B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr. 2 " E l s c h e t a l "

der Gemeinde Alchen / Kr. Siegen

1. Begründung der Planungsabsichten.

Der Baulandmangel in der Gemeinde Alchen veranlaßte die Gemeinde für das Gebiet " Elschetal ", oberhalb der Straße " Vor der Nörr", einen Bebauungsplan aufzustellen.

2. Bestehendes Ortsbaurecht.

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan der Gemeinde weist das Gelände als Wohnbauflächen aus.

3. Gebietsumfang.

Das Plangebiet schließt an die bebaute Ortslage, oberhalb der Straße " Vor der Nörr " an. Es besteht im Wesentlichen aus einer wenig geneigten Talmulde mit amphitheatralischer Geländestruktur. Sein Umfang beträgt etwa 5,20 ha.

4. Verkehrserschließung.

Das Gelände wird aufgeschlossen durch Verbindung mit der nördlich vorhandenen Bebauung „hinter der Nörr." Die Verbindungsstraße tangiert das im Plan für die Durchführung einer Kirche vorgesehene Gelände, schließt das Plangebiet in einer den Höhenverhältnissen angepaßten Schleife auf und mündet talseitig in der Straße " Vor der Nörr ". Eine abkürzende, steilere Querverbindung am Anfang der Straßenschleife hat untergeordnete verkehrliche Bedeutung.

Die Fahrbahnbreite der Haupterschließungsstraße (Profil A) ist mit 5,00 m, bei einseitigem Fußweg von 1,5 m und 0,5 m Schrammbord an der Talseite vorgesehen. Die reinen Wohnstraßen (Profil B) sollen im Einrichtungsverkehr befahren werden, bei einer Fahrbahnbreite von 3,0 m, 1,5 m Bürgersteig und 0,5 m Schrammbord an der Talseite.

Um die Gärten auf der Südseite der Häuser anordnen zu können und in Anbetracht der erheblichen höheren Kosten für das Tieferlegen des Abwasserkanals bei doppelseitiger Erschließung in felsigem Boden werden die Straßen nur einseitig angebaut.

5. Städtebauliche Erschließung.

Das zur Bebauung vorgesehene Gelände besteht aus Wiesen, Weiden und Ackerflächen und wird nur noch in geringem Umfange landwirtschaftlich genutzt. Die Aufschließung des Geländes muß durch Umlegung erfolgen.

6. Bauliche Gestaltung.

Verbindliche Angaben über Gestaltung und Stellung der Baukörper, ihre Höhenlage und Art und das Maß der baulichen Nutzung sind im Bebauungsplan, in der Satzung und in dem Höhenschnitt festgelegt.

Die südlich des Plangebietes vorhandene Bebauung an der Straße " Vor der Nörr " war bei der Planung zu berücksichtigen. Das gesamte Gebiet wird als reines Wohngebiet ausgewiesen. Es sind Einzel-, Doppel-, Reihenhäuser und Mietwohnungen im Plan vorgesehen. Garagen sind bei Einzel-, Doppel- und Reiheneigenheimen auf dem Grundstück durchführbar. Für die Mietwohnungen und einen Teil der Reiheneigenheime sind Sammelgaragen eingeplant.

7. Versorgung.

Die Wasserversorgung des Baugebietes erfolgt über die öffentlichen Versorgungsleitungen durch den Wasserverband Siegerland, die Versorgung mit Strom durch die Elektrizitätswerke Siegerland. Die Belieferung des Gebietes mit Gas ist nicht vorgesehen.

8. Abwasserbeseitigung.

Die Entwässerung der Grundstücke erfolgt durch Vollkanalisation (Mischsystem) in das geplante örtliche Kanalnetz, das an die noch zu errichtende Kläranlage angeschlossen werden soll. Ein Kanalisationsentwurf für das gesamte Gemeindegebiet, der bereits das Plangebiet berücksichtigt, ist vom Kreiskulturbauamt Siegen aufgestellt worden.

9. Reihenfolge der Durchführung.

Für die Erschließung des Geländes (Straßenbau, Wasserversorgung)werden vom Amtsbauamt Freudenberg Entwürfe aufgestellt. Die Erschließung wird in folgender Reihenfolge durchgeführt:

1. Erdarbeiten zur Erstellung des Straßenplanums.
2. Kanalisation.
3. Wasserleitung.
4. Fertigstellung der Straßendecke.
5. Beleuchtungsanlage.

