

1. Begründung:

a) Flanentwicklung und Lage des Gebietes:

Das ausgewiesene Gebiet liegt beidseitig der Landstraße - L 686 - zwischen Olpe/bei Freienohl und der Ortschaft Hallefeld am Südhang eines landschaftlich reizvollen Tales. Z.Zt. wird das Baugelände noch durch die erwähnte Straße geteilt. Die neue Straße ist aber bereits südlich des Feriengebietes geplant, sodass in naher Zukunft die jetzige Straße nur noch Zubringer zum Freizeit-Center ist. Das Gelände ist zum größten Teil mit ca. 8-10 jährigen Fichten bespflanz, die auch zwischen den Häusern und in den verbleibenden Grünflächen möglichst erhalten bleiben sollen.

In dem ideal gelegenen Gebiet lässt sich die Idee eines Erholungs- und Freizeitgebietes mit all seinen Möglichkeiten und Bedürfnissen für den Großstadtmenschen am Rande des Ruhrgebietes verwirklichen. In dem Häusermeer der Großstädte sehnt sich der Mensch nach Erholung und Entspannung in der freien Natur und frischen Waldluft mit leicht ungezwungener Betätigung, sei es als sportliche Betätigung oder wandern. Dieser Wunsch soll durch das geplante Erholungs- und Freizeit-Center erfüllt werden. Das Gebiet ist vom Ruhrgebiet über die neuen Autobahnen verhältnismäßig schnell erreichbar. Die umliegenden Erholungszentren wie Sorpe- und Hennecke,- Winterparthagebiets "Wilde Wisse" und Grevenstein" können von hier leicht besucht werden.

b) Bebauungsrichte:

Das gesamte Gebiet gliedert sich in 2 Zonen auf:

1. in das Freizeitwohngebiet mit einem Hotel-Restaurant, einem Gartenhallenbad und Kinderspielplätzen und
2. in das Centrum unterhalb der Straße mit Gemeinschaftsparkplatz, mehreren Angelsicheranlagen, Kinderspielplätzen und Spielmöglichkeiten für Erwachsene. Rd. 200 Ferienhäuser mit maximal 75 qm Wohnfläche sollen in den Hang mit starken Durchgrünungen gebaut werden.

Lfd. Nr.	Stückzahl	Gegenstand	Preis je Einheit		Betrag	
			DM	PF	DM	PF
		<p>Das Freizeitwohngebiet wird als ausgesprochene Ruhe- und Erholungszone ausgebaut, wobei die neu entwickelten Typen von Freizeithäusern in das vorhandene Waldgebiet eingegliedert werden unter größtmöglicher Schonung und Erhaltung des vorhandenen Baumbestandes. Die Freizeithäuser sind in der Anordnung weitgehend nach der Südrichtung ausgerichtet und so gestellt, daß an den Sitzflächen Störungen durch Nachbarhäuser vermieden werden und den freien Blick in die Landschaft und das Waldgebiet zuläßt.</p> <p>Folgende Gruppen wurden entwickelt und zeichnerisch dargestellt:</p> <p style="text-align: center;"> Typ I Spitzdachtyp Typ II und Typ III und Typ IV Satteldachtypen in verschiedenen Größen. </p> <p>Die Randzone einer jeden Häusergruppe sowie zwischen den Häusern wird wieder aufgeforstet durch eine WR (Waldrand) Aufforstungstyp, sofern der vorhandene Baumbestand ausgelichtet werden muß, um den notwendigen Standplatz für die Freizeithäuser zu schaffen. Durch die Wiederaufforstung ist die Gewähr gegeben, daß so entstandene Lücken im verbleibenden Baumbestand sich durch den Aufwuchs wieder schließen. Ausserdem wird durch das mit eingestreute Unterholz und Strauchwerk der Durchblick von einer Häusergruppe zur anderen verhindert. Der verbleibende Freiraum um die Freizeithäuser wird mit einer schattenverträglichen Rasenmischung eingesät.</p> <p>Zu den Hauptzugangswegen wird das gesamte Wohngebiet mit einer mindestens 3.00 m breiten Abpflanzung gegen evtl. Lärmbelästigung und Einblick von Passanten abgeschirmt durch einen WE- (Wege) Aufforstungstyp abgepflanzt. Ausser durch die Abpflanzung wird auch durch den allgemeinen Ausbau und entsprechende Beschilderung durchgehender Verkehr ferngehalten.</p>				
		- III -				

