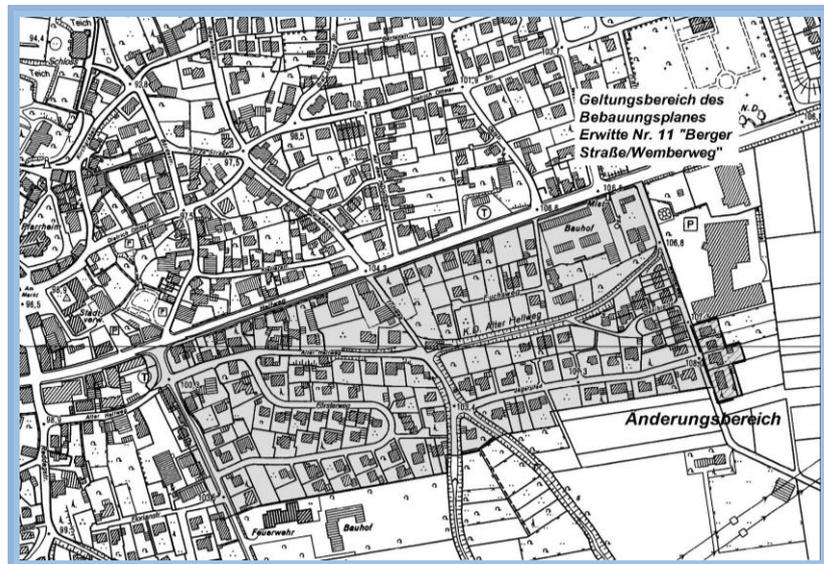


BEGRÜNDUNG
GEM. § 9 ABS. 8 BAUGESETZBUCH
ZUM BEBAUUNGSPLAN
ERWITTE NR. 11
„BERGER STRASSE / WEMBERWEG“,
10. ÄNDERUNG

- Februar 2019



Stadt Erwitte

Erstellt vom Aufgabenbereich
Stadtplanung



Verfahrensstand:

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

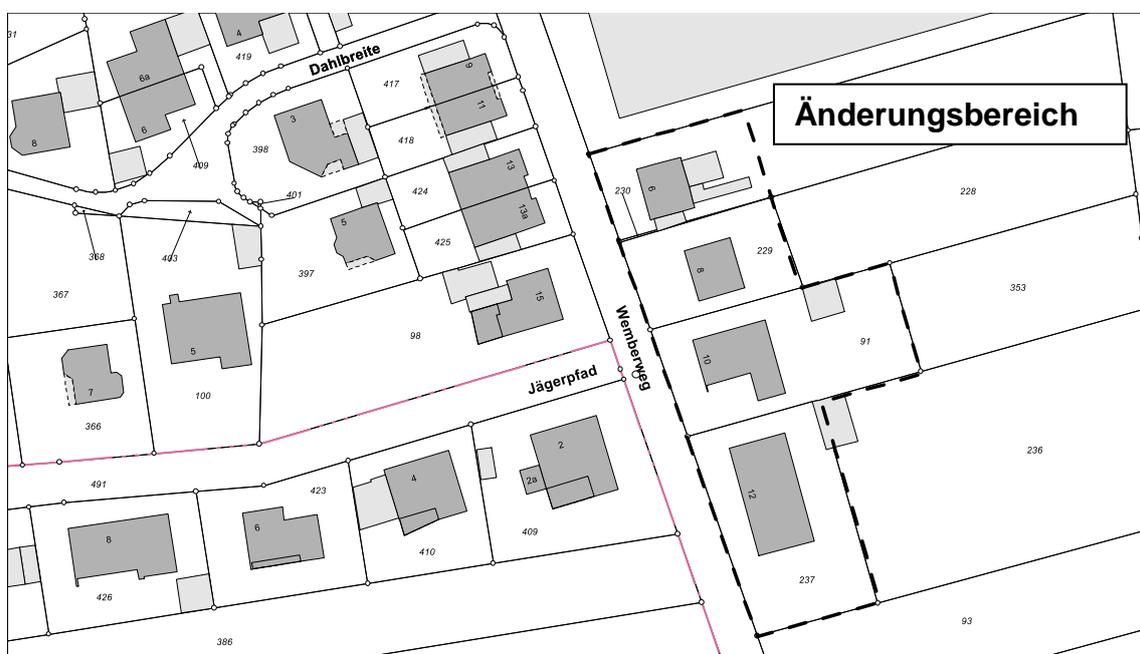
1. VORBEMERKUNGEN

Der Rat der Stadt Erwitte hat in seiner Sitzung am 05.02.2019 die 10. Änderung des Bebauungsplanes Erwitte Nr. 11 „Berger Straße/ Wemberweg“ beschlossen. Hierbei handelt es sich gem. § 13a BauGB um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung, da er lediglich das Ziel verfolgt, für einen kleinen Teilbereich östlich des Wemberweges den Vollgeschossbegriff der Bauordnung NRW 2018 einzuführen und auf einem Grundstück die überbaubare Grundstücksfläche zu erweitern.

2. LAGE DES PLANGEBIETES

Der Änderungsbereich des Bebauungsplanes liegt im Ortskern von Erwitte und umfasst den Bereich östlich des Wemberweges. Die Änderungsbereich ist insgesamt nur 3.072 m² groß.

