Begründung
zum Bebauungsplan Nr. 2 "Alte Kölner Straße"
der Gemeinde Büschergrund

Die Gemeinde Büschergrund beabsichtigte, ein steiles, nach Nordwesten geneigtes Haubergsgelände zwischen der Kreisstraße 4620 sowie der Landstraße 562, in der Nähe der Gemarkungsgrenze Bottenberg, aufzuschließen. Dieses Baugelände ist in dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Büschergrund als reines Wohngebiet ausgewiesen. In dem Erörterungstermin bei der Aufstellung des Flächennutzungsplanes wurden jedoch bereits von verschiedenen Seiten Bedenken gegen die Eignung als Baugelände erhoben.

Bei näherer Überprüfung der Erschließungsabsichten entschloß sich die Gemeinde, ein besser geeignetes Gelände für die Aufschließung des dringend notwendigen neuen Wohnbaugebietes vorzusehen. Vermehrte Bauwünsche führten zu dem Beschluß der Gemeinde Büschergrund, für ein Teilstück der Flur 7 "Alte Kölner Straße" einen Bebauungsplan gemäß Bundesbaugesetz aufzustellen. Das Gelände bietet sowohl hinsichtlich der Hanglage als auch der Besonnung sehr günstige Voraussetzungen für eine Bebauung. Es liegt zudem fast im Schwerpunkt des Gemeindegebietes. Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan teils als Baugebiet, teils als Reservebaugebiet und zu einem kleineren Teil noch als landwirtschaftliche Nutzfläche ausgewiesen.

Der Bebauungsplan entspricht den Darstellungen des in der Überarbeitung begriffenen Flächennutzungsplanes.
Im Plangebiet sind 39 freistehende Wohnhäuser mit insgesamt höchstens 78 Wohnungen vorgesehen. 9 Einfamilienhäuser mit höchstens 18 Wohnungen waren bereits im Randgebiet des Bebauungsplanes früher erstellt worden. Bei einer Plangebietsgröße von 5.531 ha ergibt sich eine Wohndichte von 55 Einwohnern je ha.

An Flächen sind vorgesehen:

Öffentliche Verkehrsfläche	= 0.623 ha	(Fahrbahnfläche	0.390 ha
		Bürgersteige/ Fußwege	0.233 ha
			0.623 ha)
Priv. Grünfläche	= 4.746 ha		
Öffentl. Grünfläche	= 0.162 ha		
Fläche des Plangebietes	= 5.531 ha		

Das Plangebiet soll als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt werden.

Die Gemeinde beabsichtigt, die Voraussetzungen für die Erschliessung durch eine freiwillige Umlegung zu schaffen, gegebenenfalls soll aber auch der vierte Teil des Bundesbaugesetzes Anwendung finden.

An Erschließungsanlagen sind erforderlich:

1.	3.900,-- m^2	Straßenbau	Baukosten	175.500,-- DM
2.	2.330,-- m^2	Bürgersteige/Fußwege	"	34.950,-- DM
3.	660,-- m	Kanalbau für Straßen- und Hausentwässerung	"	99.000,-- DM
4.	6 Stück	Straßenbeleuchtungen	"	7.200,-- DM
			insgesamt:	316.650,-- DM

Die Heranziehung zu den Kosten des Erschließungsaufwandes erfolgt gemäß dem Bundesbaugesetz und der Satzung der Gemeinde Büschergrund über die Erhebung von Erschließungsbeiträgen vom 30. Juni 1961.

Aufgestellt vom Kreisbauamt Siegen

Kreisbaurat

Bebauungsplan Nr. 2 (Alte Kölner Straße) der Gemeinde Büschergrund

Gemäß § 4 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung der Landesregierung vom 28. 10. 1952 (GS. NW. S. 167), § 10 des Bundesbaugesetzes vom 23. 6. 1960 (BGBl. I S. 341) und § 4 der Ersten Verordnung zur Durchführung des Bundesbaugesetzes vom 29. 11. 1960 (GV. NW. 433) hat der Rat der Gemeinde Büschergrund am 6.4.65 folgendes beschlossen:

§ 1

Anliegender Bebauungsplan Nr. 2 (Alte Kölner Straße) der Gemeinde Büschergrund wird als Satzung beschlossen.

