

B E G R Ü N D U N G

zum Bebauungsplan Nr. 112 "Auf'm Heidfeld" der
Gemeinde Bestwig in Ramsbeck

Der Rat der Gemeinde Bestwig hat die Aufstellung des oben angegebenen Bebauungsplanes beschlossen. Die Gemeinde Bestwig verfügt zur Zeit nicht über einen wirksamen Flächennutzungsplan. In dem vor der kommunalen Neugliederung genehmigten und bis zum 31.12.77 gültigen Flächennutzungsplan war die Fläche, für die der vorliegende Bebauungsplan aufgestellt wird, als Wohnbaufläche dargestellt. Auch in dem Entwurf des neu aufzustellenden Flächennutzungsplanes ist das Gebiet des Bebauungsplanes als Wohnbaufläche vorgesehen. Der Entwurf ist mit den Trägern öffentlicher Belange abgestimmt. Bedenken sind gegen die Wohnbaufläche in diesem Bereich nicht geäußert worden. Der Entwurf des Flächennutzungsplanes lag in der Zeit vom 3.2. bis zum 2.3.1982 öffentlich aus. Im Gemeindeteil Ramsbeck ist die Wohnbautätigkeit fast zum Erliegen gekommen, weil keine erschlossenen Baugrundstücke angeboten werden. Die Gemeinde ist bemüht, hier so schnell wie möglich Abhilfe zu schaffen. Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes soll dies schnellstens geschehen. Wegen der geringen Größe des Plangebietes von 1,4 ha kann jedoch nur in geringem Umfang für die nächsten 1 bis 2 Jahre der notwendige Bedarf gedeckt werden. Die ortsansässige Bevölkerung soll hier kurzfristig die Möglichkeit erhalten, Eigenheime zu bauen. Daher wird der Bebauungsplan gleichzeitig zum Flächennutzungsplan aufgestellt. Durch den Bebauungsplan soll für eine Einfamilienhausbebauung die geordnete städtebauliche Entwicklung aufgezeigt und planungsrechtlich festgesetzt werden. Der Bebauungsplan wird, nachdem er rechtskräftig geworden ist, die Grundlage für die städtischen Erschließungsmaßnahmen bilden.

Das Plangebiet liegt nordwestlich der Ortslage Ramsbeck und umfaßt ca. 1,4 ha. Die Höhenlage der Fläche erstreckt sich von etwa 375 m NN im nördlichen bis etwa 397 m NN im südlichen Bereich. Die Entfernung zum Ortsmittelpunkt (Kirche, Schule, Schützenhalle) beträgt ca. 1000 m. Nach dem Bebauungsplanentwurf können im Plangebiet zusätzlich ca. 13 Wohnbaugrundstücke entstehen. Auf den 13 Wohnbaugrundstücken werden innerhalb des Plangebietes ca. 20 Wohnungen entstehen. Dies bedeutet, daß die zukünftige Einwohnerdichte im Plangebiet bei 40 Einwohnern pro ha liegen wird. Diese Einwohnerdichte entspricht der Zielsetzung des Gebietsentwicklungsplanes.

Die einzelnen Festsetzungen im Bebauungsplanentwurf werden wie folgt begründet:

Die Wohnbedürfnisse der ansässigen Bevölkerung sind auf das Einfamilienhaus ausgerichtet. Insbesondere sind sie sehr eindeutig immer dann auf das Einfamilienhaus bezogen, wenn Wohnraum durch finanzielle Eigenmittel neu geschaffen werden soll. Dieser Tatsache will die Gemeinde Rechnung tragen, indem sie die Art der baulichen Nutzung als reines Wohngebiet ausweist mit der Einschränkung, daß im Plangebiet nur Wohngebäude mit nicht mehr als 2 Wohnungen genehmigt werden dürfen. Dadurch soll verhindert werden, daß im Plangebiet auf engstem Raum eine Vielzahl von Kleinwohnungen, z.B. als Wochenendwohnungen, entstehen. Bei Nichteinschränkung der Wohnungseinheiten pro Vorhaben besteht die Möglichkeit, innerhalb der vorgesehenen überbaubaren Grundstücksflächen eine Vielzahl von Wohnungen zu errichten. Die Erfahrung hat gezeigt, daß nach Errichtung von Vorhaben mit mehreren Wohnungen im unmittelbaren Bereich von Einfamilienhäusern erhebliche Konflikte auftreten. Auch konnte festgestellt werden, daß der Bodenpreis erheblich steigt, wenn die Einschränkung nicht festgesetzt wird. Nicht für bedenklich werden Bauvorhaben mit

