

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr. 8 "Hoheroth" der Gemeinde Wilnsdorf, Kreis Siegen

Der Rat der Gemeinde Wilnsdorf hat beschlossen, für das Gelände "Hoheroth" einen Bebauungsplan aufzustellen. Das Baugebiet befindet sich nordöstlich des Ortsteiles Wilnsdorf.

Es ist in nordöstlicher Richtung im Anschluß an die bebaute Ortslage entlang der geplanten Neutrassierung der Landstraße 1305 an einem flach geneigten Nordwesthang vorgesehen.

Eine Gliederung des Baugebietes ist von Westen nach Osten in der Weise vorgesehen, daß im Anschluß an die bebaute Ortslage sich die Wohnbebauung anschließt, darauf folgend ist das Schulzentrum vorgesehen. Den Abschluß des Plangebietes bildet in östlicher Richtung das Sportzentrum. Eine Anordnung in der vorgesehenen Form erscheint daher sinnvoll, weil die Verbindung des Sportzentrums mit dem Schulzentrum wünschenswert ist.

Das Sportgelände ist von dem geplanten Wohngebiet und von der Ortslage Wilnsdorf aus fußläufig im wesentlichen durch Überquerung der L 722 zu erreichen. Die Sicherung des Fußgängerverkehrs gegenüber dem Fahrverkehr ist dadurch gewährleistet, daß eine Fußgängerbrücke aus dem Bereich des Schulgeländes zum Sportgelände vorgesehen ist. Somit ist gewährleistet, daß der Fahrverkehr nicht durch den Fußgängerverkehr negativ beeinflusst wird.

Vom landesplanerischen Standpunkt ist die Planung des Schulzentrums als sinnvolle Maßnahme zur Verbesserung der Schulverhältnisse innerhalb der neugebildeten Gemeinde Wilnsdorf anzusehen. Ferner können von diesem Vorhaben Impulse für die erwünschte Stärkung des Zentralortes Wilnsdorf ausgehen.

Zu den geplanten Schuleinrichtungen sollen zum Ort hin Wohnsiedlungsbereiche zugeordnet werden.

Im Hinblick auf das im Heckebacktal gelegene, im Gebietsentwicklungsplan als Standort für Gewerbe- und Industrieansiedlung dargestellte Gewerbegebiet, für das ein Bebauungsplan aufgestellt ist, erscheint eine Wohnbebauung sinnvoll.

In dem Bebauungsplan ist eine Erweiterung hinsichtlich des geplanten Baugebietes "Höhwäldchen" mit überlegt worden. Durch ein geplantes Brückenbauwerk ist ein späterer Zusammenhang zwischen "Höhwäldchen"

gewährleistet.

Bei der innerhalb des Schulgeländes zu errichtenden Turnhalle wird eine Spielwiese angelegt. Diese Spielwiese wird als Spiel- und Bolzplatz für die Kinder der Altersgruppe von 8 - 14 Jahren bereitgestellt. Somit erscheint hinsichtlich der Spielmöglichkeit für Kinder aller Altersgruppen in dem Bebauungsplanbereich ausreichend gesorgt zu sein.

In verkehrstechnischer Hinsicht wird für den Schulbusbetrieb eine Buswende erforderlich. Nach eingehender und sorgfältiger Überprüfung bietet der vorgesehene Standort die optimale Lösung und kann am Rande des Schulgeländes ohne Beeinträchtigung des Verkehrs durch die Schüler und Schülerinnen erreicht werden.

Im Südwesten des Plangebietes schließt sich die vorhandene Bebauung des Ortes Wilnsdorf an.

In dem bereits von vorhandener eingeschossiger Bauweise mit verschiedenen Dachneigungen durchsetzten Gebiet, sollen in Anlehnung an die vorhandene Bebauung alle Dachneigungen, die in Gruppen festgesetzt werden, möglich sein.

Die Wohnbebauung des Baugebietes "Hoheroth" ist in der Form vorgesehen, daß ausschließlich eingeschossige Gebäude mit möglichem Ausbau des Untergeschosses ausgeführt werden sollen.

