

Begründung gem. § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch zum
Bebauungsplan Erwitte

Nr. 7 „Schiebenkämperfeld“,
2. Änderung



Erstellt vom
Aufgabenbereich
Stadtplanung
Dezember 2014

Verfahrensstand:
Öffentliche Auslegung gem.
§ 3 Abs. 2 BauGB und
Beteiligung der Träger
öffentlicher Belange gem.
§ 4 Abs. 2 BauGB

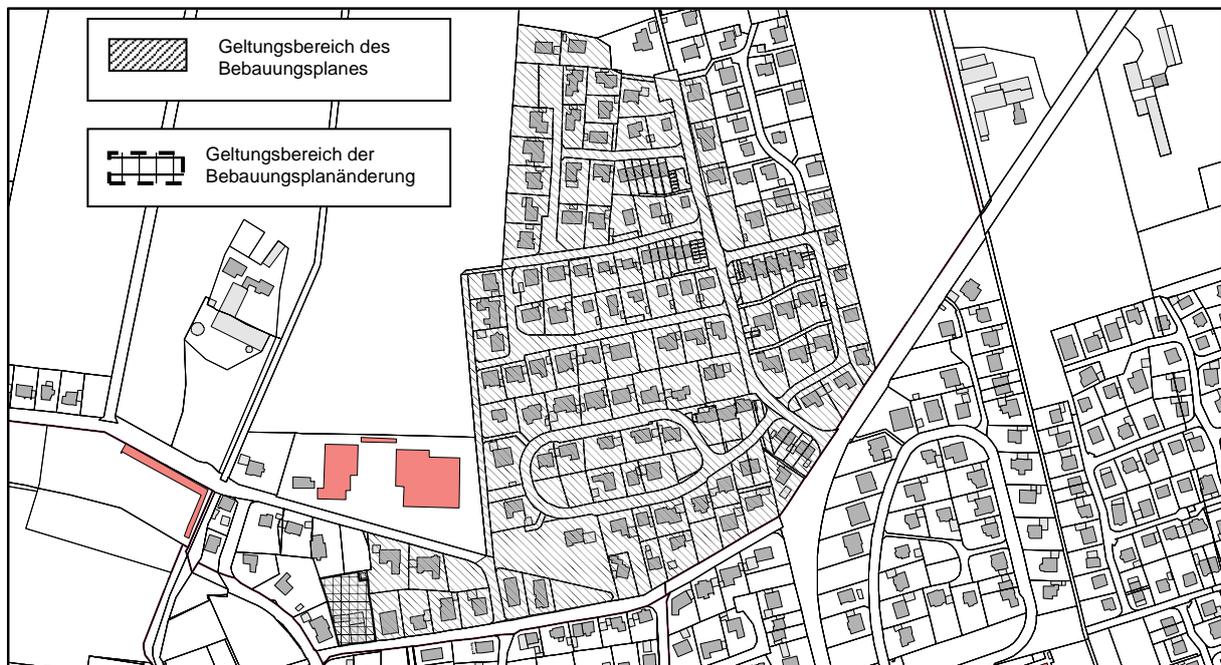


VORBEMERKUNGEN

Der Planungs- und Gestaltungsausschuss der Stadt Erwitte hat in seiner Sitzung am 10.09.2014 die 2. Änderung des Bebauungsplanes Erwitte Nr. 7 „Schiebenkämpferfeld“ beschlossen. Die Bebauungsplanänderung erfolgt im vereinfachten Verfahren gem. § 13a BauGB ohne Umweltbericht.

LAGE DES BEBAUUNGSPLANBEREICHES

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt am nordöstlichen Ortsrand von Erwitte und umfasst die Bebauung des Schiebenkämpferfeldes sowie die nördliche Bauzeile entlang der Ritterstraße. Dieser Siedlungsbereich ist überwiegend in den 1970er und 1980er Jahren entstanden. Die Grundstücke sind überwiegend mit ein- bis zweigeschossigen Wohnhäusern bebaut. Die Änderung bezieht sich aber nur auf das südwestliche Grundstück Gemarkung Erwitte, Flur 5, Flurstück 440. Der Änderungsbereich des Bebauungsplanes ist insgesamt nur ca. 2000 m² groß.



