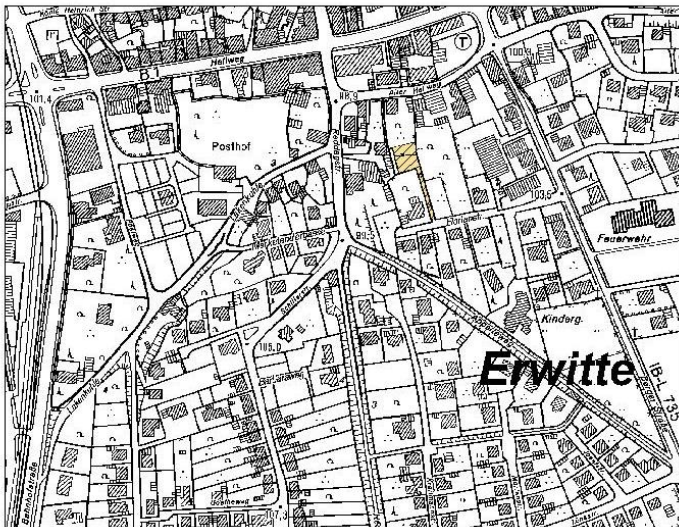


Begründung gem. § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch zum  
Bebauungsplan Erwitte Nr. 36

„Nördlich der Florianstraße“



---

Erstellt vom  
Aufgabenbereich  
Stadtplanung  
Juli 2008

Verfahrensstand:  
Öffentlichkeitsbeteiligung  
gem. § 13a BauGB

---

Stadt Erwitte  
Fachbereich 3 Stadtentwicklung



## VORBEMERKUNGEN

Der Planungs- und Gestaltungsausschuss der Stadt Erwitte hat in seiner Sitzung am 16.06.2008 die Aufstellung des Bebauungsplanes Erwitte Nr. 36 „Nördlich der Florianstraße“ beschlossen. Hierbei handelt es sich gem. § 13a BauGB um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung, da er das Ziel verfolgt, ungenutzte Flächen im Innenbereich nach zu verdichten. Der Bebauungsplan kann im beschleunigten Verfahren, d.h. ohne frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung geändert werden, wenn die zulässige Grundfläche des Geltungsbereiches weniger als 20.000 qm beträgt. Diese Voraussetzung ist hier erfüllt.

### A) LAGE DES GELTUNGSBEREICHES

Der Geltungsbereich liegt nördlich der „Florianstraße“ sowie südlich des „Alten Hellweges“ am Rande des alten Ortskernes von Erwitte. Er umfasst die Grundstücke Flur 25, Flurstücke 451 und 445 teilweise und ist insgesamt 736 m<sup>2</sup> groß.

### B) ZWECK UND ZIEL DER AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES

Der zu überplanende Bereich befindet sich am Rande des dicht bebauten Ortskernes von Erwitte. Er ist geprägt durch gemischte Nutzungen wie Wohnen, nicht störendes Gewerbe, landwirtschaftliche Resthöfe, Einzelhandel und unbebaute Freiflächen. Der hier geltende Bebauungsplan aus dem Jahre 1971 für die im Zusammenhang bebauten Ortsteile setzt lediglich eine überbaubare Grundstücksfläche zur Florianstraße 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.

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 „Allgemeines Wohngebiet“ gem. § 4 BauNVO festgesetzt. Es sind aus den allgemein zulässigen Nutzungen die Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausgeschlossen, da sich diese Nutzungen in die umgebende Bebauung nicht einfügen würden und der Störgrad hierdurch zu hoch wäre. Ausnahmsweise können Betriebe des Beherbergungsgewerbes und sonstige nicht störende Gewerbebetriebe zugelassen werden.

Das **Maß der baulichen Nutzung** wird gem. § 16 Abs. 2 BauNVO durch

- die Grundflächenzahl
  - die Geschossflächenzahl und
  - die Zahl der Vollgeschosse
- bestimmt.

Es gilt eine **zweigeschossige Bauweise** als Höchstgrenze mit einer **Grundflächenzahl** von 0,3 und einer **Geschossflächenzahl** von 0,6. Um den städtebaulich unerwünschten massiven Wohnungsbau zu verhindern und die damit verbundenen Auswirkungen (z.B. Verkehrsaufkommen) zu vermeiden, sind nur **Einzelhäuser** zulässig. Die Anzahl der Wohnungen pro Wohngebäude wird auf zwei begrenzt.

Die Höhenentwicklung des Gebäudes wird durch die Festsetzung einer **Trauf- und Firsthöhe** gesteuert. Es gilt eine Traufhöhe von max. 7,00 m. Das Maß gilt gemessen zwischen der Traufe

des Hauptdaches (Oberkante Fußfette) und der senkrecht darunter liegenden gemittelten natürlichen Geländeoberfläche. Die Firsthöhe darf max. 10,50 m betragen, gemessen zwischen dem First des Hauptdaches und der senkrecht darunter liegenden gemittelten natürlichen Geländeoberfläche.

Folgende Gestaltungsfestsetzungen werden gem. § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 86 BauONW getroffen:

Zulässig sind nur geneigte **Dächer** mit einer Dachneigung von mind. 20°. Spezielle Dachformen werden hier nicht festgesetzt. **Zufahrten und Flächen für Stellplätze** sind mit einer wasserdurchlässigen Decke anzulegen.

## **D) ERSCHLIESSUNG**

Die Anbindung des Plangebietes erfolgt über die Florianstraße als privaten Stichweg über das Flurstück 451. Der Anschluss mit Trink- und Brauchwasser an das vorhandene Versorgungsnetz wird durch das Lörmecke Wasserwerk sichergestellt. Die zuständigen Versorgungsbetriebe stellen die Anlagen für die Versorgung mit Strom, Gas und Telefon bereit. In dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Altlastenverdachtsstandorte nicht bekannt.

## **E) NATUR UND LANDSCHAFT**

Bei dieser Änderung des Bebauungsplanes handelt es sich um einen Plan der Innenentwicklung des neuen § 13a BauGB, da er das Ziel verfolgt, ungenutzte Flächen im Innenbereich nach zu verdichten. Eine Ausgleichsverpflichtung entsteht für diese Bebauungspläne nicht, da Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig gelten. Ein Umweltbericht ist ebenfalls nicht erforderlich.

Dennoch werden folgende Maßnahmen zur Minimierung des Eingriffs festgesetzt:

- Zufahrten und Flächen für Stellplätze sind mit einer wasserdurchlässigen Decke anzulegen.
- Pro Garage und/oder Stellplatz ist auf dem zugehörigen Grundstück ein Obstbaum 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 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).

Erwitte, im Juli 2008