Die Dachneigungen der Gebäude sind gruppenweise vorgesehen, wobei die Gruppen in Flachdächern und Dächern von 22 - 35° aufgegliedert sind. Hierdurch wird eine individuelle Bebauung des Einzelnen, verstärkt durch große überbaubare Flächen der einzelnen Grundstücke, möglich.

Entlang der vorhandenen Waldungen, von denen eine Bautiefe von ca. 60 m zum Planbereich hinzugegliedert wurde, sind dreigeschossige Gebäude, die in Form einer Terrassenbebauung ausgeführt werden können, vorgesehen.

Die in dem Bereich vorgesehenen Gebäude erhalten Flachdächer, da eine bauliche Ausnutzung des Dachraumes bei dreigeschossigen Gebäuden für nicht erforderlich erscheint.

In dem unteren Bereich ist eingeschossige offene Bauweise vorgesehen. Eine seitens der Gemeinde vorgesehene Verdichtung in diesem Bereich läßt sich nicht realisieren, weil die vorhandenen Grundstücke im Privatbesitz sind und durch die Besitzer selbst in eingeschossiger offener Bauweise bebaut werden sollen. Eine Umlegung der Grundstücke in den oberen Bereich, in dem die Gemeinde im Besitz der Grundstücke ist, läßt sich aufgrund einer durchgeführten Umlegungsversammlung nicht realisieren. In dem oberen Bereich wird eine verdichtete Bauweise angestrebt. Der vorhandene Baumbestand wird weitestgehend erhalten. Ein Begleitgrün in dem gesamten Planbereich wird angestrebt. Da ein konkreter Entwurf der geplanten L 722 noch nicht vorliegt, können keine endgültigen Festlegungen über den Streifen zwischen Wohnbebauung und neu zu planender L 722 erfolgen. Endgültige Festlegungen in diesem Bereich werden im Planfeststellungsverfahren getroffen.

Folgende Bebauung ist festgelegt:

Schulzentrum

Wohnbebauung:

vorh. eingeschossige bzw.	
zweigeschossige Wohngebäude	11 Häuser mit ca. 17 Wohnungen
eingeschossige Wohngebäude	99 Häuser mit ca. 150 Wohnungen
dreigeschossige Wohngebäude	10 Häuser mit ca. 80 Wohnungen

Die ausgewiesene Wohnbaufläche beträgt 104.590 qm.

Somit ergibt sich eine Wohndichte von 72 Einwohner je ha.

Das Gebiet teilt sich in folgende Flächen auf:

1. Gemeinbedarfsfläche für schulische Zwecke	51.810 qm
2. Gemeinbedarfsfläche für Kinderspielplatz	1.900 qm
3. Gemeinbedarfsfläche für Trafostationen	400 qm
4. Gemeinbedarfsfläche für Sportanlagen	48.280 qm
5. Gemeinbedarfsfläche für Grünanlagen	17.945 qm
6. Gemeinbedarfsfläche für öffentl. Parkflächen	7.800 qm
7. Verkehrsflächen (Straßen)	17.372 qm
8. Verkehrsflächen (Bürgersteige)	9.143 qm
9. Verkehrsflächen (Wohnwege)	868 qm
10. Verkehrsflächen (Wirtschaftswege)	2.590 qm

11. Private Flächen

104.590 qm

Gesamtfläche

262.698 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 vom 26. 11. 1969. Die Gemeinde beabsichtigt, die für die Verwirklichung des Planes erforderliche Umlegung nach Möglichkeit auf freiwilliger Basis durchzuführen. Falls erhebliche Schwierigkeiten dabei auftreten sollten, behält sich die Gemeinde eine Bodenordnung gemäß dem 4. Teil des BBauG vor. Diese Begründung ist Bestandteil des Bebauungsplanes "Hoheroth" der Gemeinde Wilnsdorf.