10. Überschlägliche Kostenermittlung

1.) Ausbau der Straßen:

1.1. Wohnstraße	7,5 m breit,	ca. 115 m	x DM 320,-- =	DM	36.800,--
1.2. "	7,0 m breit,	ca. 590 m	x DM 300,-- =	DM	177.000,--
1.3. "	6,5 m breit,	ca. 95 m	x DM 260,-- =	DM	24.700,--
1.4. "	5,0 m breit,	ca. 490 m	x DM 220,-- =	DM	107.800,--
1.5. Fußwege	2,5 m breit,	ca. 290 m	x DM 30,-- =	DM	8.700,--
				DM	355.000,--

2.) Kanalisation:

	ca. 1300 lfdm	x DM 80,-- =	DM	104.000,--

3.) Wasserleitung:

	ca. 900 lfdm	x DM 35,-- =	DM	31.500,--

4.) Beleuchtung:

	etwa	DM	10.000,--

5.) Kinderspielplatz:

	etwa	DM	6.000,--
	zusammen	DM	506.500,--
	aufgerundet ca.	DM	520.000,--

Die Gesamtgröße des Plangebietes beträgt ca. 5,2 ha. Davon werden für den Ausbau der Straßen und Wege sowie die Anlage des Kinderspielplatzes und der öffentlichen Grünflächen ca. 1,01 ha - also ca. 19 % - benötigt.
Bei 61 Baugrundstücken (davon sind bereits 4 bebaut) mit 74 Wohneinheiten betragen die Kosten

pro WE	ca. DM	7.000,--
pro Baugrundstück	ca. DM	8.500,--.

Die Beträge zu 1.) und 4.) sind Erschließungskosten, die nach dem BBauG. und der Ortssatzung in Form von Erschließungsbeiträgen teilweise erhoben werden können. Danach ergeben sich folgende Belastungen:

pro WE	ca. DM	5.100,--
pro Baugrundstück	ca. DM	6.200,--.

Aufgestellt, Weidenau (Sieg), den 1. Juni 65

Dipl.-Ing. Rinsdorf Öff. best. Vermessungsingenieur

Dipl.-Ing.
Rinsdorf
Öffentl.bestellt.Verm.Ing.

Der Regierungspräsident

577 Arnsberg (Westf.), den 8.11.1965

Dienstgebäude Seibertzstraße 1
Tel.-Nr. 821 / Fernschreiber 0842815
Tel.-Nr. für Durchwahl
821 599 od. 596
(Hausanschluß)

Konten der Regierungshauptkasse:
Städt. Sparkasse Arnsberg 428
Postscheckkonto Dortmund 58
Landeszentralbank Arnsberg 416/161

Gesch.-Z.: 34.3 54 - 01

Geschäftszeichen und Datum bei Antwort bitte angeben.

Besuchszeiten: montags und donnerstags von 9-12 Uhr

An den
Amtsdirektor
des Amtes Freudenberg

in Freudenberg
unmittelbar

EINSCHREIBEN!



Betr.: Bebauungsplan Nr. 2 "Elschetal"
der Gemeinde Alchen

Bezug: Ihr Bericht vom 18.8.1965 - 4.5 -

Anlagen: 2 Pläne in 2 Hefte.

Gemäß § 11 des Bundesbaugesetzes vom 23.6.1960 (BGBl. I S. 341) genehmige ich hiermit den von der Gemeindevertretung am 13.8.1965 als Satzung beschlossenen Bebauungsplan (Nr. 2).

1. Auflagen:

1.1 Die Staffelung der Gebäude im westlichen Teil des Plangebietes, die keine Rücksicht auf die Höhenschichtlinien des Geländes nimmt, ist zu berichtigen. Dadurch sind auch die Baulinien etwas zu ändern.

1.2 Die Firstrichtung der einzelnen Gebäude (Hauptbaukörper) ist durch Pfeile oder durch eine sichtbare Firstlinie zu kennzeichnen.

1.3 § 3 Abs. 1 und Satz 1 des Absatzes 2 bitte ich als überflüssig zu streichen, da § 4 der 1. DVO zum BBauG als Rechtsgrundlage für den Erlaß dieser baugestalterischen Bestimmungen ohne weiteres ausreicht, andererseits aber die unterschiedliche Rechtslage vermieden wird.

1. Empfehlungen:

2.2 Ob das im südöstlichen Teil des Plangebietes innerhalb der Straßenschleife vorgesehene 3-geschossige Doppelhaus (Mietwohnhaus) an der Berghangnase städtebaulich richtig placiert ist, bitte ich im Benehmen mit dem Kreisplanungsamt nochmals zu überprüfen. M.E. übt es an dieser Stelle weder eine dominierende Wirkung aus, noch kann es die 1-geschossige Einzelhausbebauung zusammenfassen. Es besteht

eher die Gefahr, daß das Gelände durch den Horizontaleinschnitt des Gebäudes von der Tallage betrachtet beeinträchtigt wird.