PLAN-Standard IV

Lfd. Nr.	Stückzahl	Gegenstand	Preis je Einheit		Betrag	
			DM	Pf	DM	Pf
		<p><u>c) Erschließung:</u></p> <p>Die Zubringerstraßen mit Anbindung an die jetzige "alte" Verbindungsstraße sollen in einer Breite von 5.50 m in Asphalt mit seitlichem Bordstein ausgebaut werden. Sämtliche Zugangswegen in 3.00 m Breite werden mit einer Teer-Spritzdecke befestigt. Seitlich wird ebenfalls ein Randstein in Beton mit Rückenstütze angesetzt. Die Zugangswegen sind nur in Notfällen und zum Be- und Entladen zu befahren. *</p> <p>Die Hauszugänge wie auch die Sitzflächen im Freien sollen mit grauen Betonplatten bündig mit der angrenzenden Rasen- bzw. Pflanzfläche belegt werden.</p> <p>Die Spazierwege erschließen den oberen und unteren Wohnteil sowie die Gemeinschaftsanlagen mit zwei Fußgängerbrücken über die jetzige Verbindungsstraße.</p> <p>Die Entwässerung geschieht im Mischsystem vom Feriengebiet in einen Faulteich unterhalb des Feriengebietes in Richtung Olpe. Von dort wird dann ein Kanal durch die Ortschaft Olpe bis zum Vorfluter - Die Ruhr - gebaut.</p> <p><u>d) Kosten der Erschließung:</u></p> <p>Der Gemeinde Herblinghausen entstehen keine Kosten. Über einen Ablösungsvertrag wird die Gemeinde vollkommen freigestellt. Der private Träger übernimmt für die Erschließung die nachfolgenden Kosten</p>				
		1) Grunderwerb:	rd.	1,7 Mill.		DM
		2) Kanalbau, Faulteich	rd.	800.000	-	DM
		3) Stromversorgung:	rd.	350.000	-	DM
		4) Straßenbeleuchtung:	rd.	90.000	-	DM
		5) Wasserleitung	rd.	200.000	-	DM
		6) Straßen- Parkplätze und Wegebauten:	rd.	850.000	-	DM
		7) Immissionschutzwälle	rd.	200.000	-	DM
		- IV -				

PELIKAN-Standard IV

Lfd. Nr.	Stückzahl	Gegenstand	Preis je Einheit		Betrag	
			DM	PF	DM	PF
		<p>8) Gärtnerische Anlagen:</p> <p>a) Begrünung der großräumigen Zwischenflächen rd. 120.000,- DM</p> <p>b) Spiel- und Freizeitanlagen: rd. 180.000,- DM</p> <p>c) Zier- und Angeltaiche: rd. 90.000,- DM</p> <p style="text-align: right;">Insgesamt: 4.580.000,- DM</p> <hr/> <p><u>2. Begrünung und Aufforstung:</u></p> <p>Dem starken Bedürfnis mit Natur und Grün verbunden zu sein ist durch eine reichhaltige Bepflanzung einheimischer Gehölze und Wildgehölze Rechnung getragen. Von einer Bepflanzung mit allgemeinen Ziergehölzen wurde bewußt Abstand genommen, um den landschaftlichen Charakter dieses Gebietes nicht zu stören. Die natürliche Schönheit dieses Gebietes muß unbedingt erhalten und durch entsprechende Maßnahmen wie Ansiedeln einer reichhaltigen heimischen Wildflora, die auch auf die gegebenen natürlichen Erfordernisse dieses Gebietes Rücksicht nimmt, ergänzt werden. So sind beispielsweise in der Abpflanzung auch ausgesprochene Bienen-nährpflanzen mit vorgesehen, um auch den Standort der vorhandenen Imker mit günstig zu beeinflussen.</p> <p>Die vorgesehenen WR- (Waldrand) Aufforstungstypen sind in unterschiedlicher Breite so zusammengestellt, daß sich Bäume, Strauchwerk und Schattenholzarten ergänzen, die auf dem Lehmboden des Gebietes gedeihen.</p> <p>So sind vorgesehen:</p> <p>als später sich zu Bäumen entwickelnde Forstpflanzen</p> <p>Acer pseudoplatanoides (Bergahorn) Prunus avium (Vogelkirsche) Carpinus betulus (Hainbuche) Sorbus aucuparia (Eberesche) Betula verrucosa (Birken) Acer platanoides (Spitzahorn)</p>				

