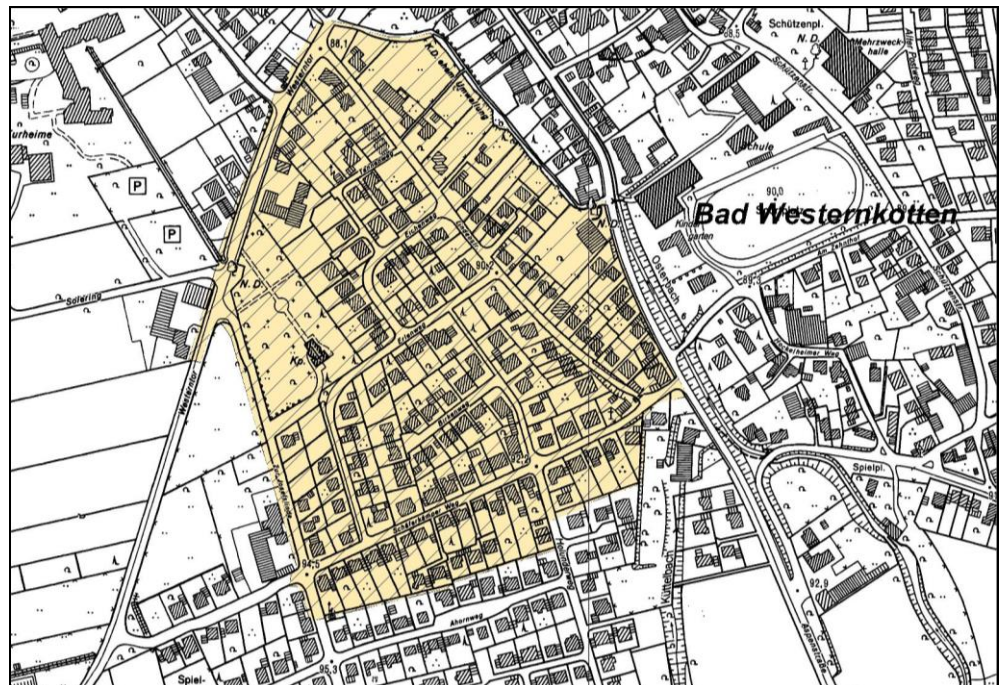


BEGRÜNDUNG
GEM. § 9 ABS. 8 BAUGESETZBUCH
ZUM BEBAUUNGSPLAN
BAD WESTERNKOTTEN NR. 7 „LINDENSTRASSE“,
10. ÄNDERUNG

August 2025



Stadt
Erwitte

Erstellt vom Fachdienst 205
Stadtplanung, Umwelt, Denkmalschutz



Verfahrensstand:

Satzung gem. § 10 (1) BauGB

1. VORBEMERKUNGEN

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt, Klimaschutz, Mobilität und Digitales der Stadt Erwitte hat am 25.06.2024 beschlossen, das beschleunigte Verfahren gem. § 13 a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung zur 10. Änderung des Bebauungsplanes Bad Westernkotten Nr. 7 „Lindenstraße“ einzuleiten.

