

Begründung

**zum Bebauungsplan Nr. 117 der Gemeinde Bestwig "Auf'm Heidfeld II"
in Bestwig - Ramsbeck**

Die Gemeinde Bestwig hat beschlossen, einen Bebauungsplan für das vorgesehene Plangebiet aufzustellen. Die Flächen des Plangebietes sind noch unbebaut. Sie sind insgesamt im Flächennutzungsplan der Gemeinde als Wohnbaufläche dargestellt. Die Wohnbaufläche des Flächennutzungsplanes geht im Nordosten geringfügig über das vorgesehene Plangebiet des Bebauungsplanes hinaus. Diese im Flächennutzungsplan dargestellte Wohnbaufläche ist für den Gemeindeteil Ramsbeck die einzige Fläche, die den zukünftigen Bedarf an Wohnbaugrundstücken decken soll. Obwohl der Bedarf an Wohnbaugrundstücken auch in diesem Gemeindeteil in den letzten Jahren zurückgegangen ist, ist es erforderlich, die gesamte Fläche als Bauland auszuweisen, weil nur so hinsichtlich der Erschließung eine geordnete städtebauliche Entwicklung eingeleitet werden kann. Durch die Flächen soll nur der Bedarf gedeckt werden, der aus der ortsansässigen Bevölkerung erwächst. Um diese Zielrichtung zu erreichen, hat die Gemeinde bis auf den Flächenanteil aus dem Flurstück Nr. 101 alle Flächen erworben. Hierdurch ist die Möglichkeit gegeben, daß bis auf drei Baugrundstücke alle Grundstücke an bauwillige ortsansässige Einwohner veräußert werden.

Durch den Bebauungsplan werden ca. 2,5 ha Bauland für 31 Baugrundstücke zur Verfügung gestellt. Es kann angenommen werden, daß insgesamt ca. 40 Wohnungen innerhalb des Plangebietes errichtet werden. Dies bedeutet, daß die Einwohnerdichte pro ha bei voller Bebauung 40 bis 42 Einwohner betragen wird. Diese Einwohnerdichte entspricht der Zielsetzung des Gebietsentwicklungsplanes. Die Gemeinde Bestwig hat einen Flächennutzungsplan. Der Flächennutzungs-

plan stellt die Bodennutzung für das Plangebiet als Wohnbaufläche dar. Der Bebauungsplanentwurf sieht für das gesamte Plangebiet in der Art der baulichen Nutzung reine Wohngebiete vor. Der Entwurf ist somit ordnungsgemäß aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Das Plangebiet grenzt im Nordwesten an die Kreisstraße K 44 innerhalb der Ortsdurchfahrt an. Im Westen wird es begrenzt durch vorhandene bebaute Grundstücke. Im Süden grenzen Viehweiden an und im Südosten verläuft parallel zur Plangebietsgrenze ein Wirtschaftsweg. Im Nordosten ist das Flurstück Nr. 101 mit Weihnachtsbaumkulturen aufgeforstet worden. Das daneben liegende Grundstück wird landwirtschaftlich genutzt. Bei der Aufstellung des Flächennutzungsplanes war das Flurstück Nr. 101 mit der Weihnachtsbaumkultur noch nicht aufgeforstet. Wegen der zwischenzeitlich erfolgten Aufforstung ist das zuständige Forstamt Meschede vorab beteiligt worden. Das Forstamt hat sich in der Vorbeteiligung dahingehend geäußert, daß es mit dem Entwurf des Bebauungsplanes einverstanden sein wird, wenn der Eigentümer des Flurstückes Nr. 101 sich verpflichtet, einen Streifen von 10 m Breite parallel der Plangebietsgrenze außerhalb des Bebauungsplanes von Weihnachtsbäumen freizuhalten und den Streifen mit Laubhölzern anzupflanzen. Da planungsrechtlich das Baugesetzbuch die Möglichkeit bietet, Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft in einem Bebauungsplan festzusetzen, soll die Anregung des Forstamtes als Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen werden. Vom Plangebiet entfernt in nordöstlicher Richtung liegt eine ausgesiedelte Hofstelle. Bis auf ein einziges Grundstück im Nordosten des Plangebietes haben alle zukünftigen Baugrundstücke einen größeren Abstand als 150 m zu der Hofstelle. Nur das vorbezeichnete Grundstück hat einen Abstand von 135 m. Aus Immissionsschutzgründen reicht dieser Abstand aus, weil das Plangebiet unter Berücksichtigung der normalen Windrichtung günstig zur Hofstelle liegt. Im übrigen hat die Hofstelle zu der vorhandenen Wohnbebauung und den Zulassungen nach dem Bebauungsplan Nr. 112 "Auf'm Heidfeld" auch nur einen Abstand von ca. 150 m. Bei der Bewirtschaftung der Hofstelle muß bereits Rücksicht auf die vorgenannte vorhandene bzw. mögliche Bebauung genommen werden. Für

die Hofstelle dürfte daher keine Verschlechterung durch die Ausweisung von Bauland durch den Bebauungsplan eintreten.

