

Begründung gem. § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch  
zum Bebauungsplan  
Bad Westernkotten Nr. 21

„Im Westernfeld“, 2. Änderung



---

Erstellt vom  
Aufgabenbereich  
Stadtplanung  
März 2012

Verfahrensstand:  
Öffentlichkeitsbeteiligung



## VORBEMERKUNGEN

Der Planungs- und Gestaltungsausschuss der Stadt Erwitte hat in seiner Sitzung am 23.01.2012 die 2. Änderung des Bebauungsplanes Bad Westernkotten Nr. 21. „Im Westernfeld“ beschlossen. Hierbei handelt es sich gem. § 13a BauGB um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung, da der Geltungsbereich sich innerhalb des bebauten Bereiches von Bad Westernkotten befindet und der Änderungsbereich nur ca. 5000 m<sup>2</sup> groß ist. Die Vereinfachung des Planverfahrens im § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB bestimmt, dass in den Fällen des § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1, in denen der Bebauungsplan weniger als 20.000 m<sup>2</sup> Grundfläche festsetzt, ein Ausgleich für Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, nicht erforderlich ist, weil diese im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig gelten.



## LAGE DES GELTUNGSBEREICHES

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt am südlichen Ortsrand von Bad Westernkotten, westlich der Aspenstraße und des Küttelbaches, östlich der Straße „Zur Josefslinde“ und südlich des Ahornweges. Der Gesamtgeltungsbereich umfasst die Ursprungsfassung und die 1. Änderung des Bebauungsplanes. Der Bereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes befindet sich am östlichen Rand des Geltungsbereiches.

Die Umgebung ist geprägt durch Wohnbebauung und im Süden und Osten im Übergang zur freien Landschaft durch landwirtschaftliche Nutzflächen. Der noch unbebaute Bereich zwischen der Straße „Zur Josefslinde“ und dem Sanddornring soll in einem späteren Änderungsverfahren der Wohnbebauung zugänglich gemacht werden. Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereichs ist aus dem Planteil im M. 1 : 1.000 ersichtlich.

## ZWECK UND ZIEL DER BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG

In der ursprünglichen Fassung des Bebauungsplanes befindet sich am östlichen Rand am Holunderweg eine Fläche für die Regelung des Wasserabflusses mit der Zweckbestimmung Regenrückhaltebecken. Dieses Becken wurde flächenmäßig nicht so groß ausgelegt wie

ursprünglich geplant. Die nicht genutzte Fläche hat eine Größe von ca. 1900 m<sup>2</sup>. Ziel dieser Änderung ist nun die Ausweisung von zwei Baugrundstücken und einer Erschließungsstraße auf der nicht mehr für die Regelung des Wasserabflusses benötigten Fläche.

Darüber hinaus hat der Eigentümer der weiter südlich liegenden Grundstücke Flur 7, Flurstücke 1111 und 1112 einen Antrag auf Neuaufteilung der Grundstücke und Ausweisung einer zusätzlichen überbaubaren Grundstücksfläche gestellt. Die Parzellen haben jetzt zusammen eine Größe von ca. 2070 m<sup>2</sup>. Nach der Neuaufteilung in drei Parzellen würden Grundstücke in der Größe von ca. 700 m<sup>2</sup> entstehen. Das nördliche und südliche Grundstück sind jeweils über öffentliche Straßen erschlossen. Das mittlere Grundstück erhält über die nördliche Anbindung eine private Erschließung.

## **BEGRÜNDUNG VON FESTSETZUNGEN**

Als **Art der baulichen Nutzung** wird im Änderungsbereich „Allgemeines Wohngebiet“ gem. § 4 BauNVO festgesetzt, da die Umgebung geprägt ist von Wohnnutzung. Aus den ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden die Anlagen für Verwaltungen, die Gartenbaubetriebe und die 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.

Auf den Grundstücken gilt im nördlichen Änderungsbereich eine **eingeschossige Bauweise** mit einer **Grundflächenzahl** von 0,3. Hier sind nur Einzelhäuser zulässig. Im südlichen Änderungsbereich ist eine **zweigeschossige Bauweise** als Höchstgrenze mit einer **Grundflächenzahl** von 0,3 und einer **Geschossflächenzahl** von 0,5 zulässig. Hier sind Einzel- und Doppelhäuser zulässig. Die Anzahl der Wohnungen pro Wohngebäude wird auf 2 begrenzt. Zulässig sind zwei Wohneinheiten pro Einzelhaus, bei Doppelhäusern ist eine Wohneinheit pro Doppelhaushälfte zulässig.

Darüber hinaus werden Trauf- und Firsthöhen in dem Bebauungsplan aufgenommen. Dadurch wird die Höhenentwicklung der Gebäude gesteuert. Es gilt eine Traufhöhe von max. 4,00 m bei eingeschossiger und 7,50 m bei zweigeschossiger Bauweise. Das Maß gilt gemessen zwischen der Traufe des Hauptdaches (Oberkante Dachhaut) und der senkrecht darunter liegenden gemittelten natürlichen Geländeoberfläche. Die Firsthöhe darf max. 9,00 m bei eingeschossiger und max. 9,50 m bei zweigeschossiger Bauweise betragen, gemessen zwischen dem First des Hauptdaches und der senkrecht darunter liegenden gemittelten natürlichen Geländeoberfläche. Die Höhenbegrenzung orientiert sich an der umgebenden Bebauung und den vorhandenen Strukturen. Zulässig sind nur geneigte Dächer mit einer Dachneigung von mindestens 20°. Diese Festsetzungen erlauben dem Bauherrn bzw. dem Architekten bei der Bauausführung einen genügend großen Gestaltungsspielraum.

Die Erschließung der Grundstücke erfolgt über vorhandene Straßen und die Verlängerung des Stichweges auf dem Flurstück 1127. Der Anschluss mit Trink- und Brauchwasser an das vorhandene Versorgungsnetz wird durch das Lörmecke Wasserwerk sichergestellt. Die zuständigen Versorgungsbetriebe stellen die Anlagen für die Versorgung mit Strom, Gas und Telefon bereit. In dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Altlastenverdachtsstandorte nicht bekannt.

Artenschutzbelange werden durch die Änderung des Bebauungsplanes nicht berührt. Da es sich bei dem Plangebiet um einen Bereich von Bad Westernkotten handelt, der seit Jahren 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. Gehölzentnahmen dürfen ausschließlich außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeiten, also in der Zeit vom 30.09. bis 01.03. erfolgen.

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 als Untere Denkmalbehörde und/oder dem Westf. Museum für Archäologie/Amt für Denkmalpflege, Außenstelle Olpe (Tel.: 02761-93750 Fax: 02761-2466) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 und 16 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 sechs Monate in Besitz zu nehmen (§ 16 Abs. 4 Denkmalschutzgesetz NRW).

Erwitte, im März 2012