

B E G R Ü N D U N G

zum Bebauungsplan Nr. 17
"Westlich der Bachstraße"
der Stadt Erwitte im Orts-
teil Erwitte

1. Plangebiet

Das Plangebiet ist ca. 0,23 ha groß und liegt im Ortskern der Stadt Erwitte, nördlich der B 1 und östlich der B 55. Es ist Teil der Parzelle 343 in der Flur 27 der Gemarkung Erwitte und wird im Norden durch die Parz. 341, 311, 298 und 230, im Westen durch Parz. 344, im Süden durch die Parz. 11, 16 und 17, im Osten durch die Bachstraße (Parz. 335) begrenzt.

Die genaue Abgrenzung des Bebauungsplanes ist aus dem Planteil ersichtlich.

2. Ursachen und Ziele der Planung

Im inneren Stadtgebiet von Erwitte gibt es noch vereinzelte Freiflächen, die einer Bebauung zugeführt werden könnten, deren Erschließung jedoch schwierig ist.

Der Eigentümer eines solchen Grundstückes äußerte nun gegenüber der Stadt den Wunsch, einen Teil seines Flurstückes einer Bebauung zuzuführen. Durch die Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplanes soll nun für diesen Bereich eine städtebaulich geordnete Entwicklung eingeleitet werden.

3. Bestehende Verhältnisse

Das Plangebiet befindet sich im Inneren einer überwiegend zweigeschossigen Blockbebauung in offener Bauweise entlang der Bach-, Freigrafen-, Wall- und König-Heinrich-Straße.

Es besteht eine Zufahrt von der Bachstraße, die auf das nach Westen um ca. 1,5 m ansteigende Gelände führt. Diese Zufahrt dient gleichzeitig als Hofeinfahrt für das Haus Nr. 2 und 2a an der Bachstraße. Über die Bachstraße wird das Bebauungsplangebiet an den unmittelbar angrenzenden Ortskern von Erwitte angebunden.

4. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Die Inhalte des Bebauungsplanes stimmen mit den Darstellungen des Flächennutzungsplanes überein.

...

5. Städtebauliches Konzept

Das Plangebiet soll entsprechend den Vorgaben des Flächennutzungsplanes als Mischgebiet (MI) gem. § 6 BauNVO festgesetzt werden. Um die Störungen für die umliegenden Nachbargrundstücke so gering wie möglich zu halten, werden die unter § 6 Abs. 2 Nr. 7 und 8 BauNVO genannten Nutzungen ausgeschlossen.

Bei einer max. Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 und Geschoßflächenzahl (GFZ) von 0,4 sollen innerhalb zweier überbaubarer Flächen eingeschossige Baukörper in offener Bauweise entstehen. Bei einer Dachneigung von 38° bis 48° in Sattel- oder Walmdachform wird ein angemessener Dachausbau ermöglicht. Gleichzeitig wird durch diese Festsetzungen und der Höhe des natürlichen Geländes eine gleichmäßige Höhenentwicklung mit der Umgebungsbebauung erreicht. Die Standorte der überbaubaren Flächen und Garagen werden auf den vorgeschlagenen Grundstücken so ausgewiesen, daß eine optimale Nutzung der Freiflächen und Wohnräume zur Süd- und Westseite ermöglicht wird und die Versiegelungsfläche für Zufahrten und Wege gering gehalten wird.

Der Bebauungsplan setzt entlang der nördlichen Grenze eine 2,0 m breite Pflanzfläche für Sträucher fest, die in Form einer Hecke aus heimischen Laubgehölzen die bereits vorhandene Bepflanzung aufnimmt und als Abschirmung gegenüber der Nachbarbebauung dient.

6. Erschließung

Die Verkehrserschließung erfolgt von der Bachstraße, mit Einschränkungen innerhalb der Sichtflächen im Einmündungsbereich, über eine festgesetzte 4,0 m breite private Verkehrsfläche, die in ihrer Länge so bemessen wird, daß für den Anlieger des westl. Grundstückes, unter Einbeziehung der Garagenzufahrt, eine Wendemöglichkeit gegeben ist. Eine Wendeanlage für Müllfahrzeuge ist nicht vorgesehen, da den Anliegern zugemutet werden kann, ihre Abfalltonnen an die Bachstraße zu rollen.

Innerhalb der privaten Verkehrsfläche sollen auch die Ver- und Entsorgungsleitungen verlegt werden, so daß für den Privatweg ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger und Erschließungsträger festgesetzt wird.

7. Immissionsschutz

Das Plangebiet wird durch Immissionen i. S. d. Immissionsschutzgesetzes nicht belastet, so daß Maßnahmen nicht erforderlich sind.

8. Wasserwirtschaft

a) Trink- und Brauchwasser

Die Wasserversorgung wird sichergestellt durch den Anschluß an das Versorgungsnetz des Lörmecker Wasserwerkes.

b) Regen- und Schmutzwasser

Die Entsorgung der überbaubaren Grundstücksflächen und privaten Verkehrsfläche erfolgt über einen Anschluß an das vorhandene Kanalsystem der Bachstraße.

9. Strom, Gas- und Telefonversorgung

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

10. Kostenschätzung und Finanzierung

Der Stadt Erwitte entstehen keine Erschließungskosten. Sämtliche Ausbaukosten werden durch die Anlieger getragen.

11. Bodenordnung

Die Neuordnung der Grundstücksverteilung erfolgt auf privatrechtlicher Basis.

12. Denkmalschutz und Bodendenkmäler

Im Plangebiet sind keine Gebäude oder Bereiche vorhanden, die dem Denkmalschutz unterliegen.

Bei 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 Werk-tage in unverändertem Zustand zu erhalten. (§§ 15 u. 16 DSchG).

13. Bürgerbeteiligung

Um den Bürgern Gelegenheit zu geben, sich möglichst frühzeitig über die allgemeinen Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes unterrichten zu können, ist durch öffentliche Bekanntmachung am 11.08.1990 darauf hingewiesen worden, daß der Planentwurf einschließlich Begründung in der Zeit vom 17.08. bis 11.09.1990 bei der Stadtverwaltung zu jedermanns Einsicht ausliegt. Während dieser Zeit bestand auch Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung.