

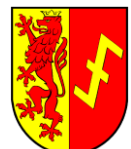
**Begründung gem. § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch
zum Bebauungsplan
Bad Westernkotten Nr. 37**

„Südlich der Salzstraße“



Erstellt vom
Aufgabenbereich
Stadtplanung
März 2011

Verfahrensstand:
Offenlage



VORBEMERKUNGEN

Der Planungs- und Gestaltungsausschuss der Stadt Erwitte hat in seiner Sitzung am 24.01.2011 den Bebauungsplanes Bad Westernkotten Nr. 37. „Südlich der Salzstraße“ 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 die Fläche nur 1155 m² 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 m² 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 im zentralen Bereich von Bad Westernkotten nördlich und östlich der Weringhauser Straße, südlich der Salzstraße und westlich des Königssood. Die Umgebung ist geprägt durch Wohn- und Geschäftsbebauung. Die genaue Abgrenzung ist aus dem Planteil im M. 1 : 1.000 ersichtlich.

ZWECK UND ZIEL DES BEBAUUNGSPLANES

Ziel der Bebauungsplanaufstellung ist die Überplanung von 2 Grundstücken, die bisher nur im Geltungsbereich des einfachen Bebauungsplanes Bad Westernkotten Nr. 23 „Mitte“ liegen. Der einfache Bebauungsplan setzt die Anzahl der Wohneinheiten in Wohngebäuden auf max. 3 WE im Einzelhaus fest. Ein Investor beantragte bei der Stadt Erwitte ein altes Wohnhaus abzureißen mit dem Ziel, ein neues Mehrfamilienhaus mit 6 Wohneinheiten zu errichten. Das Grundstück hat eine ausreichende Größe für ein solches Vorhaben. Es sollen zwei Bauteile mit jeweils drei Wohneinheiten errichtet werden, die in der Mitte durch ein gemeinsames Treppenhaus mit Aufzug verbunden sind.

Die Eigentümer planen, ein Niedrigenergiehaus zu dem KfW 40 Haus Standard zu bauen. Das Haus soll behinderten- und seniorengerecht mit einer gemeinsamen Aufzugsanlage ausgestattet werden, um somit den Bedarf in Bad Westernkotten für diese Nachfrage gerecht zu werden.

Als **Art der baulichen Nutzung** wird „Mischgebiet“ gem. § 6 BauNVO festgesetzt, da die Umgebung geprägt ist von Wohn- und Geschäftsnutzung. Aus den ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Ställe für Kleintierhaltung als Zubehör für Kleinsiedlungen und landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen 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 eine **zweigeschossige Bauweise** als Höchstgrenze mit einer **Grundflächenzahl** von 0,4 und einer **Geschossflächenzahl** von 0,8. Um den städtebaulich unerwünschten massiven Wohnungsbau zu verhindern und die damit verbundenen Auswirkungen (z.B. Verkehrsaufkommen) zu vermeiden, ist nur ein **Einzelhaus** zulässig. Die Anzahl der Wohnungen pro Wohngebäude wird auf 6 begrenzt.

Darüber hinaus werden Trauf- und Firsthöhen in dem Bebauungsplan aufgenommen. Dadurch wird die Höhenentwicklung der Gebäude gesteuert. Es gilt eine Traufhöhe von max. 7,50 m. Das Maß gilt gemessen zwischen der Traufe des Hauptdaches (Oberkante Dachhaut) und der senkrecht darunter liegenden gemittelten natürlichen Geländeoberfläche. Die Firsthöhe darf max. 11,50 m 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 des Grundstückes erfolgt im Norden über die Salzstraße und über die Straße Königssood.

Durch den Abriss des alten Baubestandes und den Neubau des geplanten Baukörpers kommt es insgesamt nicht zu einer höheren Versiegelung auf dem Grundstück. Dennoch sollte im Süden als Abgrenzung zur umgebenden Bebauung ein Pflanzstreifen angelegt werden. Hier sind heimische Gehölze aus folgender Liste anzupflanzen: Hainbuche, Hasel, Schlehe, Weißdorn, Hundsrose, Schneeball, Vogelkirsche, Heckenkirsche, Hartriegel, Pfaffenhütchen, Holunder, Salweide, Esche, Eberesche

Artenschutzbelange werden durch die Änderung des Bebauungsplanes nicht berührt. Da es sich bei dem Plangebiet um einen Bereich von Bad Westernkotten 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. 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 2011