

Dipl.-Ing. Walter Bonin

- Architekt BDA -

5900 Siegen 1, den 16. August 1977

Spandauer Str. 18

Tel. (0271) 33 90 39

B E G R Ü N D U N G

Betr.: Bebauungsplan Wenden-Schönau, Nr. 18-
"Sondergebiet Ferienhäuser" -

Nach § 9 (8) Bundesbaugesetz wird nachstehende Begründung aufgestellt:

1. Zeile der Raumordnung, Landesplanung und Bauleitplanung

Der Bebauungsplan entspricht den Zielen der Raumordnung und Landesplanung und ist aus dem rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan der Gemeinde Wenden entwickelt.

Die Ziele dieser Planung sind die Förderung des Fremdenverkehrs und die Verbesserung der gewerblichen Struktur der Gemeinde Wenden.

2. Die Plangebietsgrenze, die Baugrenzen und die Grenzen der öffentlichen Flächen sind mit geometrischer Genauigkeit zeichnerisch festgelegt und entsprechend im Plan dargestellt.
Die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen ergeben sich in Verbindung mit den Bestimmungen der BauO NW über bauliche Grenzabstände.

3. Baufläche, Planung, Betrieb, Immissionsschutz, Landschaftsgesetz

3.1 Baufläche:

ca. 9 ha am Westrand des Ortsteiles Schönau

3.2 Planung:

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes wurde das Architekturbüro Bonin BDA in Siegen beauftragt.

Der Bebauungsplan sieht eine überwiegend eingeschossige Bebauung mit Hausgruppen, vorwiegend an Wohnwegen, und zu einem geringeren Teil zweigeschossige Reihenhaustypen vor.

Zahl der Haustypen:

170 Typ eingeschossig, Wohnfläche 47 qm

16 Staffeltyp, Wohnfläche 61 qm

186 Ferienhauseinheiten zusammen

und 1 Verwalterwohnung.

3.3 Betrieb:

Die Bauten und Erschließungsanlagen sollen durch eine holländische Ferienhaus-Trägersgesellschaft auf eigene Rechnung errichtet und verkauft werden, wobei die gemeinsamen Einrichtungen einer gemeinsamen Verwaltung übertragen werden.

3.4 Berücksichtigung des Immissionsschutzes:

Das Gebiet ist nur durch Wohnerschließungsstraßen, angebundene Feldwege und die angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen belastet.

3.5 Berücksichtigung des Landschaftsgesetzes und der Grüngestaltung

Die ökologischen Verhältnisse des Planungsraumes und die Grüngestaltung der Gebiete bleiben erhalten.

4. Infrastruktureinrichtungen

4.1 Überörtliche Erschließung

Das Plangebiet ist über eine eigene Erschließungsstraße an die Kreisstraße K 4580 angeschlossen.

4.2 Örtliche Erschließung

Die Straßen und Wege werden nach Rast-E vom Ing.-Büro Tilke, Olpe geplant und in den Satzungsplan eingearbeitet.

Von der Erschließungsstraße zweigen über abgesenkte Bordsteine Wohnstraßen ab. Neben Erschließungs- und Wohnstraßen stellen nicht befahrbare Wohnwege die Gebäudeerschließung her, die auch Versorgungsleitungen aufnehmen. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte für die nicht unmittelbar an Fahrstraßen gelegenen Hausgrundstücke werden privatrechtlich gesichert.

4.3 Wasserversorgung

Das Plangebiet Wenden-Schönau wird an die Kreiswasserwerke Olpe angeschlossen. Der Hochbehälter liegt bei 456 m NN. Die höchst gelegene Bebauung liegt bei 416 m NN, die Druckverhältnisse und die mengenmäßige Versorgung ist sichergestellt.

4.4 Abwasserbeseitigung

Das Abwasserkanalnetz im Bereich des Bebauungsplanes wird vom Ing.-Büro Tilke geplant und eingearbeitet. Bis zum Anschluß an die Kläranlage Gerlingen erfolgt die Abwasserbeseitigung für das Plangebiet als Übergangslösung für einen Zeitraum von 5 Jahren durch 3 hintereinander liegende Klärteiche. Gleichzeitig mit dem Feriengebiet wird die Ortschaft Schönau zur Sicherstellung der Grundlast an die Klärteiche angeschlossen.

Nach Ablauf der 5Jahresfrist ist das Feriengebiet sowie die Ortschaft Schönau an die Kläranlage Gerlingen anzuschließen. (lt. Verfügung des Reg.Präs. vom 16.6.1977).

4.5 Energieversorgung

Die Elektroversorgung wird vom zuständigen Versorgungsunternehmen "Lister und Lennekraftwerk" durchgeführt, das allerdings Heizstrom nicht zur Verfügung stellen kann.

Die Wärmeversorgung geschieht deshalb durch Gas-Hausanschlüsse - gespeist aus zentralem Flüssiggaslager in der Nähe der Kreisstraße.

4.6 Abfallbeseitigung

Die Abfälle werden von der Gemeinde gesammelt und der Zentral-Deponie zugeführt.

