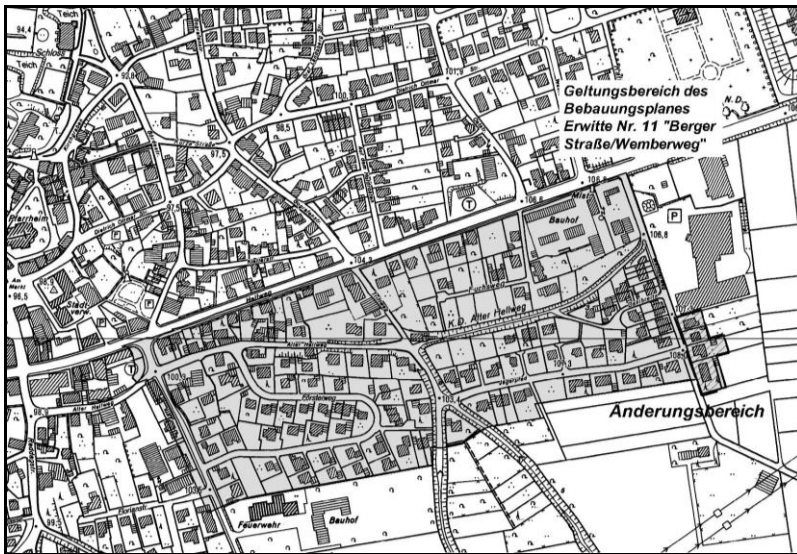


# Bebauungsplan Erwitte Nr.11 „Berger Straße/Wemberweg“ 9. Änderung



Erstellt vom  
Aufgabenbereich  
Stadtplanung  
Oktober 2016

Verfahrensstand:  
Frühzeitige Öffentlichkeits-  
und Behördenbeteiligung  
gem. §§ 3 Abs. 1 BauGB  
und 4 Abs. 1 BauGB



## VORBEMERKUNGEN

Der Planungs- und Gestaltungsausschuss der Stadt Erwitte hat in seiner Sitzung am 11.03.2016 die 9. 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 Staffelgeschosse mit flach geneigtem Dach zuzulassen.

## LAGE DES ÄNDERUNGSBEREICHES

Der Änderungsbereich des Bebauungsplanes liegt im Ortskern von Erwitte und umfasst den Bereich östlich des Wemberweges. Die Änderungsbereich ist insgesamt nur 3.072 m<sup>2</sup> groß.

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



## ZWECK UND ZIEL DER BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG

Der Eigentümer des Wohnhauses Wemberweg 12 hat im Wege einer Bauvoranfrage die planungsrechtliche Zustimmung zur Aufstockung seines bestehenden Gebäudes mit einem Staffelgeschoss mit flach geneigtem Dach beantragt. Dieses Vorhaben widerspricht den Festsetzungen des maßgeblichen Bebauungsplanes Erwitte Nr. 11 „Berger Straße / Wemberweg“ hinsichtlich der Dachneigung (38° - 45°) und des Ausschlusses von DREMPeln, da die Seitenwände des Staffelgeschosses nach Einschätzung des Kreises Soest als DREMPel zu bewerten sind.

Da das Vorhaben als mit der Umgebungsbebauung städtebaulich verträglich angesehen wurde und im Baugenehmigungsverfahren die Zustimmung der Nachbarn ohnehin eingeholt wird, ist das gemeindliche Einvernehmen zu den notwendigen Befreiungen bzw. Abweichungen von den Bebauungsplanfestsetzungen erteilt worden. Das Bauordnungsamt

des Kreises Soest ist jedoch nicht bereit, eine solche Befreiung zu erteilen, da ein Staffelgeschoss als mit dem Ausschluss von DREMPeln nicht vereinbar angesehen wird.

Um das Vorhaben dennoch zu ermöglichen, soll der Bebauungsplan entsprechend geändert werden. 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 hebt die DREMPelfestsetzung des Ursprungsplans auf und setzt eine weite Spanne für die Dachneigung fest, die mit 15° - 45° sowohl ein Staffelgeschoss mit flachgeneigtem Dach als auch ein ausgebautes Spitzdach zulässt. Um die Höhendifferenz zur Umgebungsbebauung zu beschränken, wird eine maximale Firsthöhe von 11,50 m festgesetzt.

## **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.

## **DENKMALSCHUTZ UND DENKMALPFLEGE**

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind keine Baudenkmale oder sonstige 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 als Untere Denkmalbehörde und/oder dem LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Olpe (Tel.: 02761-93750 Fax: 02761-937520) 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 Oktober 2016