PELKAN-Standard IV

Lfd. Nr.	Stückzahl	Gegenstand	Preis je Einheit		Betrag	
			DM	Pf	DM	Pf
		als Zwischenpflanzung				
		Prunus padus (Traubenkirsche)				
		Acer campestre (Feldahorn)				
		Crataegus nonogyna (weißdorn)				
		Prunus spinosa (Schlehndorn)				
		Salix caprea (Kätzchenweide)				
		als Strauchwerk und Unterpflanzung				
		Rosa canina (Wildrose)				
		Corylus avellana (Haselnuß)				
		Rhamnus frangula (Faulbaum)				
		Sambucus racemosa (Holunder)				
		Viburnum opulus (gem. Schneeball)				
		Salix aurita (Uhrchenweide)				
		Die vorgesehenen WE- (Wege) Aufforstungstypen und Immissions- schutzpflanzungen sind so zusammengestellt, daß ein guter Sicht- schutz gewährleistet ist mit immergrünen einheimischen Gehölzen mit Schattenholzarten und schnellwüchsigen sich stark verzwei- genden Gehölzen.				
		Es sind vorgesehen:				
		als Bäume				
		Acer platanoides (Spitzahorn)				
		Runus avium (Vogelkirsche)				
		als Zwischenpflanzung				
		Alnus glutinosa (Schwarzerle)				
		Carpinus betulus (Hainbuche)				
		Prunus serotina (Traubenkirsche)				
		Acer campestre (Feldahorn)				
		Salix caprea (Weide)				
		Larix leptolepis (Europ. Lärche)				
		als Unterpflanzung				
		Corylus avellana (Haselnuß)				
		Viburnum opulus (gem. Schneeball)				
		als immergrüne Vorpflanzung				
		Ilex aquifolium (Stechpalme)				
		Kytisus scoparius (Färberginster)				
		Weiterhin sind zur Zwischenaufforstung vorgesehen:				
		a) für den vorhandenen steinigen lehmigen Boden:				
		Acer campestre (Feldahorn)				
		Alnus glutinosa (Schwarzerle)				
		Fagus sylvatica (Rotbuche)				

KUNST-Verlag IV

Lfd. Nr.	Stückzahl	Gegenstand	Preis je Einheit		Betrag	
			DM	Pf	DM	Pf
		<p>Carpinus betulus (Hainbuche)</p> <p>Quercus rubra (Roteiche)</p> <p>Acer platanoides (Spitzahorn)</p> <p>Prunus mahaleb (Steinweichsel)</p> <p>b) für feuchte Lagen sind zusammengestellt:</p> <p>Acer campestre (Feldahorn)</p> <p>Alnus glutinosa (Schwarzerle)</p> <p>Salix alba (Silberweide)</p> <p>Salix caprea (Salweide)</p> <p>Quercus pedunculata (Eiche)</p> <p>Populus robusta (Pappel)</p> <p>Prunus padus (Traubenkirsche)</p> <p>Zur Aufforstung vorhandener Böschungen sind B-Typen entwickelt. Diese Zusammenstellung ist abwechslungsreich und vielgestaltiger aus Wildgehölzen zusammengestellt, die auch eine gute Durchwurzelung gewährleisten, um die starken Hanglagen zu befestigen.</p> <p>Es sind vorgesehen:</p> <p>Acer campestre (Feldahorn)</p> <p>Acer platanoides (Spitzahorn)</p> <p>Acer pseudoplatanus (Bergahorn)</p> <p>Alnus glutinosa (Schwarzerle)</p> <p>Alnus incana (Weißerle)</p> <p>Corylus avellana (Haselnuß)</p> <p>Populus tremula (Zitterpappel)</p> <p>Quercus petraea (Eiche)</p> <p>Rosa multiflora (Wildrose)</p> <p>Rosa rugosa (Apfelrose)</p> <p>Cytisus scoparius (Ginster)</p> <p>Salix alba (Weißweide)</p> <p>Ulmus campestris (Feldulme)</p> <p>Diese Zusammenstellungen sind den jeweiligen Bedingungen angepaßt und geben die Gewähr, daß das gesamte Gebiet landschaftlich eingebunden und zu einem recht vielgestaltigen und abwechslungsreichen Erholungsgebiet aufgebessert wird.</p> <p>Für die Rasenflächen in den vorwiegend schattigen Lagen (Baumbestand!) ist folgende Rasenmischung vorgesehen:</p> <p>10 % Agrostis tenuis</p> <p>15 % Dactylis glomerata</p> <p>30 % Festuca ovina</p> <p>20 % Lolium perenne</p> <p>25 % Poa nemoralis</p>				

