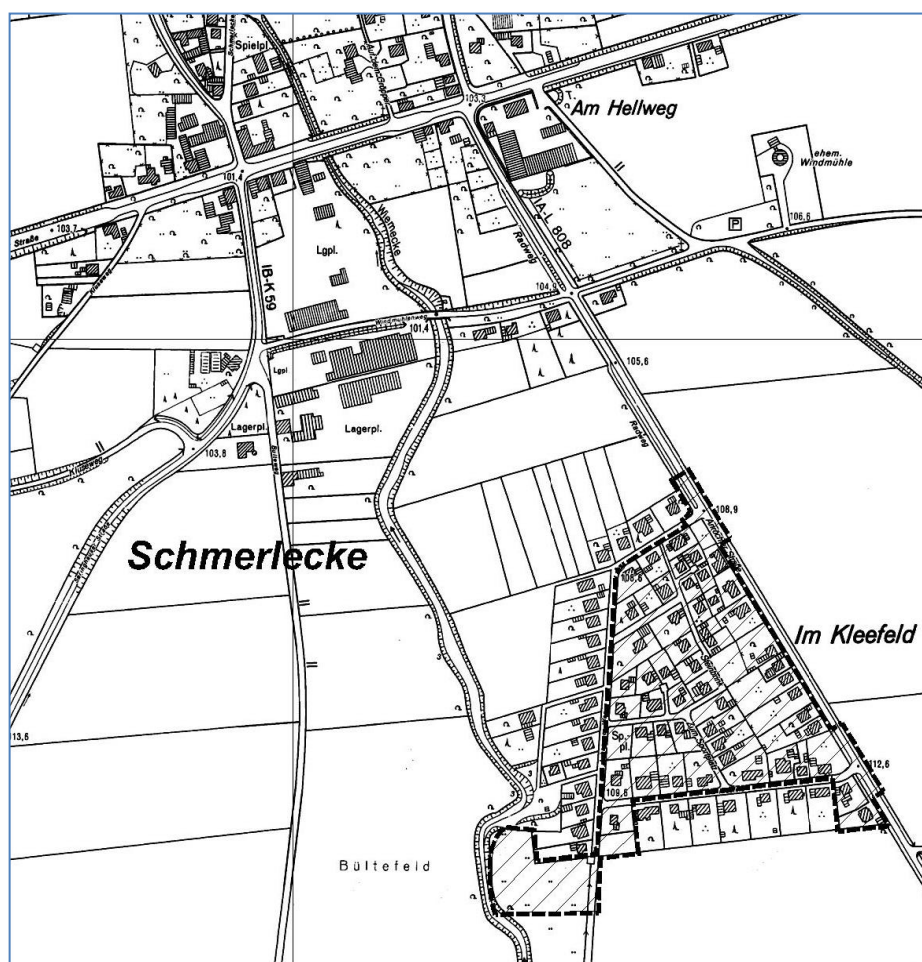


BEGRÜNDUNG GEM. § 9 ABS. 8 BAUGESETZBUCH ZUM BEBAUUNGSPLAN

SCHMERLECKE NR. 4 „KLEEFELDSIEDLUNG“, 4. ÄNDERUNG

August 2017



Stadt Erwitte

Erstellt vom Aufgabenbereich
Stadtplanung



Verfahrensstand:

Öffentliche Auslegung gem. § 13 Abs. 2 Nr. 2 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB
und Behördenbeteiligung und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem.