An Erschließungsanlagen sind erforderlich:

1.490 lfdm	Straßenbau, Fahrbahn : 6,50 m, Bürgersteig 2 x 2,00 m je lfdm 500,-- DM	=	745.000,-- DM
665 lfdm	Straßenbau, Fahrbahn: 5,50 m, Bürgersteig 2 x 1,50 m je lfdm 400,-- DM	=	266.000,-- DM
100 lfdm	Wohnwege, Breite 4,00 m, je lfdm 200,-- DM	=	20.000,-- DM
1.690 qm	Wendeplatz für Omnibusse je qm 50,-- DM	=	84.500,-- DM
2.600 lfdm	Kanal Ø 30 cm, einschl. Schächte, je lfdm 125,-- DM	=	325.000,-- DM
1.800 lfdm	Kabel und Lichtleitungen einschl. Lieferung des Kabels und Aus- schachtung je lfdm 35,-- DM	=	63.000,-- DM
2.200 lfdm	Wasserleitung Ø 100 mm einschl. Lieferung der Rohre und Aus- schachtung je lfdm 40,-- DM	=	88.000,-- DM
40 Stck	Straßenleuchten einschl. Liefere- rung und in Beton setzen, je Stck 750,-- DM	=	30.000,-- DM
110 Stck	Hausanschlüsse für Kanal- und Wasserleitung je Stck 650,-- DM	=	71.500,-- DM
			1.695.100,-- DM
			=====

Aufgestellt:

Wilnsdorf, den 1. August 1972

Gemeinde Wilnsdorf

- Bauabteilung -

S A T Z U N G

09. JUNI 1993

der Gemeinde Wilnsdorf vom

über die Änderung der örtlichen Bauvorschriften gem. § 81 BauO NW zum Bebauungsplan Nr. 8 "Hoheroth" der Gemeinde Wilnsdorf, Ortsteil Wilnsdorf

Aufgrund des § 4 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 13.08.1984 (GV. NW. S. 475/SGV. NW. 2023), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.04.1992 (GV. NW. S. 124), und des § 81 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 26.06.1984 (GV. NW. S. 419; ber. S. 532), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.06.1988 (GV. NW. S. 319/SGV. NW. 232), hat der Rat der Gemeinde Wilnsdorf in der Sitzung am 03.06.1993 die Änderung der örtlichen Bauvorschriften gem. § 81 BauO NW zum Bebauungsplan Nr. 8 "Hoheroth" der Gemeinde Wilnsdorf, Ortsteil Wilnsdorf, wie folgt als Satzung beschlossen:

