

1. Plangebiet

Das Plangebiet ist ca. 1,2 ha groß und liegt im Südosten des Ortsteiles Eikeloh der Stadt Erwitte. Im Norden und Osten wird es durch die Sebastianstraße und die Schultenstraße begrenzt. Im Süden stößt es an die Siedlung "Im Suerfeld". Die Bebauungsgrenze verläuft hier entlang der nördlichen Grenze der Flurstücke 92, 93, 95, 104, 105, 108, 110 und 111. Sie geht dann ca. 60 m nach Nordwesten, entlang des Flurstückes 102. In mehreren Versprüngen in nördliche Richtung trifft es wieder auf den Ausgangspunkt der Sebastianstraße.

Die genaue Abgrenzung des Bebauungsplanes ist aus dem Planteil M 1 : 500 ersichtlich.

2. Ursachen und Ziele der Planung

Zunehmende Nachfrage aus der ortsansässigen jungen Bevölkerung des Ortsteils Eikeloh veranlaßte die Stadt Erwitte nach einem geeigneten Standort für eine Bebauung zu suchen. Der obengenannten Standort erwies sich nach Abwägung verschiedenster Belange als der günstigste, da an dieser Stelle ein allgemeines Wohngebiet unter Immissionsschutzschränkungen möglich ist, eine vorhandene Wohnsiedlung durch die geplante bauliche Nutzung ergänzt wird, städtebaulich ein besserer Übergang vom Ortskern zum Ortsrand erfolgt und die Grundstückseigentümer bereit sind, die Flächen sofort zu veräußern.

So wird nun in Nachbarschaft zu dem vorhandenen Friedhof, die ebenfalls Bestandteil des Plangebietes wird, ein qualifizierter Bebauungsplan aufgestellt, der eine geordnete städtebauliche Entwicklung gewährleisten soll.

3. Bestehende Verhältnisse

Innerhalb des Plangebietes liegt im nördlichen Teil der Friedhof von Eikeloh, während der restliche Bereich z. Z. noch landwirtschaftlich genutzt wird.

Außerhalb des Bebauungsplangebietes erstrecken sich in westliche Richtung Acker- und Wiesenflächen bis zur L 536. Im Norden liegt der Ortskern von Eikeloh, während sich im Osten entlang der Schultenstraße eine Straßenrandbebauung anschließt, die weiter in südliche Richtung in die Wohnbebauung "Im Suerfeld" übergeht.

4. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan der Stadt Erwitte ist das Bebauungsplangebiet als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Im bereits eingeleiteten

Parallelverfahren soll eine Umwandlung in eine Wohnbaufläche erfolgen, so daß die Voraussetzung des § 8 Abs. 2 BauGB erfüllt werden.

5. Städtebauliches Konzept

Das gesamte Plangebiet wird gemäß § 4 BauNVO als "Allgemeines Wohngebiet" mit vollständigem Nutzungskatalog festgesetzt, was auch dem Charakter der unmittelbar benachbarten Bebauung entspricht. Mit einer offenen Bebauung, in der nur Einzelhäuser zulässig sind, wird einerseits städtebaulich der benachbarten Bebauung und dem dörflichen Charakter und andererseits den Wünschen der Bauinteressenten entsprochen. Die Festsetzung der überbaubaren Flächen erfolgt in Anlehnung an die Größe der vorhandenen Bebauung und auch die Ausweisung der Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 berücksichtigt die tatsächliche Flächengröße der benachbarten Baukörper. Gleichzeitig wird damit ein flächenschonendes Versiegeln der Oberfläche angestrebt. Die festgelegte Eingeschossigkeit mit einer Firsthöhenbegrenzung von max. 9,0 m fügt sich in das Ortsbild ein und unterstreicht den dörflichen Wohnsiedlungscharakter.

Als Dachform sind Sattel- und Walmdächer mit einer Neigung von 38° bis 48° bei gleichzeitiger Festsetzung der Firstrichtung zulässig, so daß ein maßvoller Dachausbau möglich ist.