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

2. LAGE DES PLANGEBIETES

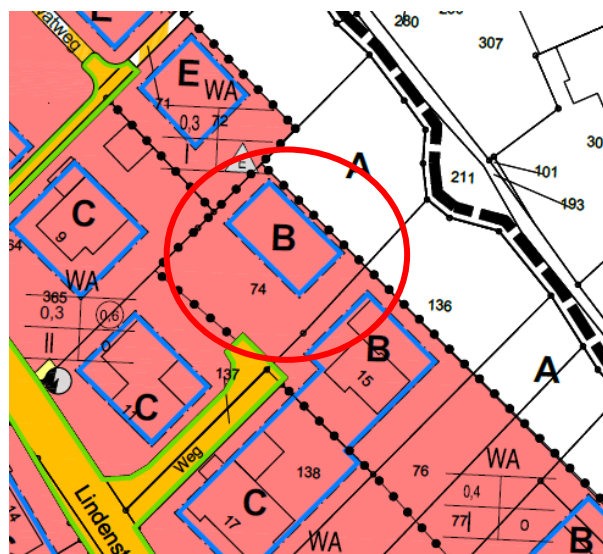
Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 7 „Lindenstraße“ liegt am südwestlichen Ortsrand von Bad Westernkotten. Im Osten und Norden wird das Plangebiet durch die Aspenstraße und den Westwall begrenzt. Im Westen bilden die Straßen „Westerntor“ und „Zur Josefslinde“ die Grenze. Die Bebauung entlang des Schäferkämper Weges bildet die südliche Begrenzung des Plangebietes. Es ist weitgehend mit ein- bis zweigeschossigen Wohnhäusern bebaut. Innerhalb des Geltungsbereiches liegt aber auch der Friedhof von Bad Westernkotten. Der Änderungsbereich innerhalb des Plangebietes liegt am Stichweg der Lindenstraße, hinter dem bebauten Grundstück „Lindenstraße 11“.

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

3. ZWECK UND ZIEL DER BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG UND PLANUNGSVORGABEN

Ziel der Bebauungsplanänderung ist es, das Grundstück Gemarkung Bad Westernkotten, Flur 16, Flurstück 74 zu teilen, das hintere Baufenster weiter an den Westwall zu versetzen und das bisher quadratische Baufenster (15 x 15m) als Rechteck (20 x 12 m) auszuweisen. Dabei orientiert sich die Lage des Baufensters zum Westwall an den bereits vorhandenen Baufenstern entlang des Westwalls

Die bisherigen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung bleiben bestehen.



Änderungsbereich

4. BEGRÜNDUNG VON FESTSETZUNGEN

4.1 Art der baulichen Nutzung

Die Festsetzungen hinsichtlich der **Art der baulichen Nutzung** wird für den Bereich beibehalten und entsprechend der angrenzenden Bebauung „Allgemeines Wohngebiet“ gem. § 4 BauNVO festgesetzt.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

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

- die Grundflächenzahl
- die Geschossflächenzahl und
- die Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- die Zahl der Vollgeschosse zwingend
- Höhe baulicher Anlagen

bestimmt.

Für das Grundstück Gemarkung Bad Westernkotten, Flur 16, Flurstück 74 wird eine Grundflächenzahl von 0,3 und die Zahl der Vollgeschosse auf 1 als Höchstmaß festgesetzt.

4.3 Bauweise und Beschränkung der Zahl der Wohneinheiten

Für das gesamte Plangebiet ist eine offene Bauweise festgesetzt. Die Höhenentwicklung der Gebäude wird teilw. durch die Festsetzung von Trauf- und Firsthöhen gesteuert.

Beschränkt ist die Zahl der Wohneinheiten für das Flurstück 74 weiterhin auf max. 3 Wohnungen pro Wohngebäude. Bei Doppel- und Reihenhäusern sind max. 2 Wohnungen pro Wohngebäude zulässig. Die Beschränkungen der anderen Grundstücke können dem Bebauungsplan entnommen werden.

4.4 Gestaltungsvorschriften

Gestalterische Festsetzungen für das Plangebiet werden nur sehr zurückhaltend getroffen:

- Spezielle Dachformen werden nicht festgesetzt, zulässig sind nur geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 35 – 48° bei eingeschossiger Bauweise und 20 – 38° bei zweigeschossiger Bauweise, bei Nebengebäuden und untergeordneten Gebäudeteilen ist eine abweichende Dachneigung zulässig
- Drenpel sind bis 0,50 m zulässig. Das Maß gilt gemessen vom Schnittpunkt Außenwand/ Oberkante Rohdecke des Dachgeschossfußbodens bis zum Schnittpunkt Außenwand/ Sparrenunterkante.

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.