§ 13 Abs. 2 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB

TEIL 1 BEGRÜNDUNG

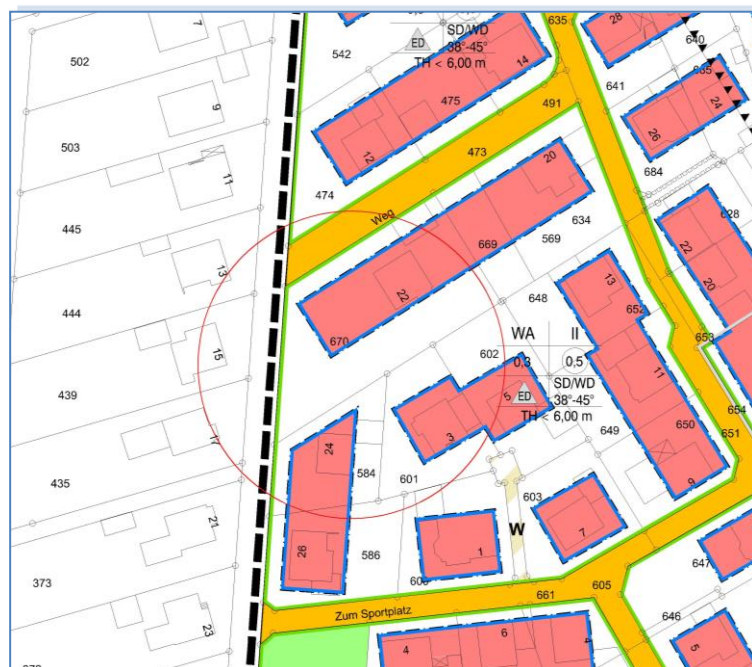
1. VORBEMERKUNGEN

Der Rat der Stadt Erwitte hat am 06.07.2017 und am 13.02.2017 beschlossen, den Bebauungsplan Schmerlecke Nr. 4 „Kleefeldsiedlung“ zu ändern. Der Änderungsbereich innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befindet sich auf dem Grundstück Lohagener Weg 22. Ziel der Änderung des Bereichs ist die Schaffung einer zusätzlichen Baumöglichkeit parallel zum Hauptzug des Lohagener Weges.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes wird im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung.

2. LAGE DES PLANGEBIETES

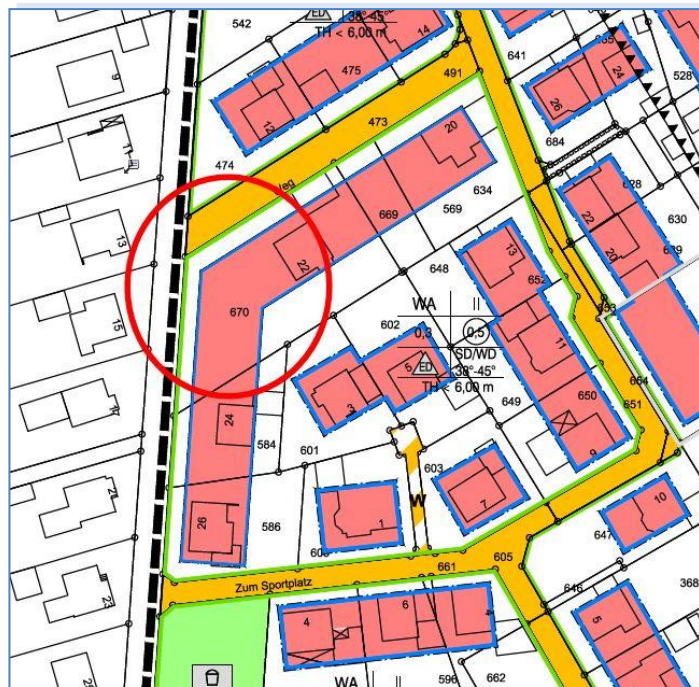
Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt im Süden von Schmerlecke und umfasst die Bebauung zwischen der Anröchter Straße, dem Lohagener Weg und der Straße im „Kleefeld“. Die Grundstücke sind mit ein- bis zweigeschossigen Wohnhäusern bebaut. Ansonsten dominieren große Gärten ohne hohen ökologischen Wert das Erscheinungsbild des Baugebietes. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist insgesamt ca. 6,4 ha groß, der Änderungsbereich umfasst nur das Grundstück Gemarkung Schmerlecke, Flur 9, Flurstück 670 in einer Größe von 1765 m.



