

B E G R Ü N D U N G

zum Bebauungsplan Nr. 9 "An der Mühle" der Stadt Winterberg, Stadtteil Niedersfeld

Allgemeines

Im Zuge der kommunalen Neugliederung im Jahre 1975 ist die ehemalige Gemeinde Niedersfeld der Stadt Winterberg zugeordnet. Die Stadt Winterberg gehört nach dem Landesentwicklungsplan I/II zur ländlichen Zone und ist als Mittelzentrum für 25.000 - 50.000 Einwohner im Mittelbereich dargestellt.

In den vergangenen Jahren hat der Stadtteil Niedersfeld immer mehr an Bedeutung für den Fremdenverkehr gewonnen, und zwar neben der Wintersaison auch in steigendem Maße für die übrigen Jahreszeiten. Dieses zeigt sich vor allem an der stetig steigenden Übernachtungszahl in den vergangenen Jahren.

Planungskonzeption

Lage und Grenze des Plangebiets

Das Plangebiet befindet sich im Stadtteil Niedersfeld, südlich des Ortskerns, angrenzend an das Wohngebiet "Auf der Hütte", am Ufer der jungen Ruhr, westlich der Bundesstraße 480, am Ostfuß des Hohen Hagens.

Es umfaßt in der Gemarkung Niedersfeld in der Flur 8 die Flurstücke 270 tlw., 271, 262 und 251.

Planerfordernis

Der Bebauungsplan wurde aus dem Entwurf zum Flächennutzungsplan entwickelt. Seine Aufstellung soll in erster Linie zur Deckung des Eigenbedarfs an Wohnraum und Sicherung der vorhandenen Grundversorgung dienen.

Wie auch schon im Flächennutzungsplan ausgewiesen, beschränkt sich die Planung auf nur eine Bauzeile entlang der vorhandenen Straße,

1. um Abstand von den Emissionen der B 480 zu halten,

2. um den natürlichen und von Gesetzes wegen zu beachtenden Retentionsraum der Ruhr nicht einzuengen und
3. das landschaftlich reizvolle, teilweise mit hohem Wuchs die Ruhr begleitende und den Verkehrslärm der B 480 abschirmende Flußtal wie im Landschaftsgesetz gefordert zu schon

Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Baugebiets ist durch die vorhandene Straße "Auf der Hütte" gegeben, deren Erneuerung zur Zeit betrieben wird.

Die Versorgung mit Wasser und Elektrizität, die Abwasser- und Müllbeseitigung können durch vorhandene Anlagen sichergestellt werden.

Bauliche und sonstige Nutzung

Unter Berücksichtigung der Vorgaben des Flächennutzungsplanentwurfes wurde für den Planbereich Allgemeines Wohngebiet festgesetzt, wobei für den nördlichen, noch unbebauten Planbereich nur Wohngebäude mit nicht mehr als zwei Wohnungen zugelassen sind.

5. Zur Sicherstellung einer kleinteiligen Bebauung und adäquaten Nutzung wie der Umgebungsbebauung sind nur Einzelgebäude zulässig, deren Grundflächenzahl 0,25 und deren Geschoßflächenzahl 0,5 nicht übersteigen darf.

Durch mehrere baurechtliche Festsetzungen wird bewirkt, daß keine ortsfremde Bebauung entsteht und namentlich die als Höchstgrenze zweigeschossig festgesetzten Gebäude beidseitig auf max. 3,00 m Traufhöhe beschränkt werden.

Der im südlichen Planbereich vorhandene Wuchs am Westufer der Ruhr wurde mit Erhaltungsbindung belegt.

Bodenordnende Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen sind für das Plangebiet nicht vorgesehen.

Kosten

Kosten entstehen der Stadt Winterberg durch diesen Bebauungsplan nicht.

Winterberg, 12. Mai 1981
.....

STADT WINTERBERG
Der Stadtdirektor
- Bauamt -
I.A.:



Diese Begründung ist Bestandteil des Bebauungsplanes Nr. 9 "An der Mühle" der Stadt Winterberg, Stadtteil Niedersfeld, und lag der Beschlußfassung zur Offenlegung gem. § 2a Abs. 6 BBauG in der Ratssitzung vom 17.09.1981 zu Grunde.

Winterberg, den 05. Jan. 1982

5.



Der Stadtdirektor
I.A.:



Diese Begründung lag als Bestandteil des Bebauungsplanes Nr. 9 "An der Mühle" der Stadt Winterberg, Stadtteil Niedersfeld, mit dem Planentwurf während der Offenlegung nach § 2a (6) BBauG in der Zeit vom 20.01.1982 bis 23.02.1982 zu jedermanns Einsicht öffentlich aus.

Winterberg, den 03. März 1982

Der Stadtdirektor
I.A.:

