zur Neufassung eines Teilbereiches des Bebauungsplanes Nr. 2
 "Auf dem Berge" hat der Rat in der Sitzung am 2. November 1978 beschlossen.

Wilnsdorf, 09.01.1979

[Signature]
 Bürgermeister

[Signature]
 Ratsmitglied

[Signature]
 Schriftführer