höchstens 2 Wohnungen gehalten, selbst dann nicht, wenn die Wohnungen für Miet-, Zweit- oder Wochenendwohnungen bereitgestellt werden, weil diese Vorhaben sich in die bauliche Struktur von Einfamilienhäusern einfügen. Da in Ramsbeck der Fremdenverkehr eine erhebliche Rolle spielt, beabsichtigt die Gemeinde in der Bauleitplanung diesen Wirtschaftszweig zu unterstützen, indem bei der Ausweisung von reinem bzw. allgemeinem Wohngebiet Beherbergungsbetriebe allgemein zugelassen werden sollen. Auch wird es für richtig gehalten, nichtstörende Handwerksbetriebe allgemein im Plangebiet zuzulassen. Aus diesem Grunde sind die in der Baunutzungsverordnung ausnahmsweise zulässigen Vorhaben als allgemein zulässig vorgesehen.

Die vorhandene Bebauung in Ramsbeck ist geprägt durch eine zweigeschossige Bauweise. Daher sieht der Entwurf vor, für die zukünftige Geschossigkeit in dem Bebauungsplan die Zweigeschossigkeit als Höchstgrenze vorzusehen. Dies bedeutet, daß bei dem hängigen Gelände zusätzlich zum Erdgeschoß das Untergeschoß ein Vollgeschoß im planungsrechtlichen Sinne sein darf. Das gleiche trifft bei der beabsichtigten Festsetzung Satteldach mit einer Dachneigung von mindestens 50° für das Dachgeschoß zu. Aus diesem Grunde würde die Eingeschossigkeit für die späteren Grundstückseigentümer eine zu große Einschränkung bedeuten. Damit sich alle zukünftigen Bauvorhaben in ein für ein Einfamilienhausgebiet typisches Ortsbild einfügen, sind im Bebauungsplanentwurf Gestaltungsvorschriften aufgenommen worden. Die Gestaltungsvorschriften sollen aber auch in ihren Grundzügen die heimische Bauweise unterstützen. Durch die Festlegung der maximalen Traufenhöhe gemessen vom natürlichen Gelände soll erreicht werden, daß keine senkrechten Wandhöhen, die dem Einfamilienhaus nicht entsprechen, entstehen. Die zur Ausführung kommenden Wandhöhen der einzelnen Bauvorhaben sollen sich untereinander, um ein befriedigendes Ortsbild zu erreichen, angleichen. Es sollen daher durch Geländeabtrag

