

BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan Nr. 20
"Am Wiemhof" der Gemeinde
Anröchte im Ortsteil Altengeseke

1. Plangebiet

Das Plangebiet mit den Flurstücken 310 und 311 in der Flur 1 der Gemarkung Altengeseke ist ca. 0,82 ha groß. Es liegt am östlichen Ortsrand von Altengeseke und wird im Norden durch die Straße "Am Wiemhof" und die Flurstücke 290, 291 und 309, im Osten durch eine Fläche für die Landwirtschaft mit dem Flurstück 183/27, im Süden durch die Straße "Lepperweg" und im Westen durch die Flurstücke 32, 201, 202, 203 und 282 begrenzt.

2. Ursachen und Ziele der Planung

Der Ortsteil Altengeseke, der verkehrsgünstig zwischen Anröchte und Soest liegt, bietet den Bewohnern die Möglichkeit, in einem mit ausreichenden Infrastruktureinrichtungen ausgestatteten Ort zu wohnen, Arbeitsplätze und zentrale Einrichtungen in Anröchte und Soest in Anspruch zu nehmen, und Erholung im landwirtschaftlich strukturierten Umland und nahen Arnsberger Wald zu finden.

Aus o. g. Gründen besteht daher in Altengeseke eine zunehmende Nachfrage nach baureifen Grundstücken, besonders für Einzelhäuser in ruhiger Ortsrandlage.

Die Gemeinde Anröchte beabsichtigt daher, für das Gebiet zwischen der Straße "Am Wiemhof" und der Straße "Lepperweg" einen Bebauungsplan aufzustellen, um einerseits den Bauwünschen der Bevölkerung zu entsprechen, und andererseits den Ortsrand von Altengeseke abzurunden und einer geordneten städtebaulichen Entwicklung zuzuführen.

3. Bestehende Verhältnisse

Außerhalb des Plangebietes liegen im Norden und Osten Flächen für die Landwirtschaft, sowie der Friedhof von Altengeseke. Im Süden und Westen schließen sich Wohnbauflächen an.
Das innere Plangebiet wird z. Z. noch landwirtschaftlich genutzt.

4. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Anröchte ist das Plangebiet als Wohnbaufläche dargestellt. Die Inhalte des Bebauungsplanes stimmen mit den Darstellungen des Flächennutzungsplanes überein.

5. Städtebauliches Konzept

Das Plangebiet soll als "Reines Wohngebiet" (WR) gem. § 3 BauNVO festgesetzt werden, was der näheren Umgebung entspricht und auch durch die Lage am Ortsrand von Altengeseke vertretbar ist.

Die Ausnahmen gem. § 3 (3) BauNVO wie Läden und nicht störende Handwerksbetriebe sollen nicht zulässig sein, um den ruhigen ausschließlichen Wohncharakter des Gebietes zu erhalten und um den Ortsmittelpunkt von Altengeseke mit seinen Versorgungseinrichtungen nicht zu schwächen.

In dem geplanten Baugebiet sollen eingeschossige Einzelhäuser mit max. 2 Wohnungen entstehen, die auf Grundstücksflächen von ca. 700 m² durch Festlegung der max. First- und Erdgeschoßfußbodenhöhen eine einheitliche Höhenentwicklung einleiten sollen. Die überbaubaren Grundstücksflächen entsprechen in etwa der festgesetzten Ausnutzungsziffern von 0,3 als Grundflächenzahl, geben dem Bauherren jedoch noch individuelle Möglichkeiten bei der Bauausführung. Ebenso wird durch Festlegung der Geschoßflächenzahl auf 0,4 ein Bauvolumen angestrebt, das sich in die bereits vorhandene Bebauung einfügt.

Die festgesetzten Garagenstandorte sind überwiegend im Norden der Grundstücke angelegt, wo sie am wenigsten den Grundrißaufbau der Gebäude stören können; und dadurch, daß ihre Fläche immer im min. Abstand von der Straße entfernt liegt, wird eine übermäßige Flächenversiegelung durch lange Zufahrten vermieden. Da weitere Garagen nur als offene Garagen in der Form von Carports errichtet werden dürfen, trägt diese Festsetzung ebenfalls zur Schonung von Grund und Boden bei.

