

BEGRÜNDUNG
GEM. § 9 ABS. 8 BAUGESETZBUCH
ZUM BEBAUUNGSPLAN
ERWITTE NR: 11 „BERGER STRAßE /
WEMBERWEG“,
11. ÄNDERUNG

Juli 2020



Stadt Erwitte

Erstellt vom Aufgabenbereich
Stadtplanung



Verfahrensstand:

Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB
und Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher
Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB

1. VORBEMERKUNGEN

Der Planungs- und Gestaltungsausschuss der Stadt Erwitte hat am 10.06.2020 beschlossen, den Bebauungsplan Erwitte Nr. 11 „Berger Straße / Wemberweg“ zu ändern. Es wurde beschlossen, den Bebauungsplan dahingehend zu ändern, dass die zulässige Zahl der Vollgeschosse auf 2 und die Geschossflächenzahl (GRZ) auf 0,7 für die Grundstücke „Alter Hellweg 22, 26 und 32“ erhöht wird. Für die Grundstücke Nr. 26 und Nr. 22 wird zudem die überbaubare Grundstücksfläche verschoben und vergrößert. Zur Anpassung der Gebäudehöhen an die Umgebung wird eine geeignete Firsthöhe über NN festgesetzt. Ebenso wird der Bebauungsplan dahingehend geändert, dass auf dem Grundstück Gemarkung Erwitte, Flur 7, Flurstück 377 (Försterweg) eine Bebauung in zweiter Reihe ermöglicht wird.

Die Änderung des Bebauungsplanes hat keine Auswirkungen auf die Darstellungen im Flächennutzungsplan.

Die Bebauungsplanänderung erfolgt im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung.

2. LAGE DES PLANGEBIETES

Die Änderungsbereiche des Bebauungsplanes liegen im Ortskern von Erwitte und umfassen die Grundstücke „Alter Hellweg 22, 26 und 32“ und das Grundstück Gemarkung Erwitte, Flur 7, Flurstück 377.

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



Geltungsbereich des Bebauungsplanes

3. ZWECK UND ZIEL DER BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG UND

Ziel der Bebauungsplanänderung ist es, auf den Grundstücken „Alter Hellweg 22 und 26“ das Planungsrecht für Einzel- und Doppelhäuser mit zweigeschossigen Baukörpern und einer Geschossflächenzahl von 0,7, zu schaffen. Darüber hinaus ist beabsichtigt, auf dem Grundstück Gemarkung Erwitte, Flur 7, Flurstück 377 eine Bebauung in 2. Reihe zu ermöglichen.

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung für die Bebauung am „Försterweg“ soll an die Bestandsbebauung angepasst werden.

4. BEGRÜNDUNG VON FESTSETZUNGEN

4.1 Art der baulichen Nutzung

Die Festsetzungen hinsichtlich der **Art der baulichen Nutzung** wird für den Bereich beibehalten und entsprechend der angrenzenden Bebauung „Allgemeines Wohngebiet“ gem. § 4 BauNVO festgesetzt.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

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

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

Für das Grundstück Gemarkung Erwitte, Flur 24, Flurstück 269, 151, 73 und 51 wird eine Geschossflächenzahl von 0,7 festgesetzt. Die Grundflächenzahl von 0,4 bleibt. Für die Bebauung am Försterweg bleibt die bisher festgesetzte Geschossflächenzahl von 0,5 und Grundflächenzahl von 0,4 bestehen. Die zulässige Zahl der Vollgeschosse wird auf 2 erhöht. Da die Bauordnung 2018 durch den geänderten Vollgeschossbegriff mehrere Nicht-Vollgeschosse übereinander zulässt, ist durch die Festsetzung einer Firsthöhe über NN, hier Firsthöhe max. 9,50 m, sichergestellt, dass das Höhenmaß der Umgebungsbebauung gewahrt bleibt.