3. Hinweise:

3.1 Wenn der Bebauungsplan "qualifiziert" im Sinne des § 30 BBauG sein soll, müssen für die öffentlichen Verkehrsflächen die Straßenbreiten, die Straßen- und Einmündungsradien nachgetragen werden. Ebenso müssen zur Bestimmung der Höhenlage der Straßen und der Grundstücksanschlüsse ausreichende Höhenangaben eingetragen sein, sofern keine Längs- und Querschnittszeichnungen vorhanden sind.

Auf die Stellungnahme des Landesstraßenbauamtes Siegen wird verwiesen.

3.2 § 2, Abs. 3 der Satzung kann gestrichen werden, da es sich hierbei nur um einen Hinweis handelt.

3.3 Auf die Bezugnahme der BauONW und deren 1. DVO im § 3 der Satzung kann verzichtet werden, da sich die in der Satzung aufgeführten Gestaltungsvorschriften ausschließlich auf die in der Präambel angezogene 1. DVO zum BBauG (§ 4) vom 29.11.62 stützen lassen.

3.4 § 4 der Satzung kann als überflüssig gestrichen werden, da diese Vorschriften bereits in § 31 BBauG allgemein geregelt sind.

3.5 Bei der Durchführung des Bebauungsplanes ist das übergeordnete zwingende Bauordnungsrecht zu beachten. Insbesondere ist auf die Vorschriften der §§ 7 und 8 BauONW (Grenz- und Flächenabstände) zu achten.

3.6 Zu Befreiungen von den Bestimmungen des Bebauungsplanes ist meine Zustimmung einzuholen.

3.7 Zur Erlangung der Rechtswirksamkeit ist der genehmigte Bebauungsplan mit Begründung öffentlich auszulegen und die Genehmigung sowie Ort und Zeit der Auslegung des genehmigten Bebauungsplanes nebst Begründung ortsüblich bekanntzumachen. Mit dieser Bekanntmachung tritt der Plan in Kraft.

4. Bedenken und Anregungen:

4.1 Die Zurückweisung der von Herrn Rich. Böttcher, Siegen, gegen den Bebauungsplan vorgebrachten Bedenken durch den Rat der Gemeinde ist nicht zu beanstanden. Es handelt sich dabei nicht um echte Bedenken und Anregungen im Sinne des BBauG.

Ich mache jedoch darauf aufmerksam, daß gemäß § 2 (6) BBauG die Entscheidung der Gemeinde über die vorgebrachten Bedenken den Betroffenen mitgeteilt werden muß.

Ich bitte mir zu berichten, wann der Plan rechtswirksam geworden ist.

Ferner bitte ich, mir die Zweitausfertigung des Planes mit Satzung und Begründung und dem Auslegungsvermerk sowie einer beglaubigten Abschrift der Bekanntmachung wieder vorzulegen.

Im Auftrage:
gez. Neugebauer

Beglaubigt:
Pütz
Reg.Angest.

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

Der vom Rat der Gemeinde Alchen am 13. 8. 1965 als Satzung beschlossene Bebauungsplan " Elschetal " ist vom Herrn Regierungspräsidenten mit Verfügung vom 8. 11. 1965, Az. 34.3 54 - 01 genehmigt worden.
Gemäß § 12 Bundesbaugesetz wird

1. der Bebauungsplan " Elschetal " mit Begründung und Genehmigungsvermerk,
2. die Satzung vom 13. 8. 1965 und
3. die Genehmigungsverfügung des Herrn Regierungspräsidenten vom 8. 11. 1965

in der Zeit vom

17. 12. 1965 bis 24. 12. 1965

im Gemeindebüro zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegt.

(Siegel)

Bürgermeister

Bekanntgemacht:

Ausgehangen: 10. 12. 1965
Abgenommen: 24. 12. 1965

(Siegel)

Bürgermeister

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

Der vom Rat der Gemeinde Alchen am 13. 8. 1965 als Satzung beschlossene Bebauungsplan " Elschetal " ist vom Herrn Regierungspräsidenten mit Verfügung vom 8. 11. 1965, Az. 34.3 54 - 01 genehmigt worden.
Gemäß § 12 Bundesbaugesetz wird

1. der Bebauungsplan " Elschetal " mit Begründung und Genehmigungsvermerk,
2. die Satzung vom 13. 8. 1965 und
3. die Genehmigungsverfügung des Herrn Regierungspräsidenten vom 8. 11. 1965

in der Zeit vom

17. 12. 1965 bis 24. 12. 1965

im Gemeindebüro zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegt.

(Siegel)

Bürgermeister

Bekanntgemacht:

Ausgehangen: 10. 12. 1965
Abgenommen: 24. 12. 1965

(Siegel)

Bürgermeister