§ 1

Geltungsbereich der Änderung der örtlichen Bauvorschriften

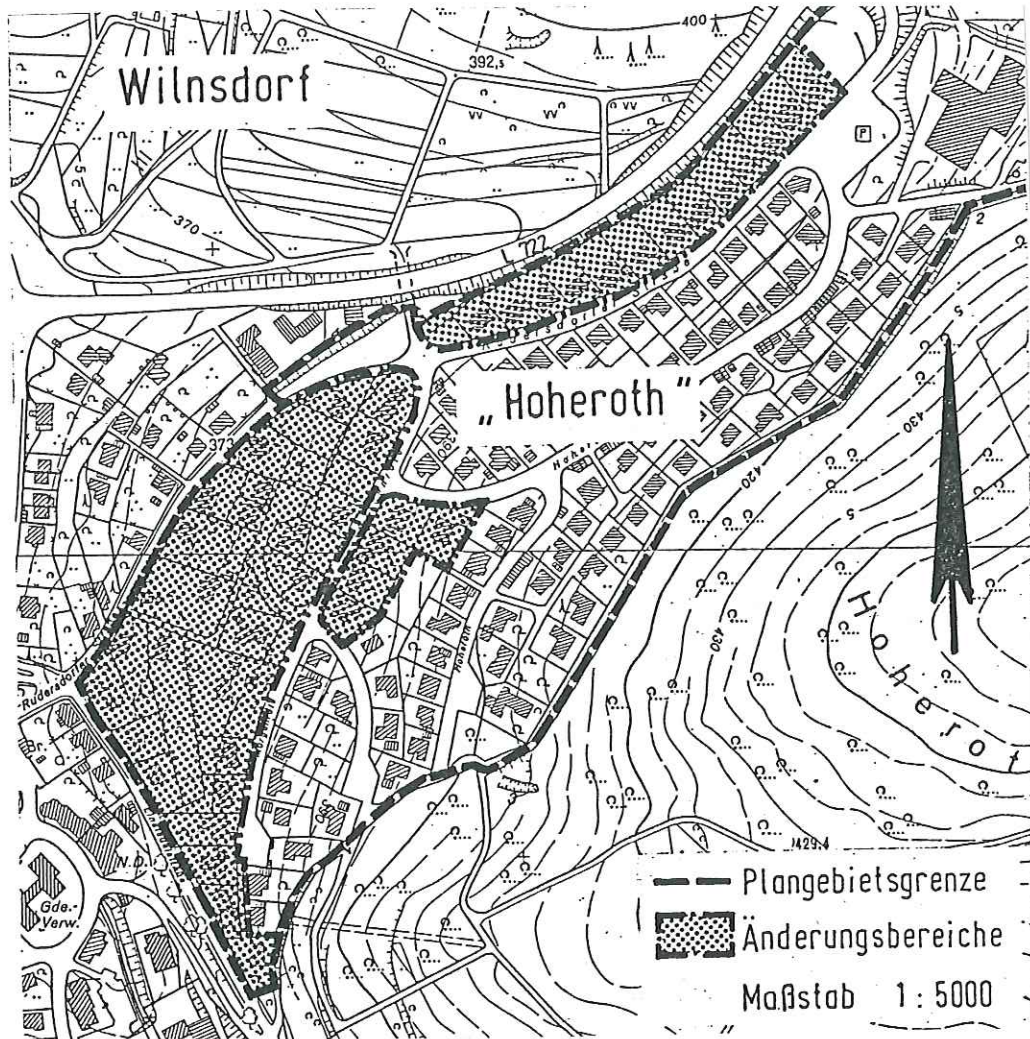
Der Geltungsbereich beinhaltet die mit 22 - 35° Dachneigung der Hauptgebäude festgesetzten Teilbereiche des Bebauungsplanes Nr. 8 "Hoheroth" der Gemeinde Wilnsdorf, Ortsteil Wilnsdorf.

Die Änderung erfaßt folgende Grundstücke:

Gemarkung Wilnsdorf, Flur 2, Flurstücke 125 - 136, 139 (Weg), 140 -
150, 154 - 164, 220 - 224, 300, 303,
304 (Weg), 374, 375, 422, 429 und 460
(Weg)

Gemarkung Wilnsdorf, Flur 10, Flurstücke 34 - 36, 38 (Weg), 60, 61,
187, 218, 252, 369, 392, 402,
403, 406, 423, 559 und 560.

In der nachstehenden Planskizze, Maßstab 1 : 5.000, sind die Änderungsbereiche punktiert dargestellt:



§ 2

Dachgauben

Die örtlichen Bauvorschriften hinsichtlich der Dachgauben ändern sich wie folgt:

Dachgauben sind ab 30° Dachneigung der Hauptgebäude zulässig.

§ 3

Fortgeltung von Vorschriften

Die anderen für den Bebauungsplan Nr. 8 "Hoheroth" festgesetzten örtlichen Bauvorschriften behalten ihre Gültigkeit.

§ 4

Inkrafttreten

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

Bekanntmachungsanordnung:

Die vorstehende Satzung über die Änderung der örtlichen Bauvorschriften gem. § 81 BauO NW zum Bebauungsplan Nr. 8 "Hoheroth" der Gemeinde Wilnsdorf, Ortsteil Wilnsdorf, wird hiermit öffentlich bekanntgemacht.

Gem. § 4 Abs. 6 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW) wird darauf hingewiesen, daß eine Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften der Gemeindeordnung NW gegen diese Satzung nach Ablauf eines Jahres seit ihrer Verkündung nicht mehr geltend gemacht werden kann, 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 Wilnsdorf vorher gerügt und dabei die verletzte Rechtsvorschrift und die Tatsache bezeichnet worden, die den Mangel ergibt.