Der Entwurf sieht für das auszuweisende Bauland die Art der baulichen Nutzung als reine Wohngebiete vor. Das reine Wohngebiet ist gegenüber dem allgemeinen gewählt worden, weil der zukünftigen Wohnbevölkerung in diesem Gebiet ein störungsfreies Wohnen garantiert werden soll. Da das Gelände ein sehr starkes Quergefälle aufweist, ist es nicht geeignet für größere Beherbergungsbetriebe. Es soll aber die Möglichkeit gegeben werden, daß die späteren Grundstückseigentümer im Nebenerwerb Fremdenverkehrspensionen einrichten. Daher sollen ausnahmsweise kleinere Beherbergungsbetriebe, Läden und nichtstörende Handwerksbetriebe zugelassen werden.

Es ist beabsichtigt, die Zahl der Vollgeschosse auf zwei als Höchstgrenze festzusetzen. Dies bedeutet, daß das Dachgeschoß oder das Hanggeschoß im planungsrechtlichen Sinne ein Vollgeschoß sein darf. Damit sich alle zukünftigen Bauvorhaben innerhalb des Plangebietes in das typische angrenzende Ortsbild des Ortsteiles Ramsbeck einfügen, wird die Gemeinde Bestwig für das Plangebiet durch eine Ortssatzung Gestaltungsvorschriften erlassen. Durch die Festsetzung der Gestaltungssatzung sollen für die Gebäudeform die Grundelemente bestimmt werden und für die Fassadengestaltung heimische Baustoffe festgelegt werden. Zu den Grundelementen des hiesigen Gebäudetypes gehören die Dachform, die Dachflächenneigung, die Dachaufbauten und die traufenseitigen Wandhöhen. So wird z.B. durch die Festlegung der traufenseitigen Wandhöhen erreicht, daß keine senkrechten Wandhöhen, die dem Einfamilienhaus nicht entsprechen, entstehen. Wird nämlich eine derartige Festsetzung in der Gestaltungssatzung nicht getroffen, könnte im Einzelfall ein Gebäude mit erheblich höheren senkrechten Wänden entstehen und in Bezug auf die Umgebung als Fremdkörper empfunden werden. Durch traufenseitige Wandhöhen wird die äußere Proportion des Gebäudes erheblich beeinflußt. Wenn Vorhaben in ihrer Proportion und der Dachform stark vom Durchschnitt abweichen, tragen sie zu einer erheblichen Verunstaltung des Orts- und Straßenbildes bei. Ein gut gestaltetes Orts- und Straßenbild

kann nur erreicht werden, wenn die späteren Grundstückseigentümer durch ihre Vorhaben entsprechend den vorgesehenen Gestaltungsvorschriften dazu beitragen. Es wird daher für erforderlich gehalten, die in der Gestaltungssatzung getroffenen Festsetzungen nachrichtlich in den Bebauungsplan zu übernehmen. Nach der Gestaltungssatzung sind für das Plangebiet nur Satteldächer mit einer Mindestdachneigung von 40° zulässig. Bei Berücksichtigung dieser Festsetzung kann das Dachgeschoß im planungsrechtlichen Sinne als Vollgeschoß gewertet werden. Aus diesem Grunde würde die Eingeschossigkeit für die späteren Grundstückseigentümer eine zu große Einschränkung sein. Gebäude mit zwei Vollgeschossen fügen sich unter der Voraussetzung der Gestaltungsvorschriften ordnungsgemäß in das typische Ortsbild ein.

