

**Begründung gem. § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch zur  
1. Änderung des Bebauungsplanes  
Erwitte Nr. 17**

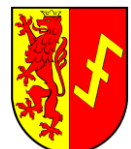
**„Westlich der Bachstraße“**



---

Erstellt vom  
Aufgabenbereich  
Stadtplanung  
März 2013

Verfahrensstand:  
Öffentlichkeitsbeteiligung  
und Beteiligung der Träger  
öffentlicher Belange



## **VORBEMERKUNGEN**

Der Planungs- und Gestaltungsausschuss der Stadt Erwitte hat in seiner Sitzung am 20.09.2012 die 1. Änderung des Bebauungsplanes Erwitte Nr. 17 „Westlich der Bachstraße“ beschlossen. Hierbei handelt es sich gem. § 13a BauGB um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung, da er lediglich das Ziel verfolgt, die überbaubare Fläche zu verändern und eine zweigeschossige Bauweise zuzulassen.

## **LAGE DES GELTUNGSBEREICHES**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt im Ortskern von Erwitte und umfasst die Grundstücke Flur 27, Flurstücke 355, 356 und 383. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist insgesamt ca. 2.080 m<sup>2</sup> groß.

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

## **ZWECK UND ZIEL DER BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG**

Der Bebauungsplan Erwitte Nr. 17 „Westlich der Bachstraße“ ist im beschleunigten Verfahren gem. § 13a Baugesetzbuch dahingehend zu ändern, dass der Geltungsbereich in östlicher Richtung um ca. 6 m erweitert und die Größe der überbaubaren Grundstücksflächen an die vorhandene und geplante Bebauung angepasst wird. Um den Ansprüchen an eine zeitgemäße, energieeffiziente Architektur zu genügen, wird eine zweigeschossige Bauweise bei gleichzeitiger Beschränkung der Firsthöhe auf 10,50 m festgesetzt. Festsetzungen hinsichtlich der Dachform entfallen, es wird lediglich ein geneigtes Dach mit einer Mindestneigung von 15° vorgegeben. Die Zahl der Wohneinheiten wird auf 2 beschränkt. Es sind nur Einzelhäuser zulässig.

Der Bebauungsplan Erwitte Nr. 17 "Westlich der Bachstraße" wurde zu Beginn der 90er-Jahre aufgestellt, um eine Bebauung des rückwärtigen Bereiches des Grundstücks "Bachstraße 2, 2a" zu ermöglichen. Er sieht lediglich zwei überbaubare Grundstücksflächen vor, von denen eine kurz nach Planaufstellung bebaut wurde. Im vergangenen Jahr wurde eine Erweiterung dieses Gebäudes im Wege der Befreiung genehmigt, da die bebaubare Fläche für den geplanten Anbau nicht ausreichte. Das andere Baugrundstück ist an einen Bauinteressenten veräußert worden, der über den Geltungsbereich des Bebauungsplanes hinaus einen Grundstücksstreifen von ca. 5 m Tiefe hinzu erworben hat. Hierdurch hat das Baugrundstück eine Größe von 755 m<sup>2</sup>.

Der Grundstückserwerber hat zwischenzeitlich eine Konzeptplanung für sein Wohnhaus erstellt, für die das vorhandene Baufenster von 12 m x 14 m nicht ausreicht. Er beantragt daher, den Bebauungsplan dahingehend zu ändern, dass eine überbaubare Grundstücksfläche von ca. 19 m x 19 m festgesetzt wird. Die im Verhältnis zum Gebäudegrundriss großzügiger beantragte Fläche soll zum einen noch Variabilität bei der Platzierung des Gebäudes bieten und zum anderen den späteren Anbau eines Wintergartens erlauben. Die Gesamtgröße des Objektes ist durch die unveränderte Grundflächenzahl von 0,3, die sich unterhalb der zulässigen Höchstgrenze der BauNVO bewegt, begrenzt. Hierdurch ist sicher gestellt, dass die Maßstäblichkeit der Umgebungsbebauung gewahrt bleibt.

Das Gebäude ist entsprechend der zeitgenössischen Architektur mit gegenüber dem Erdgeschoss teilweise zurückspringenden Außenwänden und einem Pultdach geplant. Bei der vom bestehenden Bebauungsplan vorgegebenen Dachneigung von 38° - 48° ergäben sich im Obergeschoss unnötig große Raumhöhen und eine beträchtliche Firsthöhe. Diese Konflikte könnten durch Festsetzungen eines geneigten Daches mit einer Mindestneigung

und einer gleichzeitigen Begrenzung der zulässigen Firsthöhe, vermieden werden. Obwohl sich das Gebäudekonzept innerhalb der Eingeschossigkeit bewegt, wird verwaltungsseitig vorgeschlagen, die bei der Stadt Erwitte in den letzten Jahren für den Eigenheimbau üblichen Festsetzungen konsequent zu übernehmen und eine zweigeschossige Bauweise zuzulassen. In diesem Kontext sollten dann auch die Zahl der Wohneinheiten auf 2 begrenzt und nur Einzelhäuser zugelassen werden.

Erwitte, im März 2013