

**Begründung gem. § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch zum  
Bebauungsplan Erwitte Nr. 45**

**„An der Friedenseiche-Ost“**



---

Erstellt vom  
Aufgabenbereich  
Stadtplanung  
März 2010

Verfahrensstand:  
Öffentlichkeitsbeteiligung



## **VORBEMERKUNGEN**

Der Planungs- und Gestaltungsausschuss der Stadt Erwitte hat in seiner Sitzung am 14.12.2009 die Aufstellung des Bebauungsplanes Erwitte Nr. 45 „An der Friedenseiche-Ost“ beschlossen. Hierbei handelt es sich gem. § 13a BauGB um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung, da er das Ziel verfolgt, einen bebauten Bereich weiter zu verdichten.

### **A) LAGE DES GELTUNGSBEREICHES**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt im Bereich der Siedlung „An der Friedenseiche“, die am westlichen Ortsrand von Erwitte liegt. Die Grundstücke sind im vorderen Bereich mit eingeschossigen Wohnhäusern bebaut. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst die Flurstücke Gemarkung Erwitte Flur 18, Flurstücke 164 und 165 und ist insgesamt ca. 3.650 m<sup>2</sup> groß.

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

Im Süden außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes grenzt ein Bereich, auf dem über die Regelungen des § 34 BauGB (Bauen im Innenbereich) bereits weitere Baumöglichkeiten entstanden sind. Durch die Lage als Eckgrundstück konnte der rückwärtige Bereich über den Glasmerweg für zwei freistehende Wohnhäuser erschlossen werden. Nach Osten öffnet sich die freie Landschaft mit Äckern und Wiesen.

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

Die Eigentümer der Grundstücke Gemarkung Erwitte, Flur, 18, Flurstücke 164 und 165 haben die Aufstellung eines Bebauungsplanes für die genannten Flächen beantragt. Diese liegen am östlichen Rand der Siedlung „An der Friedenseiche“. Die Bebauung soll im hinteren Bereich der Gebäude „An der Friedenseiche 42“ und „An der Friedenseiche 44“ ermöglicht werden. Die Erschließung soll über eine gemeinsame Zuwegung in Form eines Privatweges erfolgen.

Bereits in den Jahren 2001 bzw. 2004 wurde für den westlichen Teil der Siedlung „An der Friedenseiche“ ein Bebauungsplan aufgestellt und erweitert, um in den hinteren Bereichen der großen Grundstücke weitere Baumöglichkeiten zu schaffen. Auch dort wurden jeweils zwei Baugrundstücke durch eine Zufahrt erschlossen.

Der durch Wohnsiedlungen geprägte Bereich ist in der Nachkriegszeit als Nebenerwerbsstellensiedlung mit zum Teil großen Gartengrundstücken entstanden, die anfangs als Nutzgärten zur Selbstversorgung der Hausbewohner angelegt wurden. Aktuell ist die Nutzgartenbewirtschaftung durch geänderte Lebensgewohnheiten in den Hintergrund gerückt. Die Gärten dienen heute in erster Linie der Freizeitnutzung. Große Rasenflächen mit nicht immer standortgerechten Ziergehölzen prägen das Bild.

Die rückwärtigen Flächen bieten sich für eine maßvolle Verdichtung 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) BESTEHENDES PLANUNGSRECHT

Wegen der geringen Größe und der relativ großen Entfernung zur Kernstadt von Erwitte ist die Wohnsiedlung „An der Friedenseiche“ ohne Kennzeichnung als Wohnsiedlungsbereich im Landesentwicklungsplan (LEP) und im Gebietsentwicklungsplan (GEP), innerhalb eines Freiraums bzw. Agrarbereichs, dargestellt.

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan der Stadt Erwitte stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Wohnbaufläche gem. § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB dar, so dass der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt ist.

## D) BEGRÜNDUNG VON FESTSETZUNGEN

Als **Art der baulichen Nutzung** wird entsprechend der tatsächlichen Nutzung „**Allgemeines Wohngebiet**“ gem. § 4 BauNVO festgesetzt. Damit es nicht zu unerwünschten Störungen in diesem Wohngebiet kommt, sind nur die Nutzungen Wohngebäude, die der Versorgung des Gebietes dienenden Schank- und Speisewirtschaften sowie die nicht störenden Handwerksbetriebe und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke allgemein zulässig. Die anderen aufgeführten Nutzungen sind gem. § 1 Abs. 6 BauNVO nur ausnahmsweise oder gar nicht zulässig.