5. ERSCHLIEßUNG

Das Plangebiet wird über die bereits bestehende Straße „Tannenweg“ mit ausreichend großer Wendefläche erschlossen. Das unbebaute Grundstück Gemarkung Bad Westernkotten, Flur 16, Flurstück 74 wird über die vorhandene ‚Lindenstraße‘ erschlossen.

6. VER- UND ENTSORGUNG

Die Anlagen für die Ver- und Entsorgung des Grundstücks sind vorhanden und müssen für die Neubebauung entsprechend erweitert werden.

7. IMMISSIONSSCHUTZ

Das Plangebiet befindet sich im Südwesten von Bad Westernkotten, das von Wohnbebauung geprägt ist. Mit Lärmbelastungen durch Straßenverkehr oder Gewerbebetriebe ist gegenwärtig nicht zu rechnen.

8. ALTLASTEN

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Altlastenverdachtsstandorte nicht bekannt.

9. NATUR UND LANDSCHAFT UND ARTENSCHUTZ

Der Bebauungsplan hat, soweit er Eingriffe in den Naturhaushalt vorbereitet, die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege zu berücksichtigen. Durch das Baugesetzbuch wird die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung gemäß §§ 18 bis 21 Bundesnaturschutzgesetz in das BauGB integriert und fortentwickelt (§ 1 a Abs. 3). Hier sind auch die Grundsätze für die Ausgestaltung der planerischen Eingriffsregelung geregelt.

Dieses Bebauungsplanverfahren verfolgt lediglich das Ziel, das Baufenster weiter in Richtung Westwall zu versetzen und das bisher quadratische Baufenster als Rechteck auszuweisen. Eine Ausgleichspflicht besteht nicht, da ein Verfahren gem. § 13 BauGB ohne Umweltprüfung durchgeführt wird.

Gem. § 19 Abs. 1 und 2 BNatSchG ist „der Eingriffsverursacher zu verpflichten, unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege vorrangig auszugleichen (Ausgleichsmaßnahme) oder in sonstiger Weise zu kompensieren (Ersatzmaßnahmen). Ausgeglichen ist eine Beeinträchtigung, wenn und sobald die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushalts wiederhergestellt sind und das Landschaftsbild landschaftsgerecht wiederhergestellt oder neu gestaltet ist. In sonstiger Weise kompensiert ist eine Beeinträchtigung, wenn und sobald die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushalts in gleichwertiger Weise ersetzt sind oder das Landschaftsbild landschaftsgerecht neu gestaltet ist.“

Artenschutzbelange werden durch die Änderung des Bebauungsplanes nicht berührt. Es ist nicht erkennbar, dass die Plangebietsfläche, die durch die angrenzenden Siedlungsbereiche vorbelastet ist, den Lebensraum für geschützte Arten verringert.

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.

8. DENKMALSCHUTZ UND BODENDENKMÄLER

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, alte Gräben, 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 Stadt/Gemeinde als Untere Denkmalbehörde und/oder der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Olpe (Tel.: 02761 - 93750; Fax: 02761 - 937520), unverzüglich anzuzeigen. Das entdeckte Bodendenkmal und die Entdeckungsstätte sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Obere Denkmalbehörde die Entdeckungsstätte vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet. Die Obere Denkmalbehörde kann die Frist verlängern, wenn die sachgerechte Untersuchung oder die Bergung des Bodendenkmals dies erfordern und dies für die Betroffenen zumutbar ist (§ 16 Abs. 2 Denkmalschutzgesetz NW). Gegenüber der Eigentümerin oder dem Eigentümer sowie den sonstigen Nutzungsberechtigten eines Grundstücks, auf dem Bodendenkmäler entdeckt werden, kann angeordnet werden, dass die notwendigen Maßnahmen zur sachgemäßen Bergung des Bodendenkmals sowie zur Klärung der Fundumstände und zur Sicherung weiterer auf dem Grundstück vorhandener Bodendenkmäler zu dulden sind (§ 16 Abs. 4 Denkmalschutzgesetz NW).

Erwitte, im August 2025