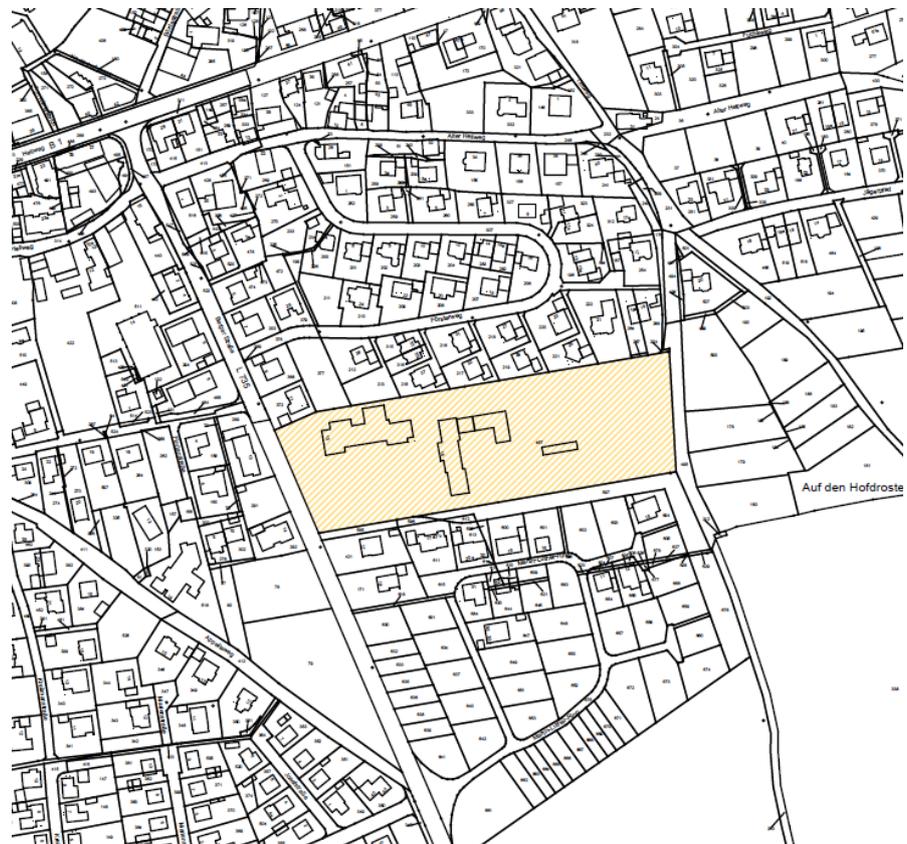


BEGRÜNDUNG  
GEM. § 9 ABS. 8 BAUGESETZBUCH  
ZUM BEBAUUNGSPLAN  
ERWITTE NR. 13  
„ÖSTLICH DER BERGER STRASSE“  
3. ÄNDERUNG

November 2021



Stadt Erwitte

Erstellt vom Fachdienst 205  
Stadtplanung, Umwelt, Denkmalschutz



Verfahrensstand:

Satzung

## 1. VORBEMERKUNGEN

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt, Klimaschutz, Mobilität und Digitales der Stadt Erwitte hat in seiner Sitzung am 06.09.2021 beschlossen, den Bebauungsplan Erwitte Nr. 13 „Östlich der Berger Straße“ zu ändern. Es wurde beschlossen, den Bebauungsplan dahingehend zu ändern, dass gem. § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO, die Grundfläche durch die in Satz 1 bezeichneten Anlagen um 80 % überschritten werden darf.

Die Änderung des Bebauungsplanes hat keine Auswirkungen auf die Darstellungen im Flächennutzungsplan.

Da die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, erfolgt die Änderung des Bebauungsplanes im vereinfachte Verfahren gem. § 13 BauGB.

## 2. LAGE DES PLANGEBIETES

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt im Süden von Erwitte auf der Fläche Gemarkung Erwitte, Flur 8, Flurstück 467. Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 2 ha.