keine zu hohen Wände entstehen, aber auch umgekehrt durch starke Geländeaufschüttungen nicht zu kleine Wandhöhen. Der Entwurf enthält für die talseitigen Traufenwände entsprechende Angaben. Es kann davon ausgegangen werden, daß dies auch dem Willen der späteren Grundstückseigentümer entsprechen wird. Werden derartige Festsetzungen nicht im Plan aufgenommen, könnte im Einzelfall ein Gebäude mit erheblich höheren oder niedrigeren senkrechten Wänden entstehen, so daß der stark abweichende Einzelfall im späteren Einfamilienhausgebiet als Fremdkörper empfunden wird. Wenn Vorhaben in ihren äußeren Proportionen in der Dachform und dem äußeren Material erheblich von dem Durchschnitt abweichen, tragen sie zu einer erheblichen Verunstaltung des Gesamtgebietes bei. Ein gut gestaltetes Ortsbild kann nur erreicht werden, wenn die späteren Grundstückseigentümer durch ihre Vorhaben dazu beitragen. Durch eine Vielzahl gut gestalteter Bauvorhaben wird das spätere Straßen- und Ortsbild ausgewogener. Dadurch wird auch der Wohnwert wie der materielle Wert des Grundstücks angehoben. Aus diesem Grunde ist auch die Dachform mit ihren Dachneigungen beabsichtigt festzusetzen. Denn sehr unterschiedliche Dachformen bestimmen wesentlich den Gesamtcharakter des Siedlungsbereiches. Das Satteldach mit der im Entwurf gewählten Dachneigung entspricht der historischen Bauweise im Sauerland. Durch die Vielzahl von Satteldächern wird im wesentlichen das typische hiesige Ortsbild geprägt. Von Bedeutung sind hier die relativ großen ruhigen Dachflächen. Werden diese Dachflächen durch Auf- und Ausbauten stark durchbrochen und verändert, so verlieren sie ihren Gestaltungswert und tragen zu einem schlechten Ortsbild bei. Daher sind im Entwurf die Form und die zulässige Größe der Aufbauten enthalten. Weil durch die Drenpelhöhe und den Dachüberstand der Gesamteindruck eines Vorhabens beeinflußt wird, sollen Drenpel und Dachüberstände in ihren Ausmaßen begrenzt werden. Große Dachüberstände gehören nicht zum hiesigen Baustil. Übergroße Dachüberstände gehören z.B. zum Gebäudetyp des Alpenlandes. Durch die Fest-

legung der Baumaterialien der sichtbaren Außen- und Dachflächen soll vor allem ein befriedigendes Dorfbild erreicht werden, denn durch nicht gewohnte Baustoffe und Farben an der Außenfassade tritt ein erheblicher Störeffekt im Straßenbild auf.

Im gesamten Plangebiet soll die offene Bauweise vorgesehen werden. Diese wiederum soll dahingehend eingeschränkt werden, daß nur Einzelhäuser zulässig sind. Danach werden Hausgruppen und Doppelhäuser nicht zugelassen werden können. Die vorhandene Bebauung im näheren Bereich des Bebauungsplangebietes weist keine einzige Hausgruppe und auch keine Doppelhäuser auf. Die Hausgruppe wird von der bauwilligen ansässigen Bevölkerung nicht angenommen. Bevorzugt wird das freistehende Einzelhaus. Hausgruppen sind aber auch unerwünscht, weil sie erheblich die vorhandene bauliche Struktur und das gewohnte Ortsbild verändern würden.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind entlang der Erschließungsstraße in versetzter Form angeordnet worden, und zwar durchgehend. Die seitlich nicht begrenzten überbaubaren Grundstücksflächen ermöglichen bei den späteren Grundstücksteilungen unterschiedliche Grundstücksgrößen, insbesondere hinsichtlich der Straßenbreite. Dadurch soll Rücksicht genommen werden auf die individuellen Bedürfnisse der späteren Grundstückseigentümer. Durch die versetzten überbaubaren Grundstücksflächen und durch die empfohlenen Stellungen der Wohngebäude wird erreicht, daß ein interessantes vielseitiges Straßenbild entstehen wird. In der Tiefe sind die überbaubaren Grundstücksflächen begrenzt. Dies hat den Vorteil, daß der Wohnfriede auf den einzelnen Baugrundstücken erhöht wird, weil dann in bestimmten Bereichen, in der Regel im hinteren Bereich der Grundstücke, keine zusätzlichen Vorhaben entstehen können. Für benachbarte Grundstückseigentümer ist dies ablesbar, so daß sie die Grundrißgestaltung des Wohnhauses wie die Ausstattung des Grundstückes zum Wohnen darauf abstellen können.

Für die Grund- und Geschoßflächenzahl sind die Höchstwerte der Baunutzungsverordnung vorgesehen. Die Höchstwerte der Baunutzungsverordnung werden für Wohngebäude mit höchstens 2 Wohnungen in der Regel nicht erforderlich. Sie können aber im Einzelfall für Betriebe des Beherbergungsgewerbes erforderlich werden. Die bauliche Ausnutzung der Grundstücke soll daher nicht eingeengt werden.