Um den städtebaulich unerwünschten massiven Wohnungsbau zu verhindern und die damit verbundenen Auswirkungen (z.B. Verkehrsaufkommen) zu vermeiden, sind nur Einzelhäuser zulässig. Darüber hinaus werden die **Anzahl der Wohnungen pro Wohngebäude** auf zwei begrenzt.

Das **Maß der baulichen Nutzung** wird gem. § 16 Abs. 2 BauNVO durch die **Grundflächenzahl** und die **Zahl der Vollgeschosse** bestimmt. Aufgrund der bestehenden Bebauung ist eingeschossige Bauweise als Höchstgrenze vorgesehen mit einer Grundflächenzahl von 0,3. Die Grundflächenzahl liegt unter dem höchstzulässigen Maß und gewährleistet so einen schonenden Umgang mit Grund und Boden. Dies trifft ebenso für die bestehende Bebauung zu, die aber noch im Rahmen der Baufenster erweitert werden kann.

Die **überbaubaren Grundstücksflächen** werden durch die Festsetzung von **Baugrenzen** bestimmt. Die vordere Baugrenze orientiert sich an der bestehenden Straßenflucht.

Ein Ausbau der Dachgeschosse ist im Rahmen der bauordnungsrechtlichen Zulässigkeitsgrenzen durch die Festsetzung von Sattel- und (Krüppel-)Walmdächern mit einer Dachneigung von 38° bis 45° möglich. Somit fügen sich auch die neuen Häuser in das bestehende Bild ein. Die Begrenzung auf ein Vollgeschoss mit einer max. Drempehöhe von 0,70 Meter lässt die neuen Gebäude in ihrer Höhenentwicklung nicht gegenüber den vorhandenen Häusern dominieren, sondern sie bilden einen abgestuften Übergang zur freien Landschaft.

## E) ERSCHLIESSUNG, VER- UND ENTSORGUNG

Die Erschließung der hinteren überbaubaren Flächen soll über einen 3,00 m breiten Privatweg von der Straße „An der Friedenseiche“ aus erfolgen. Dieser Privatweg soll über einen notariellen Vertrag zur Erschließung beider Grundstücke abgesichert werden.

Im Plangebiet sind Altlastenverdachtsstandorte nicht bekannt.

Die Wasserversorgung wird durch den Anschluss an das Netz der Lörmecke Wasserwerke von der Straße „An der Friedenseiche“ aus sichergestellt.

Das anfallende Oberflächenwasser wird entsprechend § 51a Abs. 4 Landeswassergesetz (LWG) in das Trennsystem der o.g. Straße und von da in den nahen Vorfluter eingeleitet.

Die Abwasserbeseitigung erfolgt über die vorhandene Kanalisation in der Straße „An der Friedenseiche“ mit Anschluss an die Zentralkläranlage in Erwitte.

## **F) NATUR UND LANDSCHAFT**

Die Aufstellung des Bebauungsplanes verfolgt das Ziel, eine innerstädtische Fläche weiter zu verdichten. Es kommt nur zu einer geringfügigen Neuversiegelung von Flächen. Da dieser Bebauungsplan die Voraussetzungen für ein beschleunigtes Verfahren gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB erfüllt, gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Ein Umweltbericht ist ebenfalls nicht erforderlich.

Die rückwärtigen Bereiche der Grundstücke sind zurzeit Nutz- und Ziergärten mit Rasenflächen und teilweise geprägt durch nicht standortgerechter Bepflanzung. Einzelne erhaltenswerte Bäume sind auf den Grundstücken vorhanden, die gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b) BauGB als solche festgesetzt werden. Auf dem südlich gelegenen Grundstück soll ebenso die Anpflanzungen an der östlichen Grundstücksgrenze erhalten werden. Ergänzend wird auf dem nördlich gelegenen Grundstück eine 3 m breite Flächen zum Anpflanzen und zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a) BauGB entlang der östlichen Grundstücksgrenze festgesetzt. Hier sind Bäume und Sträucher aus folgender Liste anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten: Hainbuche, Haselnuss, Schlehe, Weißdorn, Hundsrose, Schneeball, Vogelkirsche, Heckenkirsche, Hartriegel, Pfaffenhütchen, Holunder, Salweide, Esche und Eberesche.

## **G) 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 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: 02761-2466) 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)