



**Bauleitplanung in Erwitte**

**Bebauungsplan  
Erwitte Nr. 33 „Oststraße“**

**Begründung  
gem. § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch**

## **VORBEMERKUNGEN**

Der Planungs- und Gestaltungsausschuss der Stadt Erwitte hat in seiner Sitzung am 12.12.2000 die Aufstellung des Bebauungsplanes Erwitte Nr. 33 „Oststraße“ beschlossen.

### **A) LAGE DES ÄNDERUNGSBEREICHES**

Das Plangebiet liegt im östlichen Teil der Kernstadt Erwitte, nördlich der B1 und umfasst die Grundstücke Gemarkung Erwitte Flur 23 Flurstücke 47 und 161. Sie liegen auf der westlichen Seite der Oststraße und haben eine Größe von 2.527 m<sup>2</sup>. Die umgebende Bebauung ist geprägt durch ein- und zweigeschossige Wohnbebauung.

### **B) ZWECK UND ZIEL DER BEBAUUNGSPLANAUFSTELLUNG**

Der zu überplanende Bereich befindet sich östlich des dicht bebauten Ortskernes von Erwitte. Dieser durch Wohnsiedlungen geprägte Bereich ist in der Nachkriegszeit als Blockrandbebauung mit zum Teil großen Gartengrundstücken, die anfangs als Nutzgärten zur Selbstversorgung der Hausbewohner angelegt wurden. Aktuell ist die Nutzgartenbewirtschaftung in den Hintergrund gerückt. Die Gärten dienen heute in erster Linie der Freizeitnutzung. Große Rasenflächen mit nicht immer standortgerechten Ziergehölzen und Obstbäumen prägen das Bild.

Der hier geltende einfache Bebauungsplan aus dem Jahre 1971 für die im Zusammenhang bebauten Ortsteile setzt lediglich eine überbaubare Grundstücksfläche zur Oststraße in einer Tiefe von 22 m fest, gemessen von der Straßenbegrenzungslinie bis zur Hinterkante des Gebäudes.

Mit diesen Festsetzungen ist eine Bebauung im rückwärtigen Bereich nicht möglich. Da diese beiden Grundstücke im Mittel etwa 55m tief sind und im Gartenbereich eine Bebauung für ein freistehendes Haus grundsätzlich möglich ist, wurde den Eigentümern empfohlen, sich über eine gemeinsame Zuwegung in den rückwärtigen Bereich zu einigen. Da eine Einigung erzielt wurde, sollte die Möglichkeit für eine rückwärtige Bebauung hier realisiert werden.

Diese Fläche bietet sich zur verdichteten Bebauung an, auch im Hinblick auf den Ressourcen schonenden Flächenverbrauch im Außenbereich. Ziel ist es nun, im Rahmen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung, die Bauwünsche der Eigentümer zu realisieren.

### **C) BEGRÜNDUNG VON FESTSETZUNGEN**

Als Art der baulichen Nutzung wird entsprechend der umliegenden Bebauung „Allgemeines Wohngebiet“ gem. § 4 BauNVO festgesetzt. Im vorderen Bereich zur Oststraße wird aufgrund der bestehenden Bebauung zweigeschossige Bauweise vorgesehen mit einer Grundflächenzahl von 0,4 und einer Geschoßflächenzahl von 0,8.

Im rückwärtigen Bereich wird durch die Festsetzung einer eingeschossigen Bauweise als Einzelhaus und der Festsetzung einer Grundflächenzahl von 0,4 die vorhandene Siedlungsstruktur der umgebenden Bebauung aufgenommen und städtebaulich sinnvoll auf diese Grundstücke übertragen.

Durch die Festsetzung von Satteldächern mit einer Dachneigung von 38° bis 45° wird ein zeitgemäßer Dachbodenausbau ermöglicht.

## **D) ERSCHLIESSUNG**

Die Anbindung des Plangebietes erfolgt von der Oststraße über einen privaten Erschließungsweg und ist über Wegerechte zu sichern. Für die Herstellung dieses Weges sind die Grundstückseigentümer zuständig.

Im Zuge der Erschließung des Grundstückes erfolgt die Ver- und Entsorgung (Mischsystem) durch Anschluß an die öffentlichen Einrichtungen, die in den angrenzenden Straßen betriebsbereit vorhanden sind.

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

## **E) NATUR UND LANDSCHAFT**

Die Aufstellung eines Bebauungsplanes bereitet gem. § 8a Bundesnaturschutzgesetz einen Eingriff in Natur und Landschaft vor. Der Verursacher des Eingriffs ist verpflichtet, Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung bzw. zum Ausgleich und Ersatz vorzunehmen. Ein Ausgleich ist nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

Das Plangebiet ist als ein im Zusammenhang bebauter Ortsteil zu beurteilen, für den bereits ein einfacher Bebauungsplan aus den 70er Jahren existiert. Der Grundstücksteil zur Oststraße ist bis zu einer Tiefe von 22m, gemessen von der Straßenbegrenzungslinie, ohne diesen qualifizierten Bebauungsplan bereits bebaubar und bleibt somit von einer Ausgleichsverpflichtung unberücksichtigt.

Die rückwärtigen Bereiche der Grundstücke sind zur Zeit Nutz- und Ziergärten. Das Flurstück 161 ist geprägt durch große Rasenflächen und z.T. durch nicht standortgerechter Bepflanzung. Auf dem Flurstück 47 stehen eine Reihe von Laubbäumen, die weitgehend erhalten bleiben können. Sie sind im Bebauungsplan als erhaltenswerter Baumbestand festgesetzt. Einige junge Obstbäume stehen in der geplanten überbaubaren Fläche. Der Eigentümer hat diese Bäume so umgepflanzt, daß sie außerhalb des zukünftigen Baukörpers stehen.

Als Ausgleichs- und Ersatzmaßnahme werden auf den beiden Grundstücken jeweils 3 m breite Flächen zum Anpflanzen und zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a) BauGB entlang der Grundstücksgrenzen festgesetzt. Hier sind Bäume und Sträucher aus folgender Liste anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten: Hartriegel, Hasel, Weißdorn, Heckenkirsche, Schlehe, Wasserschneeball, Hundsrose, Pfaffenhütchen und Holunder.

Darüber hinaus sind auf den neuen Grundstücken pro angefangenen 400 m<sup>2</sup> ein hochstämmiger heimischer Laubbaum anzupflanzen.

## **F) DENKMALSCHUTZ UND BODENDENKMÄLER**

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, alte Gräber, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden. Die Entde-

ckung 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: 02761-2466) 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 Mai 2001