Wilnsdorf, den

9. 6. 93



Bürgermeister

S A T Z U N G

der Gemeinde Wilnsdorf vom

04. Nov. 1993

über die Änderung der örtlichen Bauvorschriften gem. § 81 BauO NW zum Bebauungsplan Nr. 8 "Hoheroth" der Gemeinde Wilnsdorf, Ortsteil Wilnsdorf

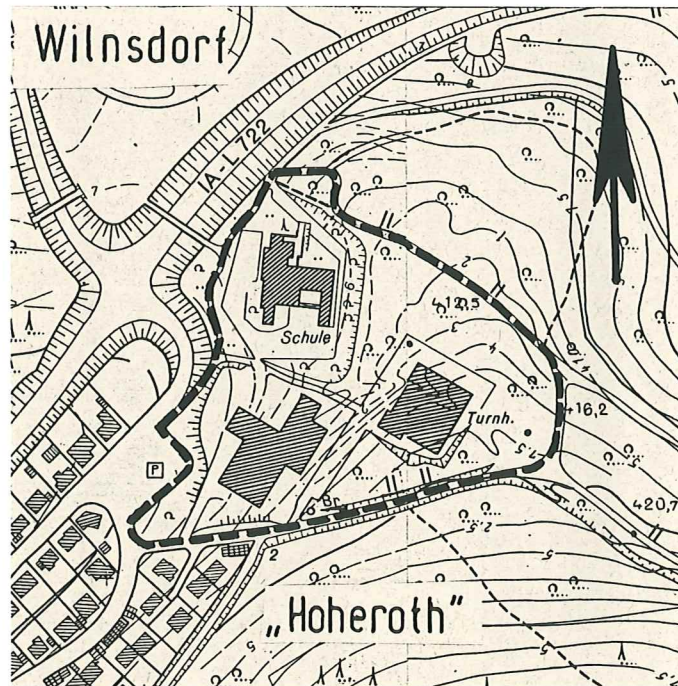
Aufgrund des § 4 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 13.08.1984 (GV. NW. S. 475/SGV. NW. 2023), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.04.1992 (GV. NW. S. 124), und des § 81 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 26.06.1984 (GV. NW. S. 419; ber. S. 532), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.06.1988 (GV. NW. S. 319/SGV. NW. 232), hat der Rat der Gemeinde Wilnsdorf in der Sitzung am 07.10.1993 die Änderung der örtlichen Bauvorschriften gem. § 81 BauO NW zum Bebauungsplan Nr. 8 "Hoheroth" der Gemeinde Wilnsdorf, Ortsteil Wilnsdorf, wie folgt als Satzung beschlossen:

§ 1

Geltungsbereich der Änderung der örtlichen Bauvorschriften

Der Geltungsbereich beinhaltet das gesamte im nordöstlichen Planbereich des Bebauungsplanes Nr. 8 "Hoheroth" gelegene Schulzentrum der Gemarkung Wilnsdorf, Flur 2, Flurstück 453.

In der nachstehenden Planskizze, Maßstab 1 : 5.000, ist der Änderungsbereich mit einer gestrichelten Linie umgrenzt:



§ 2

Dachneigung

Die örtlichen Bauvorschriften hinsichtlich der Dachneigung ändern sich wie folgt:

Die Dachneigung wird von bisher 0° auf 0° bis 30° festgesetzt.

§ 3

Fortgeltung von Vorschriften

Die anderen für den Bebauungsplan Nr. 8 "Hoheroth" festgesetzten örtlichen Bauvorschriften behalten ihre Gültigkeit.

§ 4

Inkrafttreten

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

Bekanntmachungsanordnung:

Die vorstehende Satzung über die Änderung der örtlichen Bauvorschriften gem. § 81 BauO NW zum Bebauungsplan Nr. 8 "Hoheroth" der Gemeinde Wilnsdorf, Ortsteil Wilnsdorf, wird hiermit öffentlich bekanntgemacht.

Gem. § 4 Abs. 6 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW) wird darauf hingewiesen, daß eine Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften der Gemeindeordnung NW gegen diese Satzung nach Ablauf eines Jahres seit ihrer Verkündung nicht mehr geltend gemacht werden kann, 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 Wilnsdorf vorher gerügt und dabei die verletzte Rechtsvorschrift und die Tatsache bezeichnet worden, die den Mangel ergibt.

Wilnsdorf, den

4.11.93



Bürgermeister