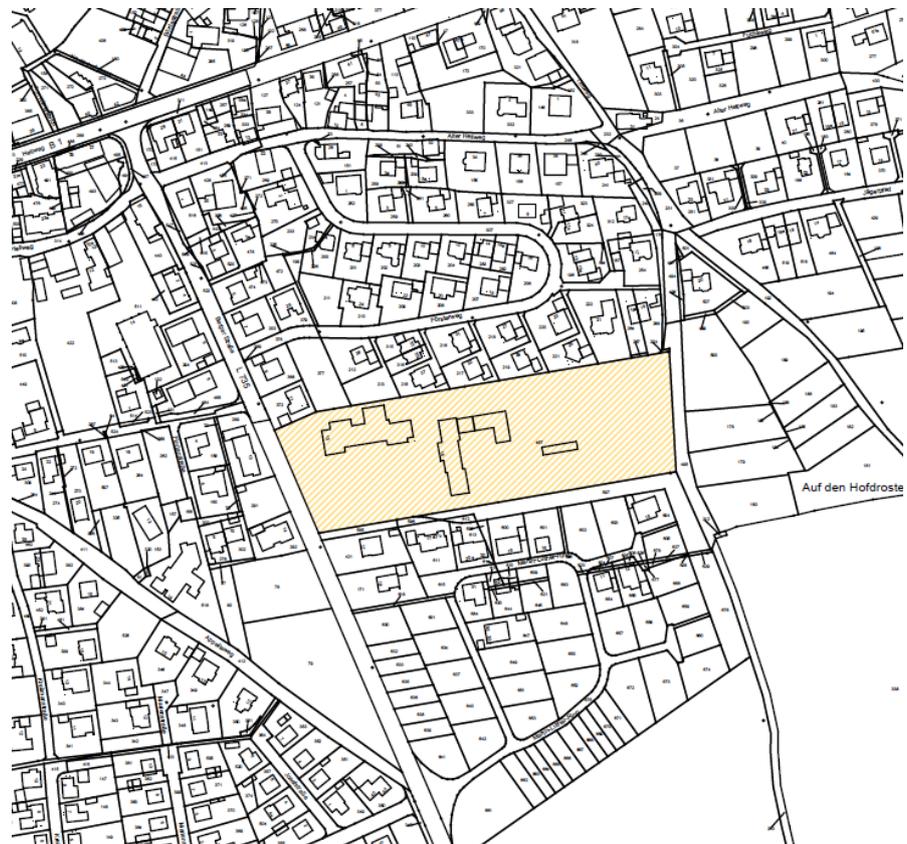


BEGRÜNDUNG  
GEM. § 9 ABS. 8 BAUGESETZBUCH  
ZUM BEBAUUNGSPLAN  
ERWITTE NR. 13  
„ÖSTLICH DER BERGER STRASSE“  
4. ÄNDERUNG

Mai 2025



Stadt Erwitte

Erstellt vom Fachdienst 205  
Stadtplanung, Umwelt, Denkmalschutz



Verfahrensstand:

Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB und  
Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher  
Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB

## 1. VORBEMERKUNGEN

Der Rat der Stadt Erwitte hat in seiner Sitzung am 08.05.2025 beschlossen, den Bebauungsplan Erwitte Nr. 13 „Östlich der Berger Straße“ zu ändern. Es wurde beschlossen, den Bebauungsplan dahingehend zu ändern, dass eine ca. 350 qm große Anpflanzfläche im Eingangsbereich des Grundstücks Gemarkung Erwitte, Flur 8, Flurstück 699 neu angeordnet wird, sodass die geplanten Stellplätze auf dem Grundstück regelkonform und verkehrssicher angefahren werden können.

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 vereinfachten 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 699. 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

Bei der Ausarbeitung der Parkplatzplanung für die Alarmparkplätze der Feuerwehr wurde festgestellt, dass die erforderliche Anzahl an Stellplätzen auf der im Bebauungsplan vorgesehenen Fläche nicht hergestellt werden können. Durch Vorgaben aus der DIN, Fachempfehlungen und Unfallverhütungsvorschriften ist ein größerer Flächenbedarf erforderlich. Die Vorgaben zu der baulich getrennten Ein- und Ausfahrt und zu den kreuzungsfreien bzw. kreuzungsarmen Verkehrs- und Alarmwegen lassen sich mit den im aktuell rechtskräftigen Bebauungsplan vorgesehenen Flächen nicht umsetzen.

Um die Gefährdung der Feuerwehrangehörigen möglichst gering zu halten, müssen Begegnungen und Kreuzungen von Fahrwegen ankommender und ausrückender Einsatzkräfte vermieden werden. Mit Blick auf eine mögliche Verlegung der Rettungswache auf das Grundstück erhöht sich zukünftig die potentielle Zahl der Begegnungen und somit die mögliche Gefährdung. Die neu geplanten Stellplätze im Bereich des Feuerwehrgerätehauses sollten daher die Vorgaben und Hinweise aus den Empfehlungen der verschiedenen Regelwerke berücksichtigen.

Um diese Vorgaben umsetzen zu können, ist es notwendig, eine ca. 350 qm große Anpflanzfläche im Westen des Grundstücks Gemarkung Erwitte, Flur 8, Flurstück 699 zu entfernen, um den an- und abfahrenden Verkehr ordnungsgemäß gewährleisten zu können. Als Ersatz wird nördlich- und südlich des sich auf dem Grundstück befindenden Regenrückhaltebeckens eine neue Anpflanzfläche in derselben Größe von 350 qm geschaffen. Die Anpflanzfläche wird somit neu auf dem Grundstück angeordnet.

### 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.

Die Festsetzungen werden aus dem bisherigen Bebauungsplan übernommen.

#### 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.

Im Westen des Grundstücks Gemarkung Erwitte, Flur 8, Flurstück 699 wird eine ca. 350 qm große Anpflanzfläche entfernt, um den an- und abfahrenden Verkehr ordnungsgemäß gewährleisten zu können. Als Ersatz wird nördlich- und südlich des sich auf dem Grundstück befindenden Regenrückhaltebeckens eine neue Anpflanzfläche in derselben Größe von 350 qm geschaffen. Die Anpflanzfläche wird somit neu auf dem Grundstück angeordnet.

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 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 Mai 2025