Die Höchstwerte der Grund- und Geschoßflächenzahlen nach der Bau-nutzungsverordnung sind reduziert worden. Die Grundflächenzahl ist vorgesehen um 0,1 und die Geschoßflächenzahl um 0,2 zu reduzieren. Bei den Durchschnittsgrößen von 600 m^2 der Grundstücke reichen die vorgesehenen Grund- und Geschoßflächenzahlen aus, um ein Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung zu errichten. In der Regel werden für das übliche Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung bei 600 m^2 die vorgenannten Werte nicht erreicht. Die Reduzierung hat auch den Vorteil, daß bei Errichtung von Fremdenverkehrsbetrieben das Gebäudevolumen nicht überzogen wird, sondern daß es dem Volumen der Einfamilienhäuser angeglichen wird.

Der Entwurf sieht vor, daß die offene Bauweise dahingehend eingeschränkt wird, daß nur Einzelhäuser zugelassen werden sollen. Durch diese Bauweise soll den Wohnbedürfnissen der örtlichen Bevölkerung Rechnung getragen werden, denn sie bevorzugen in aller Regel das freistehende Einfamilienhaus. Hierdurch wird vermieden, daß Hausgruppen oder Doppelhäuser entstehen. Insbesondere Hausgruppen gehören nicht zu der vorhandenen hiesigen Siedlungsstruktur.

Um eine ausreichende Freizügigkeit für den Zuschnitt der künftigen Baugrundstücke und deren Bebaubarkeit zu erreichen, sieht der Entwurf zusammenhängende überbaubare Grundstücksflächen vor. Die über-

baubaren Grundstücksflächen sind teilweise sowohl zu den Verkehrsflächen, wie auch im rückwärtigen Bereich versetzt. Das Versetzen zu den Verkehrsflächen soll sich positiv auf die spätere Straßengestaltung auswirken, wogegen die Versetze im rückwärtigen Bereich zur Himmelsrichtung eine bessere Ausrichtung der einzelnen Grundstücke ermöglichen.

Die Erschließungsflächen innerhalb des Plangebietes sind in ihrer Linienführung so gestaltet, daß die Verkehrsteilnehmer die Wohngebiete des Plangebietes mit geringer Geschwindigkeit durchfahren. Geringe Geschwindigkeiten erhöhen die Sicherheit und reduzieren die Lärmmissionen. Insbesondere ist dies von Bedeutung für die Erschließungsflächen, die als Mischflächen ausgebaut werden sollen. Bis auf den Einmündungsbereich zur Kreisstraße sind alle übrigen Erschließungsflächen für den Ausbau als Mischfläche vorgesehen. In der Mischfläche wird der Gehweg von der Fahrbahn nicht mehr getrennt. Durch die Trennung von Fahrbahn und Bürgersteig für die Teilstrecke des Einmündungsbereiches soll die Sicherheit im Straßenverkehr erhöht werden. Dies ist insbesondere von Bedeutung, weil im direkten Einmündungsbereich ein Steigungsgefälle von 10 % vorgesehen ist, wogegen die Mischflächen bis auf den Wohnweg C Steigungsverhältnisse von 0,5 % bis 8,8 % aufweisen. Auch ist der Einmündungsbereich nicht geeignet, um ihn für spielende Kinder zu nutzen. Durch die erhöhte Verkehrsdichte ist hier keine ausreichende Sicherheit gegeben. Erst nach der Verteilung des Verkehrsaufkommens in die Wohnwege A und B können die Verkehrsflächen gleichzeitig für Kinderspiele genutzt werden. Hier sollen im Bereich der Verkehrsflächen an den besonders stark vorgesehenen Versetzen Geräte für Kinderspiele aufgestellt werden. Damit die Bewohner des Plangebietes in Richtung Ortsmitte einen verkürzten Weg angeboten bekommen, sieht der Entwurf vor, am Ende der vorhandenen Bebauung einen Fußweg in Richtung Kreisstraße festzusetzen. Wegen des Quergefalles wird dieser Fußweg eine Treppeanlage mit ca. 55 Steigungen erhalten. Innerhalb dieses Fußweges wird es erforderlich, einen Abwasserkanal für die Grundstücks- und Straßenentwässerung zu verlegen. Um später die freie Landschaft fußläufig auf kürzestem Wege zu erreichen, sieht der Entwurf einen

Fußweg am Ende des Wohnweges B vor. Für den kurzfristigen Besucher im Plangebiet sind keine vom Straßenraum abgesonderten Parkflächen eingeplant. Dies wird nicht für erforderlich gehalten, weil die vorgesehenen Querschnitte der Fahrbahn von 5,50 m es erlauben, daß von kurzfristigen Besuchern Wagen abgestellt werden. Bei dem Ausbau der Erschließungsstraßen werden hierfür Markierungen vorgesehen und entsprechende Bäume angepflanzt. Das Anpflanzen von Bäumen und die markierten Stellflächen werden zusätzlich verkehrsberuhigend wirken. Für die Erschließungsanlagen ist vorgesehen, alle 20 m eine Höhenordinate für die fertige Straßenoberkante festzusetzen. Durch die Festsetzung der Höhenordinaten sollen die Grundstückseigentümer vor Fertigstellung der Erschließungsanlage ihre eigenen Grundstücke zur zukünftigen Erschließungsanlage beurteilen können.