Um ein unkontrolliertes Aufstellen von Garagen auf den hinteren Grundstücksflächen zu vermeiden, werden die Standorte so festgesetzt, daß die Garagenfront nicht über die hintere Baugrenze hinaustreten darf. Für Garagen ist ebenfalls eine Dachneigung von mind. 15° vorgeschrieben, womit ein bruchfreier und gestalterisch ansprechender Übergang zum Hauptgebäude geschaffen wird.

Entlang des Friedhofes wird bedingt durch den Straßenverlauf eine zusätzliche Anpflanzfläche ausgewiesen.

6. Erschließung

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch eine 6,0 m breite geplante Stichstraße mit Wendeanlage von der Schuldenstraße erschlossen. Die Erreichbarkeit eines hinteren Grundstücks erfolgt über einen 3,0 m breiten Stich, der von der Planstraße abzweigt und dessen Verlängerung ein 2,5 m breiter Fußweg bildet, der eine kurze fußläufige Verbindung zum Dorfkern ermöglicht.

Im Zusammenspiel zwischen den Standorten der überbaubaren Fläche und der Planstraße wird an deren Ende, über den Wendehammer hinaus, durch eine mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche eine evtl. zukünftige Erschließung des westlichen Gebietes nicht durch eine Überbauung erschwert.

7. Immissionsschutz

Da im Ortsteil Eikeloh noch landwirtschaftliche Betriebe ansässig sind und Beeinträchtigungen für eine Wohnbebauung zu erwarten waren, wurde

das Gewerbeaufsichtsamt Soest um eine Stellungnahme gebeten. Die Überprüfung ergab, daß ein Mindestabstand von 230 m bzw. 140 m von zwei Hofstellen erforderlich ist, um die Entwicklung der Betriebe künftig nicht zu gefährden. Diese Vorgabe wurde im Bebauungsplan berücksichtigt und die überbaubaren Flächen wurden dementsprechend positioniert, so daß weitere Maßnahmen zum Immissionsschutz nicht festgesetzt wurden.

8. Wasserwirtschaft

a) Trink- und Brauchwasser:

Die Wasserversorgung wird sichergestellt durch den Anschluß an das Versorgungsnetz der Stadtwerke Lippstadt.

b) Regen- und Schmutzwasserbeseitigung:

Die Entsorgung der überbaubaren Grundstücksflächen erfolgt durch Anschluß an das vorhandene Abwassernetz in der Schulten- bzw. Sebastianstraße.

Hinweis:

Das Plangebiet liegt im geplanten Wasserschutzgebiet "Erwitte-Eikeloh" in der geplanten Zone III A und im geplanten Quellenschutzgebiet "Erwitte-Bad Westernkotten" in der Zone C (quantitativer Schutz). Die Gewinnungsanlagen beider geplanten Schutzgebiete sind vorhanden und werden genutzt. Bei der Durchführung von Baumaßnahmen in diesen Gebieten dürfen keine auswasch- oder auslaugbaren wassergefährdenden Stoffe verwendet werden.

9. Strom-, Gas- und Telefonversorgung

Die Anlagen für die Versorgung mit Strom, Gas und Telefon werden von den zuständigen Versorgungsbetrieben sichergestellt.

10. Bodenordnung

Zur Realisierung des Bebauungsplanes soll ein Umlegungsverfahren durchgeführt werden, in dem die Grundstücksgrenzen neu geregelt werden.

11. Denkmalschutz und Bodendenkmäler

Bei den Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauerwerk, Einzelfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Gemeinde und dem Westf. Museum für Archäologie / Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Olpe, (Tel.: 02761/4470) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mind. drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 u. 16 DSchG).

12. Bürgerbeteiligung

Zum Zwecke der vorgezogenen Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB hat der Bebauungsplanentwurf mit Begründung in der Zeit vom 18.05.1992 bis 10.06.1992 bei der Verwaltung öffentlich ausgelegen. Hierauf wurde durch öffentliche Bekanntmachung am 08.05.1992 in der Tageszeitung hingewiesen.