Lfd. Nr.	Stückzahl	Gegenstand	Preis je Einheit		Betrag	
			DM	Pf	DM	Pf
		<p>Für die rein sonnigen Lagen:</p> <p>10 % Lolium perenne 30 % Festuca rubra 20 % Poa pratensis 20 % Agrostis spec. 20 % Festuca ovina</p> <p>Die Gesellschaft wird natürlich das gesamte Gelände pflegen und unterhalten lassen, sodaß das Gesamtgebiet immer einen gepflegten und ordentlichen Eindruck behält. Die Pflege schließt den regelmäßigen Rasenschnitt, Sauberhaltung von Fahr- und Fußwegen sowie Unterhaltung der Pflanzflächen und des dazugehörigen Waldgebietes ein. Damit ist auch die Gewähr gegeben, daß das gesamte Gebiet auch für die Zukunft seinen natürlichen Charakter behält und durch den vorgesehenen Ausbau in seiner Gesamtstruktur verbessert wird.</p> <p><u>3. Haustypen:</u></p> <p>Sämtliche Häuser, die der Interessent kaufen kann, werden schlüsselfertig übergeben.</p> <p>Die Haustypen sind aus Elementen vorgefertigte Gebäude. Die einfache Form ermöglicht eine schnelle Montage.</p> <p>Die Isolierung der Außenwände der Dachhaut und des Bodens mit einem Gesamt-K-Wert von 0.69 (entspricht einer 30 cm dicken Bimssteinwand) macht das Wochenendhaus zu einem winterfesten Ferienhaus, das mit geringem Energieaufwand zu beheizen ist (Propangasheizung!).</p> <p>Alle sichtbaren Holzteile wie Balken, Schalung usw. werden mit imprägnierenden Lasurfarbenn gestrichen. Alle Fenster und sonstigen massiven Holzteile werden fertig lackiert, und alle Innenwandflächen aus Spanplatten werden fertig mit Binderfarbe gestrichen bzw. tapeziert.</p> <p>Für die Häuser kann auf Wunsch eine Diebstahlsicherung für alle Fenster im Erdgeschoß vorgesehen werden. Die Fenster in Küche, Bad und Abstellraum erhalten dann Klappläden oder schmiedeeiserne Vergitterung und der Verandaboden vor dem Wohnraum bei den Spitzdachtypen kann hochgeklappt werden.</p>				

Lfd. Nr.	Stückzahl	Gegenstand	Preis je Einheit		Betrag	
			DM	Pf	DM	Pf
		<p><u>Konstruktion</u></p> <p>Dreiecksbinder aus gehobelten Sparren mit Kehlbalkenlage auf 3 Lagerhölzern gerichtet. Diese Lagerhölzer ruhen auf Betonpfählen als Fundamente.</p> <p><u>Bodenplatte</u></p> <p>Unterschaltung zwischen der Balkenlage, darauf 50 mm Steinwolle. Auf der Balkenlage und der Kehlbalkenlage im Spitzboden 7/8" Fußboden, der mit Spannteppichen belegt wird.</p> <p><u>Dachhaut</u></p> <p>Genutete, innen sichtbare Schalung, darauf 50 mm Steinwolle, abgedeckt mit Perkalor-Papier. Dachfläche mit dunkelgrauen Eternittafeln, Berliner Walle.</p> <p><u>Giebelwände</u></p> <p>Fenster und Fenstertüren aus Massiv-Holz mit Verglasung, Brüstungsfelder doppelschalig, wärmedämmend mit 50 mm Steinwolle, außen Stülpschalung, innen Spannplatten.</p> <p><u>Innenausbau</u></p> <p>Badezimmerzelle mit doppelschaligen Wänden aus kochfester Spanplatte. Der Boden ist mit einer Kunststoffolie ausgelegt. Die Brausenische erhält einen Bodenablauf. Für die Warmwasserversorgung ist ein elektrischer Durchlauferhitzer vorgesehen, an den die Brause, der Waschtisch und die Küchenspüle angeschlossen sind. In der Küche sind eingerichtet eine Arbeitsplatte und ein Küchenblock mit Mirosta-Spüle, zwei Kochplatten und Kühlschrank. Die Elektroinstallation umfaßt eine anschlussfertige Zählerstafel mit allen Automaten, Brennstellen (ohne Lampen) und Steckdosen in allen Räumen.</p>				