Für die südlich der Wende des Wohnweges B erschlossenen Baugrundstücke ist im Bereich der Wende ein Mülltonnenstandort vorgesehen. Für das Einsammeln des Hausmülls ist auf diesem Standort am Tage der Müllabfuhr der Müllbehälter abzustellen. Ansonsten verbleiben die Mülltonnen auf dem Baugrundstück.

Damit im Einmündungsbereich zur Kreisstraße die Sichtverhältnisse des Verkehrsteilnehmers nicht behindert werden, sind im Entwurf freizuhaltende Sichtfelder aufgenommen.

Im Entwurf des Bebauungsplanes sind entlang der südöstlichen Grundstücksgrenze Leitungsrechte zugunsten der Gemeinde vorgesehen. Die Grundstücksentwässerung für die betroffenen Grundstücke soll nicht in den Abwasserkanal der Straßen, sondern in den Kanal eingeleitet werden, für den das Leitungsrecht vorgesehen ist. Der Abwasserkanal auf den Grundstücken reduziert die Erschließungskosten. Der Abwasserkanal in dem Wohnweg A kann dann ohne Übertiefe verlegt werden. Das gleiche trifft auch zu für das Leitungsrecht zugunsten der Gemeinde auf der gegenüberliegenden Straßenseite des Wohnweges A.

Um sicherzugehen, daß alle späteren Grundstückseigentümer, deren Grundstücke an landwirtschaftlich genutzte Flächen angrenzen, ihre Grundstücke entlang zur landwirtschaftlichen Fläche anpflanzen,

sind Pflanzflächen entlang der Plangebietsgrenze zur freien Landschaft vorgesehen. Diese Festsetzung wird sicherstellen, daß ein befriedigender Übergang vom zukünftigen Wohngebiet zur freien Landschaft entsteht.

In den angrenzenden bebauten Bereichen sind Baudenkmäler nicht vorhanden. Es ist daher nicht erforderlich, daß die zukünftige Bebauung in Planung und Ausführung auf Baudenkmäler Rücksicht nimmt.

Im Interesse von Bodendenkmälern ist ein Hinweis im Bebauungsplan aufgenommen worden. Danach soll bei der Entdeckung von Bodendenkmälern unverzüglich bei der Gemeinde und dem Westf. Museum für Archäologie Anzeige erstattet werden.

Das Plangebiet kann ohne Schwierigkeiten an das gemeindliche Wasserversorgungsnetz angeschlossen werden. Die Wasserversorgung wird durch die gemeindliche Versorgungseinrichtung sichergestellt. Das Abwasser aus dem Ortsteil Ramsbeck wird bis zur Ruhrverbandskläranlage vor Velmede abgeleitet. Mit elektrischer Energie werden die zukünftigen Haushalte durch die VEW versorgt. Das Einsammeln des Hausmülls wird durch die Gemeinde erfolgen. Die Gemeinde übergibt den Hausmüll dem Hochsauerlandkreis in Halbeswig zur Endlagerung. Der Hochsauerlandkreis unterhält im Gemeindegebiet noch keine Deponie für Bodenaushub und Bauschutt. Im Gemeindegebiet besteht jedoch die Möglichkeit, auf Deponien, die durch Unternehmen betrieben werden, sowohl Bodenaushub, wie auch Bauschutt endzulagern. Die Deponien sind vom Regierungspräsidenten genehmigt worden.

Nach Rechtskraft des Bebauungsplanes wird die Gemeinde das Plangebiet nach Bedarf erschließen.

5780 Bestwig, im April 1988

Der Gemeindedirektor

(Vorderwülbecke)

The block contains two handwritten signatures and initials. The first is a large, stylized signature, likely of the Gemeindedirektor. The second is a smaller, more compact signature or set of initials.