B) ZWECK UND ZIEL DER BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG

Der Bebauungsplan Erwitte Nr. 7 „Schiebenkämpferfeld“ soll dahingehend geändert, dass auf dem Grundstück Gemarkung Erwitte, Flur 5, Flurstück 440, zwei Wohnhäuser errichtet werden können, ein zweigeschossiges mit 6 Wohneinheiten und im hinteren Bereich ein zweigeschossiges Wohnhaus mit einer Wohneinheit und einer Firsthöhe von 9,50 m. Der rechtskräftige Bebauungsplan setzt nur für den vorderen Bereich des Grundstücks eine überbaubare Grundstücksfläche fest. Zwischen den Gebäuden Ritterstraße 2 und 4 soll eine weitere überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt werden.

Das Grundstück verfügt über die Größe von zwei großzügig geschnittenen Baugrundstücken. Auf dem Grundstück ist zurzeit laut Bebauungsplan nur die Errichtung eines eingeschossigen Wohngebäudes mit einer GRZ von 0,4 und einer GFZ von 0,5 zulässig. Eine Anzahl der Wohneinheiten ist nicht festgesetzt. Die in der näheren Umgebung vorhandenen Wohngebäude sind sowohl in eingeschossiger als auch in zweigeschossiger Bauweise errichtet worden. Das geplante Vorhaben im vorderen Bereich ist mit seinen

Außenmaßen von ca. 16 m x 17 m ähnlich großvolumig wie die direkte nachbarschaftliche Bebauung. Die geplanten Grund- und Geschossflächenzahlen halten sich mit 0,4 bzw. 0,8 ebenfalls im Rahmen der Umgebungsbebauung. Auf dem Nachbargrundstück (Ritterstraße 2) und auf der gegenüberliegenden Straßenseite (Ritterstraße 1 und 3) stehen ebenfalls zweigeschossige Mehrfamilienhäuser mit 6 Wohneinheiten je Gebäude. Es kann also davon ausgegangen werden, dass sich die geplanten Gebäude städtebaulich einfügen.

Die Änderung des Bebauungsplanes entspricht dem städtebaulichen Ziel, dass eine zusätzliche Bebauung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen soll.

C) BEGRÜNDUNG VON FESTSETZUNGEN

Als **Art der baulichen Nutzung** wird für den Änderungsbereich entsprechend der angrenzenden Bebauung „Allgemeines Wohngebiet“ gem. § 4 BauNVO festgesetzt. Es sind aus den ausnahmsweise zulässigen Nutzungen die Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausgeschlossen, da sich diese Nutzungen in die umgebende Bebauung nicht einfügen würden und der Störgrad hierdurch zu hoch wäre.

Das Maß der baulichen Nutzung wird gem. § 16 Abs. 2 BauNVO durch

- die Grundflächenzahl
 - die Geschossflächenzahl und
 - die Zahl der Vollgeschosse
- bestimmt.

Im Änderungsbereich des Bebauungsplans gilt eine zweigeschossige Bauweise. Es sind nur Einzelhäuser zulässig. Die Grundflächenzahl wird für das hintere Gebäude auf 0,3 festgesetzt, die Geschossflächenzahl auf 0,5. Für das vordere Gebäude gilt eine Grundflächenzahl von 0,4 und eine Geschossflächenzahl von 0,8.

Die Höhenentwicklung der Gebäude wird durch die Festsetzung von Trauf- und Firsthöhen gesteuert. Es gilt eine Traufhöhe von max. 7,00 m. Das Maß gilt gemessen zwischen der Traufe des Hauptdaches (Oberkante Fußpfette) und der senkrecht darunter liegenden gemittelten natürlichen Geländeoberfläche. Die Firsthöhe darf max. 9,50 m betragen, gemessen zwischen dem First des Hauptdaches und der senkrecht darunter liegenden gemittelten natürlichen Geländeoberfläche.

Gestalterische Festsetzungen für das Baugebiet werden nur sehr zurückhaltend getroffen:

- Spezielle Dachformen werden nicht festgesetzt, ausgeschlossen sind allerdings Flachdächer, da nur geneigte Dächer mit mind. 20° Neigung zulässig sind.
- Garagen müssen mit ihren Seiten- und Rückwänden einen Mindestabstand von 1,00 m zu den öffentlichen Verkehrsflächen einhalten.
- Einfriedungen in Form von Hecken, Zäunen oder Mauern dürfen zu öffentlichen Verkehrsflächen die Höhe von 1,00 m nicht überschreiten.

