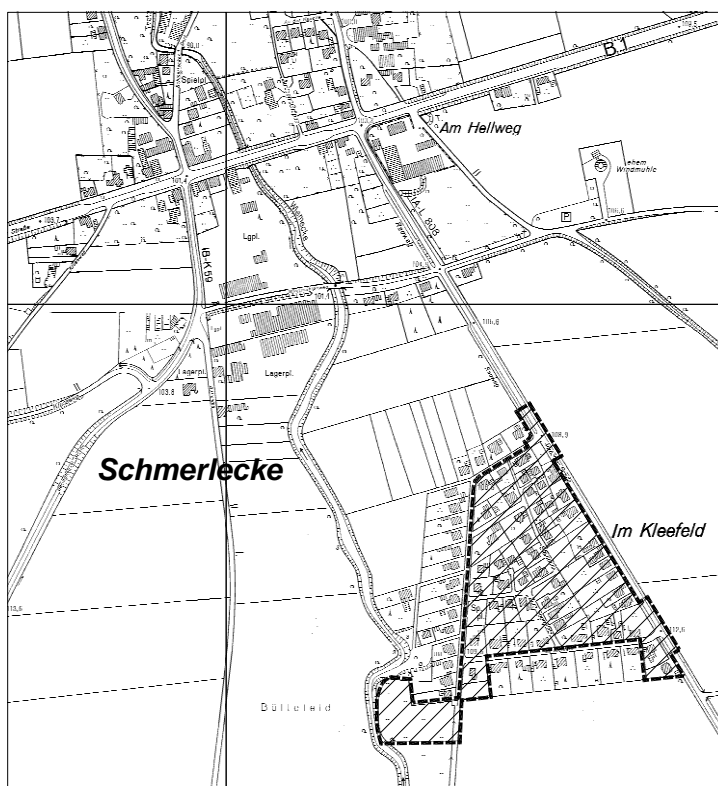


Begründung gem. § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch zum  
Bebauungsplan Schmerlecke Nr. 4

**„Kleefeldsiedlung“, 3. Änderung**



---

Erstellt vom  
Aufgabenbereich  
Stadtplanung  
Juni 2008

Verfahrensstand:  
Öffentlichkeitsbeteiligung  
gem. § 13a BauGB



## VORBEMERKUNGEN

Der Planungs- und Gestaltungsausschuss der Stadt Erwitte hat in seiner Sitzung am 22.05.2007 die 3. Änderung des Bebauungsplanes Schmerlecke Nr. 4 „Kleefeldsiedlung“ 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 Änderungsbereiches weniger als 20.000 qm beträgt. Diese Voraussetzung ist hier erfüllt.

### A) LAGE DES BEBAUUNGSPLANBEREICHES

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt im Süden von Schmerlecke und umfasst die Bebauung zwischen der Anröchter Straße, dem Lohagener Weg und der Straße im „Kleefeld“. Die Grundstücke sind mit ein- bis zweigeschossigen Wohnhäusern bebaut. Ansonsten dominieren große Gärten ohne hohen ökologischen Wert das Erscheinungsbild des Baugebietes. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist insgesamt ca. 6,4 ha groß, der Änderungsbereich umfasst lediglich 1.033 m<sup>2</sup>.

### B) ZWECK UND ZIEL DER BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG

Ziel und Zweck der Bebauungsplanänderung ist die Festsetzung von einer zusätzlichen überbaubaren Fläche auf dem Grundstück Gemarkung Schmerlecke, Flur 9, Flurstück 581 mit der Möglichkeit zum Bau von zwei Wohngebäuden.

In der Ursprungsfassung des Bebauungsplanes waren auf dem v. g. Grundstück zwei überbaubare Grundstücksflächen festgesetzt, die jedoch mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes wieder aufgehoben wurden, da der Voreigentümer seinerzeit keinen Wert auf die Baumöglichkeiten legte und deshalb nicht bereit war, sich am Umlegungsverfahren zu beteiligen und die Flächen für die Herstellung der Erschließungsstraße zur Verfügung zu stellen.

Diese Änderung ist städtebaulich zu begrüßen, weil sich die Fläche in der Örtlichkeit als Baulücke darstellt und alle notwendigen Erschließungsanlagen bereits vorhanden sind. Auch den Interessen der Grundstücksnachbarn käme die Planänderung entgegen, da die Grundstücksflächen von der Straße „Steinbrink“ erschlossen und an den Kosten für den anstehenden Endausbau der Straße zu beteiligen sind.

### C) BEGRÜNDUNG VON FESTSETZUNGEN

Als **Art der baulichen Nutzung** wird wie im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Allgemeines Wohngebiet“ gem. § 4 BauNVO festgesetzt. Es sind aus den ausnahmsweise zulässigen Nutzungen die Tankstellen ausgeschlossen, da sich diese Nutzung in die umgebende Bebauung nicht einfügen würde und der Störgrad hierdurch zu hoch wäre.

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 0,5.

Um die Höhenentwicklung der Gebäude zu steuern wird eine **Traufhöhe** festgesetzt. Es gilt als Höchstmaß 6,00 m. Das Maß wird gemessen zwischen dem Schnittpunkt der Oberfläche der Außenwand mit der Oberfläche der Dachhaut und der senkrecht darunter liegenden gemittelten natürlichen Geländeoberfläche.

Um den städtebaulich unerwünschten massiven Wohnungsbau zu verhindern und die damit verbundenen Auswirkungen (z.B. Verkehrsaufkommen) zu vermeiden, sind nur **Einzel- oder Doppelhäuser** zulässig. Doppelhäuser sind nur auf den Grundstücken mit einer Gesamtgröße von mehr als 750 qm zulässig.

Als **Dachformen** sind im gesamten Plangebiet Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdächer zulässig. Die zulässige **Dachneigung** beträgt 38° bis 45°: **Dachgauben** sind in Form und Dachmaterial dem Hauptdach anzupassen und dürfen nicht mehr als die Hälfte der Dachbreite überdecken.

**Drempel** sind bei eingeschossigen Gebäuden bis zu einer Höhe von 0,8 m und bei zweigeschossigen Gebäuden bis zu einer Höhe von 0,4 m zulässig. Das Maß gilt gemessen vom Schnittpunkt Außenwand/Oberkante Rohdecke des Dachgeschossfußbodens bis zum Schnittpunkt Außenwand/Sparrenunterkante.

#### **D) 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.
- Einfriedungen entlang der Verkehrsflächen sind nur in Form von Hecken mit heimischen Gehölzen zulässig.
- Pro Garage und/oder Stellplatz ist auf dem zugehörigen Grundstück ein Obstbaum anzupflanzen.

#### **E) 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 Juni 2008