Lfd. Nr.	Stückzahl	Gegenstand	Preis je Einheit		Betrag	
			DM	Pf	DM	Pf
		<p><u>4. Parkplatz:</u></p> <p>Der Verkehr wird auf der alten Verbindungsstraße abgefangen und z.T. auf den großen Gemeinschaftsparkplatz geleitet. Der Gemeinschaftsparkplatz wird mit 8 cm breiten Betonbordsteinen eingefasst und mit einer wassergebundenen Decke auf Schlackeunterbau befestigt. Zwischen den einzelnen Parkreihen sind Pflanzstreifen mit Bäumen und Strauchwerk vorgesehen. Innerhalb des Gebietes sind noch ausreichend Einzelparkplätze vorgesehen.</p>				
		<p><u>5. Spiel und Sport:</u></p> <p>Die Freizeitbeschäftigungsmöglichkeiten sind im Bereich des Gartenhallenbades abseits vom Wohnbereich, der dadurch in Ruhe bleibt. Die Kinderspielplätze sind vom Hauptverkehr abgerückt. Leichte Freizeitbeschäftigungen wie Minigolf sind in der Nähe des Bades belassen. Die Spielwiese für kleine Ballspiele kann auch als Liegewiese in der Nähe des Bades benutzt werden. Die Teichanlagen sollen Zier- und Fischteiche werden. Angler sollen am Teich ihrem Hobby nachkommen können. Das gesamte Gebiet wird eingrahmt und umfaßt von einem herrlichen Wandergebiet, das durch einfache, aber markierte Wanderwege erschlossen wird. Das Wandergebiet ist so großräumig und großzügig angelegt, daß die Wanderwege auch als Reitwege benutzbar sind. Somit ergibt sich die Möglichkeit, im angrenzenden Gut Frenkhausen eine Reitschule einzurichten, die bei der zunehmenden Beliebtheit des Reitsports bestimmt regen Zuspruch finden dürfte.</p>				
		<p><u>6. Zu- und Ausfahrten</u></p> <p>Die Zu- und Ausfahrt soll von der Ortschaft Olpe, wo auch später die alte Straße eine Anbindung an die neue Verbindungsstraße bekommen wird, erfolgen. Zunächst gibt die alte Straße Verbindung zur B 7.</p>				
		<p><u>7. Wegebeleuchtung</u></p> <p>Sämtliche Anliegerwege einschl. Parkplätze und Hauptzufahrten</p>				

Baujahr: 1964

Lfd. Nr.	Stückzahl	Gegenstand	Preis je Einheit		Betrag	
			DM	Pf	DM	Pf
		<p>werden mit elektrischen Leuchten ausgestattet</p> <p><u>B. Bauträger</u></p> <p>Die Trägerschaft für das gesamte Baugebiet hat die</p> <p>Firma Sabag Sauerländische Freizeit- u. Erholungsanlagen Baugesellschaft mbH u. Co. KG</p> <p><u>568 Lüdenscheid</u> Königsberger Str. 25</p> <p>übernommen.</p> <p><u>Für die Planung:</u></p> <p>im Juli 1972</p> <p><i>Hilgenhaus</i> N. Hilgenhaus Garten- und Landschaftsarchitekt BDLA - AKNW</p>				