Änderungsbereich des Bebauungsplanes

3. ZWECK UND ZIEL DER BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG

Ziel und Zweck der Bebauungsplanänderung ist die Vergrößerung der überbaubaren Fläche auf dem Grundstück Gemarkung Schmerlecke, Flur 9, Flurstück 670 mit der Möglichkeit zum Bau eines zusätzlichen Wohngebäudes. Parallel zum Hauptzug des Lohagener Weges wird die überbaubare Fläche verändert. Dazu ist die westliche und östliche Baugrenze auf den Grundstücken Lohagener Weg 24 und 26 bis zum jeweiligen Schnittpunkt mit den Baugrenzen des Grundstücks Lohagener Weg 22 zu verlängern.



Geänderte Fassung des Bebauungsplanes

Der Eigentümer des Eckgrundstücks „Lohagener Weg 22“ beabsichtigt, westlich des vorhandenen Gebäudes ein weiteres Einfamilienhaus zu errichten. Die Baugrenzen im bestehenden Bebauungsplan Schmerlecke Nr. 4 „Kleefeldsiedlung“ lassen dort bereits jetzt eine zusätzliche Bebauung zu. Der Baukörper wurde bei Aufstellung des Bebauungsplanes entsprechend der vorhandenen Bebauung zum Stichweg des Lohagener Weges orientiert. Besondere städtebauliche Aspekte, die diese Anordnung erfordern, sind und waren nicht vorhanden.

Das vorhandene Wohnhaus „Lohagener Weg 22“ ist durch eine parallel zum Stichweg verlaufende Zufahrt an den Hauptzug angebunden. Der Hauseingang befindet sich auf der dem Stichweg abgewandten Seite. Weil die bebauungsplankonforme Ausrichtung des Neubaus eine Neuordnung der Erschließung des Altbaus erfordern würde, beabsichtigt der Bauherr eine Ausrichtung zum Hauptzug der Straße entsprechend den Häusern Nr. 24 und 26. Einer diesbezüglichen Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes stimmt der Kreis Soest jedoch nur unter der Bedingung zu, dass das Gebäude zu mindestens 50% innerhalb der Baugrenzen errichtet wird. Da diese Vorgabe nur erfüllt werden kann, wenn das Gebäude einen Abstand von mehr als 7,00 m zur Straße hat, wodurch im rückwärtigen Bereich aufgrund des ungünstigen Grundstückszuschnitts kaum noch zusammenhängende Gartenflächen verbleiben würden, beantragt der Grundstückseigentümer die Änderung des Bebauungsplanes.

Diese Änderung ist städtebaulich zu begrüßen, weil sich die Fläche in der Örtlichkeit als Baulücke darstellt und alle notwendigen Erschließungsanlagen bereits vorhanden sind.

4. 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 Mindestdachneigung wird verändert, da nunmehr auch barrierefreie Gebäude in Form von Bungalows zulässig werden sollen. Die **Dachneigung** ist zwischen 25° bis 45° zulässig. **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.

5. NATUR UND LANDSCHAFT UND ARTENSCHUTZ

Diese Änderung des Bebauungsplanes verfolgt das Ziel, für ein bebautes Grundstück die überbaubare Grundstücksfläche auf dem Grundstück Lohagener Weg 22 zu erweitern. Das entspricht dem Ziel, einer städtebaulichen Nachverdichtung. Eine Ausgleichsverpflichtung entsteht 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. Artenschutzbelange werden durch die Änderung des Bebauungsplanes nicht berührt. Das Landschaftsinformationssystem LINFOS weist auf der Änderungsfläche oder im Nahbereich des Plangebietes keine planungsrelevanten Arten auf:

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. Gehölzentnahmen dürfen ausschließlich außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeiten, also in der Zeit vom 30.09. bis 01.03. erfolgen.

6. 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: 02761-937520) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mind. 3 Werkzeuge 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 August 2017