§ 2

Das Plangebiet ist auf dem anliegenden Plan durch eine graue Linie gekennzeichnet und als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 der Baunutzungsverordnung vom 26. 6. 1962 (BGBl. I Nr. 23 S. 429) festgesetzt.

§ 3

Im Allgemeinen Wohngebiet sind gemäß § 4 und § 1 (4) der Baunutzungsverordnung vom 26. 6. 1962 (BGBl. I Nr. 23 S. 429) zulässig:

1. Wohngebäude
2. die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
4. Ställe für Kleintierhaltung als Zubehör zu Kleinsiedlungen und landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen ausnahmsweise.

§ 4

(1) Das Maß der baulichen Nutzung darf nach § 17 der Baunutzungsverordnung vom 26. 6. 1962 (BGBl. I Nr. 23 S. 429) höchstens betragen:

bei eingeschossiger Bauweise: GRZ (Grundflächenzahl) 0,4
GFZ (Geschoßflächenzahl) 0,4.

(2) Die Traufhöhe darf höchstens betragen:

an der Bergseite 3,40 m
an der Talseite 6,00 m.

(3) Für die Dächer ist folgendes vorgeschrieben:

1. Satteldach mit 28 bis 35 Grad Neigung

2. Die Firstrichtungen sind aus dem Plan zu entnehmen.
3. Als Dachdeckungsmaterial sind zu verwenden:
   Möglichst braun getönte Pfannen, ausnahmsweise Schiefer oder in Schieferton gefärbte Asbestzement-Schieferschablonen.

§ 5

Die Stellung der Gebäude ist durch zwingende Baulinien (rot) und Baugrenzen (blau) bestimmt. Ausnahmsweise können auch Gebäude hinter die im Plan dargestellte zwingende Baulinie (rot) zurückgesetzt werden.

§ 6

Ausnahmen

(1) Um bei der vorgeschriebenen eingeschossigen Bauweise die wirtschaftliche Ausnutzung der Untergeschosse zu erleichtern, ist, soweit diese Untergeschosse gemäß § 2 (5) 2 der Landesbauordnung auf die Zahl der Vollgeschosse anzurechnen sind, ausnahmsweise die zweigeschossige Bauweise zugelassen. Die in § 4 der Satzung genannten Höchstwerte für die Traufhöhe dürfen jedoch nicht überschritten werden.

(2) Garagen können abweichend von den Bestimmungen des § 5 errichtet werden, wenn keine ungünstigere Straßenverkehrsbelastung eintritt.

(3) In unmittelbarer Nachbarschaft der bereits in der Bruchstraße errichteten sogenannten 1 1/2 - geschossigen Gebäude können künftige Bauvorhaben an die bestehende Bauweise ausnahmsweise angepaßt werden, wobei eine Satteldachneigung bis zu 50 Grad zugelassen werden kann.

- -

a) Dieser Bebauungsplan ist gemäß § 10 des Bundesbaugesetzes vom 23. Juni 1960 (BGBl. I S. 341) durch Beschluß des Rates der Gemeinde Büschergrund vom 6.4.65 als Satzung aufgestellt worden.

Gemeinde Büschergrund Kreis Siegen

Bürgermeister Schriftführer Ratsmitglied

b) Der Entwurf dieses Bebauungsplanes hat gemäß § 2 (6) des Bundesbaugesetzes vom 23. Juni 1960 (BGBl. I S. 341) in der Zeit vom 23.10.64 bis 22.11.64 offengelegen.

Gemeinde Büschergrund Kreis Siegen

Bürgermeister

c) Dieser Bebauungsplan ist gemäß § 11 des Bundesbaugesetzes vom 23. Juni 1960 (BGBl. I S. 341) mit Verfügung vom ..... genehmigt worden.

Arnsberg (Westf.), den .....

Der Regierungspräsident

d) Dieser mit Verfügung vom 17.5.65 genehmigte Bebauungsplan hat gemäß § 12 des Bundesbaugesetzes vom 23. Juni 1960 (BGBl. I S. 341) in der Zeit vom 31.5.65 bis 9.6.65 öffentlich ausgelegen.

Kuhl,
~~Bürgermeister~~
Gem.-Direktor

Gemeinde Büschergrund
Kreis Siegen