4.3 Bauweise und Beschränkung der Zahl der Wohneinheiten

Für das gesamte Plangebiet ist eine offene Bauweise festgesetzt. Zulässig sind nur Einzel- und Doppelhäuser. Beschränkt ist die Zahl der Wohneinheiten auf max. 3 Wohnungen pro Wohngebäude, bei Doppelhäusern sind max. 2 Wohnungen pro Wohngebäude zulässig.

4.4 Gestaltungsvorschriften

Gestalterische Festsetzungen für das Plangebiet werden nur sehr zurückhaltend getroffen:

- Es werden Sattel- und Walmdächer festgesetzt. Zulässig sind nur geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 38 – 45° auf dem Grundstück am Försterweg und geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 45 – 50° auf dem Grundstück „Alter Hellweg 22, 26 und 32“.

- Bei Nebengebäuden und untergeordneten Gebäudeteilen ist eine abweichende Dachneigung zulässig.
- Glänzende oder spiegelnde Materialien sind zur Dacheindeckung nicht zulässig
- Bei der Errichtung oder wesentlichen (Nutzungs-) Änderung von Gebäuden sind je Wohneinheit auf dem Baugrundstück mindestens 2 befestigte Pkw-Stellplätze von mindestens 5,0 m x 2,3 m Größe herzustellen.
- Einfriedungen in Form von Hecken, Zäunen oder Mauern dürfen zu öffentlichen Verkehrsflächen die Höhe von 1,00 m nicht überschreiten.

Diese Festsetzungen belassen dem Bauherrn bzw. dem Architekten bei der Bauausführung unter Wahrung der planungs- und bauordnungsrechtlichen Rahmenbedingungen vielfältige Möglichkeiten der individuellen Gestaltung. Eine unzumutbare Beeinträchtigung der privaten Belange ist hierdurch nicht gegeben.

5. ERSCHLIEBUNG

Das Plangebiet wird über die bereits bestehenden Straßen „Alter Hellweg“ und „Försterweg“ erschlossen. Die Zuwegung des Neubaus in zweiter Reihe am „Försterweg“ wird gem. § 9 Abs. 21 und Abs. 6 BauGB im Bebauungsplan durch die Festsetzung „Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Fläche“ geregelt. Insgesamt wird sich die zusätzliche Belastung der Anwohner der angrenzenden Straßen nicht erhöhen.

6. VER- UND ENTSORGUNG

Die Anlagen für die Ver- und Entsorgung des Grundstücks sind vorhanden und müssen für die Neubebauung entsprechend erweitert werden.

7. IMMISSIONSSCHUTZ

Das Plangebiet befindet sich im Ortskern von Erwitte, der von Wohnbebauung geprägt ist. Mit Lärmbelastungen durch Straßenverkehr oder Gewerbebetriebe ist gegenwärtig nicht zu rechnen.

8. ALTLASTEN

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Altlastenverdachtsstandorte nicht bekannt.

9. NATUR UND LANDSCHAFT UND ARTENSCHUTZ

Artenschutzbelange werden durch die Änderung des Bebauungsplanes nicht berührt. Da es sich bei dem Plangebiet um einen Bereich von Erwitte handelt, der seit Jahrzehnten bebaut ist, ist nicht damit zu rechnen, dass hier Arten, die dem Artenschutz unterliegen, auftreten. Im Bebauungsplan wird der Hinweis aufgenommen, dass bei der Bauausführung etwaigen Hinweisen auf vorkommende geschützte Tier- und Pflanzenarten nachzugehen ist und in diesem Fall unverzüglich die Untere Landschaftsbehörde des Kreises Soest als die für den Artenschutz zuständige Behörde zu informieren ist.

8. DENKMALSCHUTZ UND BODENDENKMÄLER

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befinden sich keine Baudenkmale und sind keine sonstigen Denkmale im Sinne des Denkmalschutzgesetzes NW bekannt.

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: 02761-937520) 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 2020