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



Änderungsbereich des Bebauungsplanes

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

3. ZWECK UND ZIEL DER BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG

Die 9. Änderung des Bebauungsplanes Erwitte Nr. 11 „Berger Straße / Wemberweg“ erfolgte im Jahre 2017 um insbesondere dem Eigentümer des Grundstücks Wemberweg 12 die Aufstockung seines bestehenden Gebäudes mit einem Staffelgeschoss mit flach geneigtem Dach zu ermöglichen. Die Planungen des Bauherren im Jahre 2018 umfassten neben dem eigentlichen Staffelgeschoss den Anbau eines Aufzuges an der Südseite sowie die Schaffung einer Dachterrasse mittels einer auskragenden Betonplatte auf der Decke des ersten Obergeschosses. Aufzug und Betonplatte überschreiten die überbaubare Grundstücksfläche im Süden um ca. 3,00 m. Insoweit ist seitens des Kreises Soest eine Befreiung von den

Festsetzungen des Bebauungsplanes durch positiven Bauvorbescheid erteilt worden. Das Staffelgeschoss als zweites Oberschoss ist bei der festgesetzten zweigeschossigen Bauweise nur zulässig, wenn es kein Vollgeschoss ist, d.h. die in der Bauordnung NRW (BauO) festgelegte Grenze, ab der ein Geschoss ein Vollgeschoss ist, nicht überschreitet. Das zugelassene Staffelgeschoss hat entsprechend der Obergrenze des § 2 Abs. 5 BauO 2000 eine Fläche von 2/3 der Grundfläche des darunter liegenden Geschosses. Nach Beschluss der BauO 2018 durch den Landtag NRW im Sommer des vergangenen Jahres wünschte der Bauherr ein größeres Staffelgeschoss entsprechend der neuen Obergrenze gem. § 2 Abs. 6 BauO 2018 von 3/4 der Grundfläche des darunter liegenden Geschosses. Da es sich bei der Verweisung auf den landesrechtlichen Vollgeschossbegriff in § 20 Abs. 1 BauNVO nach dem klarstellenden Urteil des OVG NRW vom 03.05.2018 um eine statische Verweisung handelt, gilt jedoch für den Bebauungsplan Erwitte Nr. 11 weiterhin die Regelung der BauO 2000.

Um das Vorhaben dennoch zu ermöglichen, soll der Bebauungsplan geändert werden, um den Vollgeschossbegriff der aktuellen BauO 2018 zur Anwendung zu bringen. Da die Ostseite des Wemberweges im Gegensatz zur Westseite einheitlich zweigeschossig bebaubar ist, sollte der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung diesen Bereich umfassen.

Der Entwurf des Bebauungsplanes vergrößert die überbaubare Grundstücksfläche auf dem Grundstück „Wemberweg 12“ bis auf 9,00 m an die südliche Nachbargrenze.

4. BEGRÜNDUNG VON FESTSETZUNGEN

Als **Art der baulichen Nutzung** bleibt für den Änderungsbereich weiterhin „Allgemeines Wohngebiet“ gem. § 4 BauNVO festgesetzt.

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

- die Grundflächenzahl
- die Geschossflächenzahl und
- die Zahl der Vollgeschosse

bestimmt.

Auch insoweit bleiben die Festsetzungen des Bebauungsplanes mit einer offenen, zweigeschossigen Bauweise als Höchstgrenze sowie einer Grundflächenzahl von 0,4 und einer Geschossflächenzahl von 0,8 formal unverändert. Materiell erweitert sich jedoch die Ausnutzbarkeit der Grundstücke, weil aufgrund der Verweisung in § 20 Abs. 1 BauNVO im Geltungsbereich der 10. Änderung der Vollgeschossbegriff der BauO NRW 2018 gilt. Ein drittes Geschoss ist danach nur dann ein Vollgeschoss, wenn es eine lichte Höhe von mindestens 2,30 m über mehr als drei Viertel der Grundfläche des darunter liegenden Geschosses hat. Für ein Staffelgeschoss als drittes Geschoss bedeutet dies eine Erweiterung der Zulässigkeit, da dieses nach der Vorgängernorm bereits dann ein Vollgeschoss darstellte, wenn es diese Höhe über mehr als zwei Drittel der Grundfläche des zweiten Geschosses hatte.

Die südliche **Baugrenze** auf dem Grundstück „Wemberweg 12“ wird um ca. 5,00 m bis auf 9,00 m an die Nachbargrenze verschoben, um die von der Bauaufsichtsbehörde bereits durch Bauvorbescheid insoweit zugelassene Befreiung von den Festsetzungen der rechtsgültigen Fassung im Bebauungsplan nachzuvollziehen.

5. VER- UND ENTSORGUNG

Die Anlagen für die Ver- und Entsorgung der Grundstücke sind vorhanden.

6. 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.

6. DENKMALSCHUTZ UND BODENDENKMÄLER

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befinden sich keine Baudenkmale und sind keine sonstigen Denkmale im Sinne des Denkmalschutzgesetzes NW bekannt.

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/Stadt als Untere Denkmalbehörde und/oder dem Westf. Museum für Archäologie/Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Olpe, (Tel.: 02761-93750, FAX: 02761-937520) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mind. 3 Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 und 6 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 6 Monaten in Besitz zu nehmen (§ 16 Abs. 4 DSchGNW).

Erwitte, im Februar 2019