Die im Plangebiet vorgesehenen Baugrundstücke sollen über eine Erschließungsstraße und einen Wohnweg, der zur freien Landschaft hin weiter als Wirtschaftsweg bestehen bleibt, erschlossen werden. Da die Franz-Hoffmeister-Straße an die Kreisstraße K 44 nicht befriedigend angebunden ist, soll das Plangebiet eine neue Anbindung an die Kreisstraße erhalten. Der Hochsauerlandkreis als Straßenbaulastträger hat für den Streckenabschnitt der Kreisstraße, an dem das Plangebiet angrenzt, einen Ausbautwurf erstellt. Für die Durchführung der beabsichtigten Ausbaumaßnahme wird ein Planfeststellungsverfahren durchgeführt. Dieses Planfeststellungsverfahren ist erforderlich, da der Kreis für den Ausbau der Straße Fremdgrundstücke beanspruchen muß. Das Plangebiet des Bebauungsplanes ist entsprechend begrenzt worden. Die beabsichtigte Linienführung der Kreisstraße ist außerhalb des Plangebietes nach dem Ausbautwurf übernommen worden. Um im Einmündungsbereich zur Kreisstraße die Sicherheit des Verkehrs zu erhöhen, sind die sogenannten Sichtdreiecke im Plan aufgenommen. Wegen der geringen Größe des Plangebietes ist die Planstraße A nur mit einem einseitigen Bürgersteig versehen. Der Wohnweg, der die Aufgabe hat, nur ein einziges Grundstück zu erschließen, erhält keinen Bürgersteig. Damit Grundstückseigentümer und Beteiligte bei der Durchführung von Vorhaben vor endgültiger Feststellung der Erschließungsanlagen die fertige Ausbauhöhe erkennen, sollen alle 20 m Festpunkte der fertigen Straßenbauhöhe festgesetzt werden.

Im Norden des Plangebietes verläuft eine 30 kV-Freileitung der VEW. Diese Leitung ist im Entwurf aufgenommen. Da unter der Freileitung in einem Bereich von 25 m Vorhaben nicht errichtet werden dürfen, verbleibt diese Fläche der Landwirtschaft.

Abseits der Erschließungsstraße ist ein kleiner Kinderspielplatz für das Plangebiet vorgesehen. Die Absatzlage gibt den spielenden Kindern die ausreichende Sicherheit gegenüber dem Kraftfahrzeugverkehr.

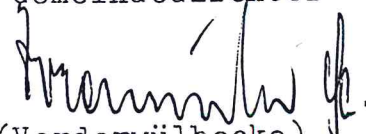
Um den Übergang zur freien Landschaft nach Durchführung der Vorhaben zu verbessern, sind zur freien Landschaft hin Pflanzflächen vorgesehen. Auf diesen Pflanzflächen sollen hochstämmige Bäume und Sträucher standortgemäßer Art gepflanzt werden. Auch Obstbäume und Beerensträucher sind standortgemäße Anpflanzungen und sollten bevorzugt Berücksichtigung finden.

Nach dem Bebauungsplanentwurf werden für einzelne Baugrundstücke Grenzregelungen erforderlich, die von den Eigentümern freiwillig durchgeführt werden sollen. Ein Umlegungsverfahren soll nicht durchgeführt werden. Die Eigentümer sind bereit, für die Erschließungsanlagen die Flächen an die Gemeinde zu veräußern. Die Gemeinde beabsichtigt unmittelbar, nachdem der Bebauungsplan Rechtskraft erlangt hat, die Erschließung durchzuführen. Für die einzelnen Erschließungsmaßnahmen werden voraussichtlich folgende Kosten entstehen:

1. Erschließungsstraßen	207.000 DM
2. Schmutzwasserkanal	60.000 DM
3. Wasserversorgungsleitungen	23.000 DM
Insgesamt:	290.000 DM.

5780 Bestwig, im April 1982

Gemeinde Bestwig
Der Gemeindedirektor


(Vorderwülbecke)