Ein festgesetzter 3 m breiter Pflanzstreifen entlang der östlichen Plan- gebietsgrenze dient als Schutzstreifen zur landwirtschaftlichen Fläche und soll als Hecke mit einheimischen Gehölzen angelegt werden, wobei eine Kopfweidenreihe, als weithin sichtbare markante Trennlinie auch vorstellbar wäre.

6. Gestaltungskonzept

Das gesamte Plangebiet soll durch die Festsetzung der Dachformen (Sattel-, bzw. Walmdach), den in etwa gleichgroßen Grundstücken und überbaubaren Flächen mit den dazugehörigen privaten Grünflächen einen einheitlichen Rahmen erhalten, um zusammen mit der Umgebungsbebauung als geschlossene Siedlungseinheit im Ortsbild zu erscheinen.

Da keine Festsetzungen für Dachausbauten gemacht werden, kann eine abwechslungsreiche und aufgelockerte Dachlandschaft entstehen.

Der Straßenraum wird durch die Festsetzung der Firstrichtungen bestimmt, die den Straßenverlauf aufgreifen und in seiner Linienführung verstärken. Der Firstrichtungswechsel am Ende der Planstraße schafft ein raumbildendes Element und erhöht die Wirkung des Wendehammers als Platz und gleichzeitigem Mittelpunkt der Hausgruppe.

7. Verkehrerschließung

Die Anbindung des Plangebietes erfolgt über den "Lepperweg" von Süden. Die innere Erschließung wird durch eine 5,5 m breite Stichstraße mit abschließender Wendeanlage geregelt, die als Mischfläche festgesetzt wird.

Jedem Grundstück wird eine Zufahrt mit Garage zugeordnet.

8. Immissionsschutz

Das Plangebiet wird durch Immissionen i. S. d. Immissionsschutzgesetzes nicht belastet, so daß keine Maßnahmen erforderlich sind.

Der festgesetzte Pflanzstreifen an der östlichen Plangebietsgrenze dient mehr als Schutzstreifen zur landwirtschaftlichen Fläche mit optischer und gestalterischer Wirkung.

9. Wasserwirtschaft

a) Trink- und Brauchwasserversorgung

Die Wasserversorgung wird sichergestellt durch den Anschluß an das Versorgungsnetz des Lörmecker Wasserwerkes.

b) Regen- und Schmutzwasserbeseitigung

Das Plangebiet wird im Mischsystem entsorgt und erhält eine Kanalverbindung die von der Planstraße, über eine mit Leitungsrechten zu belastende Fläche, zur Straße "Am Wiemhof" erfolgt. Anschließend wird das anfallende Wasser zur ortseigenen Kläranlage in Altengeseke geleitet.

10. Strom-, Gas- und Telefonversorgung

Die Anlagen für die Versorgung mit Strom, Gas und Telefon werden von den zuständigen Versorgungsbetrieben sichergestellt.

11. Kostenschätzung

Der Gemeinde Anröchte entstehen durch den Ausbau des Plangebietes etwa folgende Kosten:

Straßenausbau:	75.000
Grunderwerb:	15.000
Beleuchtung:	8.000
Abwasser/Kanalisation:	60.000
	<hr/>
	158.000

12. Finanzierung

Soweit die Finanzierungskosten nicht durch Anliegerbeiträge gedeckt werden können, erscheinen sie im Haushaltsetat der Gemeinde Anröchte.

13. Bodenordnung

Die Neuordnung der Grundstücksverteilung soll auf privatrechtlicher Basis erfolgen.

14. Denkmalsschutz und Bodendenkmäler

Im Plangebiet sind keine Gebäude oder Bereiche vorhanden, die dem Denkmalsschutz unterliegen.

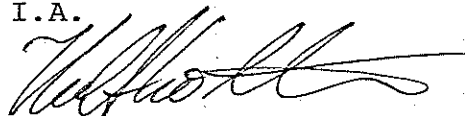
Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauerwerk, Einzelfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Gemeinde und dem Westf. Museum für Archäologie/Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Olpe, (Tel.: 02761/4470) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mind. drei Werk-tage in unverändertem Zustand zu erhalten. (§§ 15 u. 16 DSchG).

15. Bürgerbeteiligung

Die Bürgerbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB fand am 08.05.1989 statt.

Anröchte, im Februar 1990

Gemeinde Anröchte
Der Gemeindedirektor
I.A.



Holtkötter