Diese Festsetzungen belassen dem Bauherrn bzw. dem Architekten bei der Bauausführung unter Wahrung der planungs- und bauordnungsrechtlichen Rahmenbedingungen vielfältige Möglichkeiten der individuellen Gestaltung. Eine unzumutbare Beeinträchtigung der privaten Belange ist hierdurch nicht gegeben.

D) ERSCHLIESSUNG

Das vordere Gebäude ist über die Ritterstraße erschlossen. Die Erschließung des hinteren Grundstücks erfolgt über ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht, über das auch die Trafostation der RWE angeschlossen ist.

E) VER- UND ENTSORGUNG

Im Zuge der Erschließung des Baugrundstückes erfolgt die Stromversorgung (RWE) durch Anschluss an das Versorgungsnetz, das in den angrenzenden Straßen betriebsbereit vorhanden ist. Im Rahmen der Erschließungsmaßnahmen wird die Wasserversorgung durch das Lörmecke Wasserwerk sichergestellt.

Das anfallende Abwasser kann über die vorhandene Kanalisation in der Ritterstraße angeschlossen werden, von wo es weiter zur Zentralkläranlage Erwitte geleitet wird. Die Entwässerung von Grundstücken wird durch die Abwasserbeseitigungssatzung der Stadt Erwitte geregelt. Die Entwässerungssatzung sieht für die städtische Kanalisation grundsätzlich einen Anschluss- und Benutzungszwang vor.

Die Anlagen für die Versorgung mit Gas und Telefon werden von den zuständigen Versorgungsbetrieben hergerichtet.

F) NATUR UND LANDSCHAFT UND ARTENSCHUTZ

Diese Änderung des Bebauungsplanes verfolgt das Ziel, ein Grundstück im Innenbereich von Erwitte einer Bebauung zuzuführen. Das entspricht dem Ziel, einer städtebaulichen Nachverdichtung. Eine Ausgleichsverpflichtung entsteht nicht, da Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig gelten. Ein Umweltbericht ist ebenfalls nicht erforderlich.

Artenschutzbelange werden durch die Änderung des Bebauungsplanes nicht berührt. Das Landschaftsinformationssystem LINFOS weist auf der Änderungsfläche oder im Nahbereich des Plangebietes keine planungsrelevanten Arten auf:

Da im Nahbereich ausreichend Freiflächen als Lebens-, Nahrungs- und Fortpflanzungsstätten vorhanden sind, kann davon ausgegangen werden, dass durch die Planung keine Lebensstätten planungsrelevanter Arten zerstört oder Tiere getötet werden. Verbotstatbestände nach §§ 19 und 44 BNatSchG werden nicht erfüllt.

Im Bebauungsplan wird der Hinweis aufgenommen, dass bei der Bauausführung etwaigen Hinweisen auf vorkommende geschützte Tier- und Pflanzenarten nachzugehen ist und in diesem Fall unverzüglich die Untere Landschaftsbehörde des Kreises Soest als die für den Artenschutz zuständige Behörde zu informieren ist. Gehölzentnahmen dürfen ausschließlich außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeiten, also in der Zeit vom 30.09. bis 01.03. erfolgen.

G) IMMISSIONSSCHUTZ

Aufgrund der Lage des Plangebietes ist nicht mit Immissionen durch den Straßenverkehr oder durch Gewerbe und Industrie zu rechnen. Ein aktiver landwirtschaftlicher Vollerwerbsbetrieb liegt ca. 250 m nordwestlich des Baugebietes. Eine Belastung durch Geruchsemissionen über den für allgemeine Wohngebiete zulässigen Rahmen kann ausgeschlossen werden.

H) DENKMALSCHUTZ UND BODENDENKMÄLER

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, alte Gräber, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Gemeinde/Stadt als Untere Denkmalbehörde und/oder dem Westf. Museum für Archäologie/Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Olpe, (Tel.: 02761-93750, FAX: 02761-937520) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mind. 3 Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 und 6 Denkmalschutzgesetz NRW), falls diese nicht vorher von den Denkmalbehörden freigegeben wird. Der Landschaftsverband Westfalen-Lippe ist berechtigt, das Bodendenkmal zu bergen, auszuwerten und für wissenschaftliche Erforschung bis zu 6 Monaten in Besitz zu nehmen (§ 16 Abs. 4 DSchGNW).

Erwitte, im Dezember 2014