Die genaue Abgrenzung ist aus dem Planteil im M. 1:1.000 ersichtlich.



*Änderungsbereich des Bebauungsplanes*

### 3. ZWECK UND ZIEL DER BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG UND PLANUNGSVORGABEN

Mit dem Brandschutzbedarfsplan für den Zeitraum 2019 – 2023 ist die Erweiterung des Feuerwehrgerätehauses in Erwitte von derzeit ca. 85 aktiven Feuerwehrleuten auf 112 beschlossen worden. Diesbezüglich müssen die Umkleidebereiche aus den Fahrzeughallen entfernt und in einen schwarz-weiß-Bereich versetzt werden. Daraus ergibt sich die Notwendigkeit eines Anbaus am Feuerwehrgerätehaus. Des Weiteren soll ein Neubau für die Jugendfeuerwehr, der am Standort Bad Westernkotten nicht realisierbar ist, am Standort Erwitte errichtet werden. Ziel der Bebauungsplanänderung ist es daher, die Voraussetzungen für eine Erweiterung des Feuerwehrgerätehauses und einen Neubau für die Jugendfeuerwehr zu schaffen. Der Bebauungsplan wird daher dahingehend ergänzt, dass gem. § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO, die Grundfläche durch die in Satz 1 bezeichneten Anlagen um 80 % überschritten werden darf.

### 4. BEGRÜNDUNG VON FESTSETZUNGEN

#### 4.1 Maß der baulichen Nutzung

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

- die Grundflächenzahl und
- die Zahl der Vollgeschosse
- Firsthöhe als Höchstmaß

bestimmt.

Es gilt eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3. Zugelassen wird, dass gem. § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO, die Grundfläche durch die in Satz 1 bezeichneten Anlagen um bis zu 80% überschritten werden darf. Im gesamten Plangebiet gilt eine eingeschossige Bauweise als Höchstgrenze. Die Höhenentwicklung der Gebäude wird durch die Festsetzung der Firsthöhe gesteuert. Es gilt eine Firsthöhe von max. 11,00 m, gemessen zwischen dem First des Hauptdaches und der senkrecht darunterliegenden gemittelten natürlichen Geländeoberfläche.

#### 4.2 Bauweise

Es gilt die offene Bauweise, es sind jedoch auch Gebäude über 50 m Länge zulässig.

#### 4.3 Gestaltungsvorschriften

Gestalterische Festsetzungen für das Baugebiet werden nur sehr zurückhaltend getroffen:

- Zulässig sind Sattel- und Pultdächer mit einer Dachneigung von 20° - 30°
- Flachdächer sind ebenfalls zulässig.

## 5. ERSCHLIESSUNG

Das Plangebiet wird von Westen über die Berger Straße erschlossen. Diese schafft die Anbindung an das örtliche Verkehrsnetz.

## 6. VER- UND ENTSORGUNG

Die Anlagen für die Ver- und Entsorgung der Grundstücke sind vorhanden.

## 7. IMMISSIONSSCHUTZ

Aufgrund der Vorbelastung dieses Bereiches werden keine nennenswerten Immissionen durch die Planung hervorgerufen.

## 8. NATUR UND LANDSCHAFT UND ARTENSCHUTZ

Artenschutzbelange werden durch die Änderung des Bebauungsplanes nicht berührt. Da es sich bei dem Plangebiet um einen Bereich von Erwitte handelt, der seit Jahrzehnten bebaut ist, ist nicht damit zu rechnen, dass hier Arten, die dem Artenschutz unterliegen, auftreten. 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.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich ein Gehölzbestand der zu erhalten ist, daher sind Flächen für die Erhaltung und das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a, b BauGB festgesetzt.

Durch Nebenbestimmungen zur Baugenehmigung muss sichergestellt werden, dass der vorhandene Baum- und Gehölzbestand unter Beachtung und Einhaltung der DIN 18920 (2014) (Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) zu sichern und zu erhalten ist.

## 9. 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 November 2021