4.7 Einrichtungen des Bedarfs

Der Standort Wenden-Schönau genügt den Anforderungen bezüglich Einrichtungen im Sinne des "Merkblatts für die Festsetzung von Wochenendhausgebieten und von Sondergebieten für Ferienhäuser und Ferienwohnungen" des Regierungspräsidenten in Arnsberg AZ 34.4 1-2.2 vom 1.12.1973, gemäß folgender Übersicht:

4.71 An öffentlichen Einrichtungen sind vorhanden:

lfd. Nr.	Art der Einrichtung	höchst zulässige Entfernung in km	tatsächlich vorhandene	Ort
1	Haltestelle eines öffentlichen Nah-Verkehrsmittels	1,0	0,5	Schönau
2	Postdienststelle	5,0	3,0	Wenden
3	Öffentl. Fernsprecher	1,0	0,7	Schönau
4	Frei-oder Hallenbad	5,0	3,0	Wenden Hallenbad
5	Sonst. Sportstätten	5,0	1,0 + 3,0	Wenden + Schönau Sportplätze

4.72 An privaten Einrichtungen sind vorhanden:

1	Geldinstitut	5,0	3,0	Wenden
2	Friseur + Wäscherei	5,0	3,0	Wenden
3	Kfz.-Pflegestelle	5,0	3,0	Wenden
4	Café	5,0	3,0	Wenden
5	Einkaufsmöglichkeit für Grundnahrungsmittel	1,0	0,5	Schönau
6	Gaststätte	1,0	0,5	Schönau
7	Arzt	5,0	3,0	Wenden
8	Witterungsgeschützter Großraum	5,0	3,0	Wenden Gaststättensäle

4.73 Innerhalb des Plangebietes sind geplant:

- 2 Tennisplätze
- 1 Freischwimmbecken mit Zubehörbauten sowie weitere Spiele im Freien (Minigolf) in einer zentralen Grünfläche.

5. Bodenordnung

Es wird angestrebt, alle benötigten Grundstücke freihändig zu erwerben.

Die Gemeinde behält sich das Recht auf Enteignung vor, wenn sie sich um den freihändigen Erwerb eines Grundstückes, das aus zwingenden städtebaulichen Gründen benötigt wird, zu angemessenen Bedingungen vergeblich bemüht hat (§ 88 BBauG).

6. Kostenschätzung: +)

6.1 Äußere Erschließung)	
6.11 Wasserversorgung)	Kosten liegen noch nicht vor.
6.12 Abwasserbeseitigung)	

6.2 Innere Erschließung

6.21 Straßen und Wohnwege einschl. Entwässerung	1.160.000,00 DM
6.22 Wasserversorgungsleitungen	771.000,00 DM
6.23 Abwasserleitungen	1.210.000,00 DM
6.24 Gasversorgung ++)	
6.241 Speicherbehälter +++)	20.000,00 DM
6.242 Gasleitungsnetz	260.000,00 DM
6.25 Straßenbeleuchtung	60.000,00 DM

6.3 Summe der Erschließungskosten (Innere) 3.481.000,00 DM
=====

6.4 Davon entstehen der Gemeinde selbst keine Kosten.

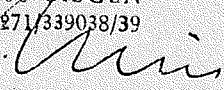
Aufgestellt:

Dipl.-Ing. Walter Bonin
- Architekt BDA -
5900 Siegen 1
Spandauer Str. 18
Tel. (0271) 33 90 38/39

Siegen, den 16. August 1977
244 Bn/Sp

Der Architekt:

DIPL.-ING. WALTER BONIN
ARCHITEKT BDA, 5900 SIEGEN
WILHELMSTR. 18 - TEL. 0271/339038/39



+) Ziff. 6.1 - 6.25 nach Angaben des Ing.-Büros Tilke, Olpe
++) nach Angaben des Ing.-Büros Bohne / Schuth, Siegen
+++) nur Baunebenkosten der Mietanlage


Seite 5 - Begründung BP Wenden -

Bürgerbeteiligung gem. § 2a BBauG

Die Bürgerbeteiligung erfolgte durch eine Bürgerversammlung am 22.3.77 nach vorheriger ortsüblicher Bekanntmachung. Auf dieser Versammlung wurden entsprechend dem fortgeschrittenen und im Planungsbeirat erläuterten Planungszustand, Ziel und Zweck der Planung aufgezeigt.

Diese Begründung wurde mit Beschluß der Gemeindeverordnetenversammlung Wenden vom 5.12.77 gebilligt.

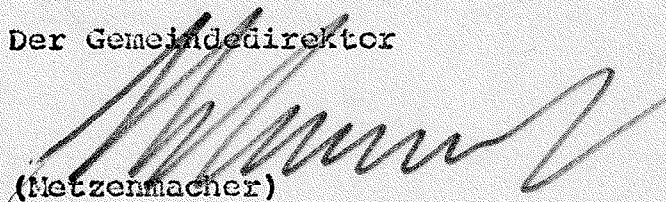
Wenden, 22.6.78


(Schrage)
Bürgermeister

Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung mit Textteil (Präambel und Festlegungen) und Begründung, haben in der Zeit vom 19.12.77 bis 18.1.78 nach vorheriger am 7.12.77 abgeschlossenen Bekanntmachung mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen in der Auslegungsfrist geltend gemacht werden können, öffentlich ausgelegen.

Wenden, 26.6.78

Der Gemeindedirektor


(Metzenmacher)

Dieser Bebauungsplan mit Begründung ist am
Bekanntmachung der Genehmigung in Kraft getreten.

mit

Wenden,

Der Gemeindedirektor
Im Auftrag: