

B E G R Ü N D U N G

zum Bebauungsplan Ruhne-Nord der Gemeinde Ense

1. PLANGEBIET

Es liegt im Norden des Ortsteils Ruhne, nördlich der Straße "In der Twiete" mit einer Tiefe von ca. 170 m, östlich der Straße "Am Glockenturm" mit einer Tiefe von ca. 80 m.

Im Plangebiet liegen die Grundstücke Ruhne Flur 4 Nr. 27 - 37, 97, 96, 127 tlw. und Flur 2 Nr. 7, 6 tlw. und 12 tlw.

2. URSACHEN DER PLANUNG

Dringende Nachfragen der ortsansässigen, vor allen Dingen jüngere Bevölkerung nach Wohnbaugrundstücken und die Bereitschaft der Grundstückseigentümer das Gelände zur Verfügung zu stellen, veranlaßten die Gemeinde Ense, den Bebauungsplan aufzustellen.

3. BESTEHENDE VERHÄLTNISSE

Im südwestlichen Teil des Plangebietes sind ein kleinerer landwirtschaftlicher Betrieb und einige Wohnhäuser vorhanden, der restliche Teil wird als Ackerland genutzt.

4. ENTWICKLUNG AUS DEM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Die bisher unbebauten Flächen des Plangebietes sind im gültigen Flächennutzungsplan als Dorfgebiet ausgewiesen.

Für die bebauten Flächen sieht der Flächennutzungsplan keine Ausweisung vor, da es sich hier um eine bebaute Ortslage handelt ohne wesentliche Veränderung ihrer Siedlungsbereiche.

5. STÄDTEBAULICHES KONZEPT

Entsprechend dem Wunsch des Eigentümers werden im Norden des Plangebietes 6 und im Süd-Westen 2 freistehende Einfamilienhäuser ausgewiesen. Sie werden als MDW ausgewiesen, somit entsprechen sie dem dörflichen Charakter des Ortsteils Ruhne.

Es ist im nördlichen Bereich eingeschossige Bauweise vorgesehen, damit ein besserer Übergang zur freien Landschaft hin gegeben ist. Die Dachneigung wurde begrenzt auf 28 - 38°. Damit soll erreicht werden, daß die entstehenden Häuser zueinander passen und am Ortsrand keine so hohen Gebäude entstehen. Nur bei den vorhandenen 2-geschossigen Gebäuden ist bei einer Erweiterung 2-geschossig als Höchstgrenze zugelassen. Bei diesen Gebäuden kann die bisherige Dachneigung auch bei Erweiterungsbauten beibehalten werden. Es soll nicht erzwungen werden, daß die vorhandenen Dächer umgebaut werden müssen.

Das Maß der baulichen Nutzung ist begrenzt durch die überbaubaren Flächen und durch Höchstwerte der Grundflächen und Geschößflächenzahl entsprechend des § 17 der Baunutzungsverordnung. Eine Begrünung des Plangebietes ist nach Norden und Osten, zur freien Landschaft hin, auf den Grundstücken zwingend vorgesehen, um den Ortsrand landschaftsgerecht zu gestalten.

6. ERSCHLIESSUNG

Aufgeschlossen wird das nördliche Plangebiet durch einen 5 m breiten Stichweg, der an die Straße "Am Glockenturm" anschließt. Das südliche Plangebiet wird durch einen vorhandenen 3 m breiten Stichweg erschlossen, an dem Ausweichstellen vorgesehen sind. Das Verkehrskonzept soll eine größtmögliche Wohnruhe sicherstellen und Durchgangsverkehr ausschließen.

Die Straßen werden als verkehrsberuhigte Wohnwege vorgesehen, um im Wohngebiet ein Höchstmaß an Ruhe und Verkehrssicherheit zu erhalten und um den öffentlichen Raum auch zum Aufenthalt und zur Begegnung der Bewohner nutzen zu können.

7. IMMISSIONSSCHUTZ

Die von dem im Plangebiet gelegenen kleineren landwirtschaftlichen Betrieb ausgehenden Emissionen halten sich in Grenzen, so daß die Ausweisung dieses Bereiches als MDL und der übrigen Fläche als MDW den dörflichen Verhältnissen entspricht.

8. WASSERWIRTSCHAFT

Das Plangebiet wird an das vorhandene Netz der Wasserversorgung angeschlossen. Ebenfalls wird die Kanalisation in das Gebiet hinein erweitert.

9. STROMVERSORGUNG, TELEFONANSCHLÜSSE

Das Plangebiet wird durch Anschluß an das vorhandene Netz der VEW und durch Erweiterung des Netzes sichergestellt.

Es wird damit gerechnet, daß die Post das Fernsprechnet in das Plangebiet hinein ausdehnt.

10. KOSTENSCHÄTZUNG

Der Gemeinde entstehen durch den Ausbau des Plangebietes folgende Kosten:

Ankauf von Gelände für Verkehrsflächen	12.000,-- DM
Ausbau der Erschließungsstraße mit Parkbuchten und Straßenbegleitgrün	100.000,-- DM
Ausbau der Kanalisation und der Straßenentwässerung	20.000,-- DM
Straßenbeleuchtung	8.000,-- DM

11. FINANZIERUNG

Soweit die Erschließungskosten nicht durch Anliegerbeiträge gedeckt werden können, werden sie im Haushaltsplan der Gemeinde ausgewiesen.

12. BODENORDNUNG

Bodenordnende Maßnahmen werden im Plangebiet nicht erforderlich.

13. BÜRGERBETEILIGUNG

Auf Grund der in der Genehmigung des Regierungspräsidenten vom 7.2.1983 erteilten Maßgabe wird die Begründung unter 5. Abs. 1 wie folgt geändert:

Entsprechend dem Wunsch des Eigentümers werden im Norden des Plangebietes 6 und im Südwesten 2 freistehende Einfamilienhäuser ausgewiesen. Sie werden als MD ausgewiesen. Somit entsprechen sie dem dörflichen Charakter des Ortsteils Ruhne.