

1962

B e g r ü n d u n g zum Teil - Bebauungsplan "Im Seifen"
der Gemeinde Oberdielfen Kreis Siegen

- 1,1 Bei der Aufstellung des o.a. Bebauungsplanes sind das Kreis-Bauamt, das Kreiskulturbauamt, die Amtsverwaltung Wilnsdorf und im Zusammenhang mit der Aufstellung des Leitplanes für die benachbarte Gemeinde Niederdielfen auch die Bezirksstelle Arnsberg der Landesplanungsgemeinschaft Westfalen gehört worden. -
- 1,2 Für das Kerngebiet des vorliegenden Bebauungsplanes lag ein rechtsunverbindlicher Bebauungsplan vom März 1957 vor, nach welchem die Amtsverwaltung Wilnsdorf und die Gemeinde Oberdielfen den Neubau von ca. 25 eingeschossigen 1- und 2 Familienhäusern gelenkt haben. -
- 2,1 Die Zahl der Bauwilligen reißt in Oberdielfen nicht ab. - Sie ist nicht aus dem natürlichen Wachstum allein und aus dem Nachholbedarf zu erklären. - Es melden sich bei der Gemeinde immer wieder Baulustige aus den Nachbargemeinden und den Hüttentalgemeinden, welche in Oberdielfen Bauland erwerben möchten. -
- 2,2 So sah sich die Gemeinde Oberdielfen im Frühjahr 1962 veranlaßt, zwecks geordneter städtebaulicher Entwicklung nach Maßgabe des Bundesbaugesetzes Bauleitpläne vorzubereiten. -
- 2,3 Hierbei ergab es sich, daß ein Flächennutzungsplan vorerst nicht erforderlich war, da der Bauwille gezielt nur den Seifen, den Scheid und den Bösenberg ergriff. - So befanden sich seit Sommer 1962 die drei Bebauungspläne in Arbeit : "Im Seifen", "Im Scheid" und "Am Bösenberg". -
- 2,4 Landesplanerische Bedenken stehen der Erschließung dieser drei Gebiete nicht im Wege, es wird einem Baubedürfnis von ca zehn Jahren Genüge geleistet in Randgebieten der Gemeinde welche z.T. landwirtschaftlich nicht mehr genutzt werden. - Landwirtschaftliche und landschaftliche Belange werden nicht beeinträchtigt. -
- 2,5 Für die Anlage von Gemeinschaftseinrichtungen (Schule, Kindergarten, Spielplätze usw.) sind alle drei Gebiete nicht geeignet. - Ihre größte Längenerstreckung überschreitet nicht das Maß von 400 Meter. -
- 3,1 Der vorliegende Bebauungsplan bildet die Grundlage für den

- den Erwerb und die Teilung von Baugrundstücken. - Der freihändige flüssige Grundstückshandel hat besondere bodenordnende Maßnahmen der Gemeinde entbehrlich gemacht. -
- 3,2 Bei der Neuparzellierung ist der Planverfasser bemüht gewesen, allen Gebäuden die erforderliche Grenzabstände zu geben und ihnen bzw. ihren Bewohnern ungehinderten Ausblick zu gewähren. -
- 3,3 Die topografische Situation - das "Seifen" ist eine nach Südwesten sich schnell verjüngende Talmulde - kommt der Geschlossenheit der Gesamtbebauung "Im Seifen" entgegen. -
- 4,1 Die Gemeinde Oberdielfen erhebt zur Deckung ihres anderweitig nicht gedeckten ^uAufwandes für Erschließungsanlagen einen Erschließungsbeitrag nach Maßgabe der Vorschriften des Bundesbaugesetzes.
- 4,2 Der derzeitige Wasserdruck ist für die höchstgelegenen Gebäude zur Zeit knapp ausreichend. - Es ist jedoch geplant, eine Druckverstärkungsanlage oder einen höher gelegenen Wasserbehälter vorzusehen und zu bauen. - Dann werden auch die im Südosten am Waldrand und im Südwesten als Randstraße liegenden Wohnwege beidseitig bebaut werden können. - Dann wird erst die Gesamtbebauung "Im Seifen" - ebenso wie die Bebauung "Im Scheid" als wirtschaftlich günstig angesehen werden können. -
- 4,3 Im einzelnen läßt der Bebauungsplan mit seinem Wechsel zwischen vorhandenen und geplanten Bauten erkennen, daß die Baulücken - schließung den Vorrang genießt (und auch im Gange ist). - Der "Seifen" dürfte damit alsbald zu einem geschlossenen Siedlungskörper reifen, welcher dem umgebenden Landschaftsraum angemessen ist (Siehe Fotos). -
- 4,4 Der Verzicht, einen der vorhandenen Wohnwege im Jahre 1958 höher am Hang anzuordnen, hat heute dazu geführt, daß an diesem Wege nur einseitig gebaut werden kann. - Der Ausbau von zum Teil etwas steilen Wirtschafts - Wendenwegen zu Wohnstraßen ist die etwas bequeme Form der Erschließung, die auch in Oberdielfen z.T. die Form der baulichen Entwicklung mit bestimmt. - Es darf nicht unerwähnt bleiben, daß die Kulturämter in früheren Jahrzehnten oft diese Entwicklung gefördert haben. -
- 5,1 Die vorausschaubare Entwicklung der Gemeinde Oberdielfen mit ihrer sehr günstigen Lage als Wohnstandort benachbarter Industriegemeinden wird es schon in Kürze erforderlich machen, nach weiteren Bauerweiterungsgebieten Ausschau zu halten. -
- 5,2 Der vorliegende Bebauungsplan weist die Möglichkeit zur Errichtung von 36 Einfamilienhäusern nach. -
- 5,3 Die von der Gemeinde Oberdielfen beschlossene Satzung zum Bebauungsplan regelt alle Fragen der Baugestaltung. -

Der Bürgermeister

Ratsmitglied

An Erschließungsanlagen sind erforderlich :

1. Straßenbau	540.000,00	DM
2. Fußwege	41.000,00	"
3. Wendeplätze	42.000,00	"
4. Kanalisation	240.000,00	"
5. Hausanschlüsse	12.000,00	"
6. Straßenbeleuchtung	15.000,00	"

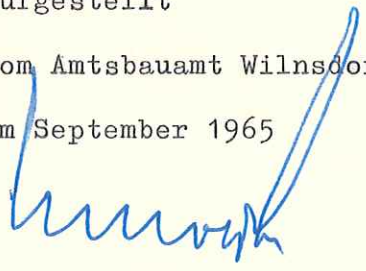
890.000,00 DM

=====

Aufgestellt

vom Amtsbauamt Wilnsdorf

im September 1965



Amtsbaumeister