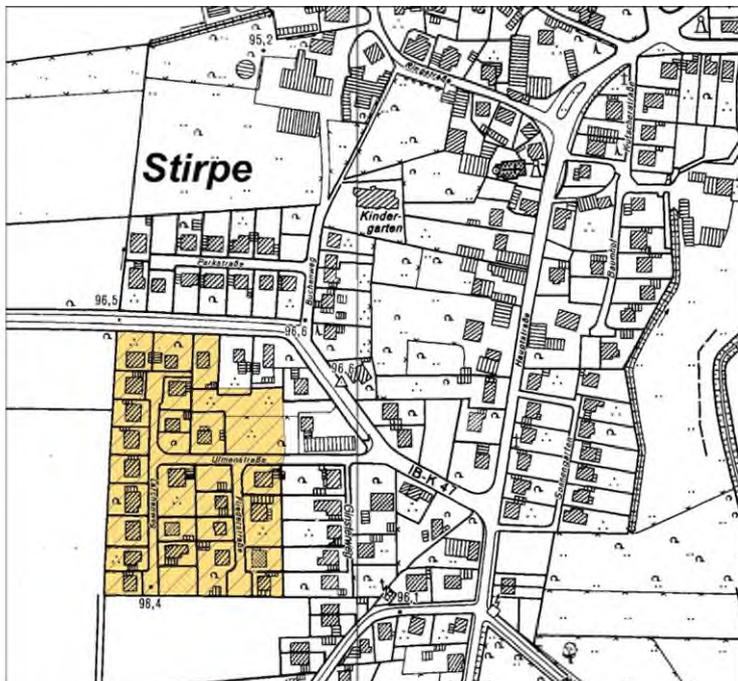


Begründung gem. § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch zum
Bebauungsplan Stirpe

**Nr. 5 „Lärchenweg, Fliederweg, Ulmenstraße“,
1. Änderung**



Erstellt vom
Aufgabenbereich
Stadtplanung
Dezember 2014

Verfahrensstand:
Öffentliche Auslegung gem.
§ 3 Abs. 2 BauGB und Beteiligung der
Träger öffentlicher Belange
gem. § 4 Abs. 2 BauGB



VORBEMERKUNGEN

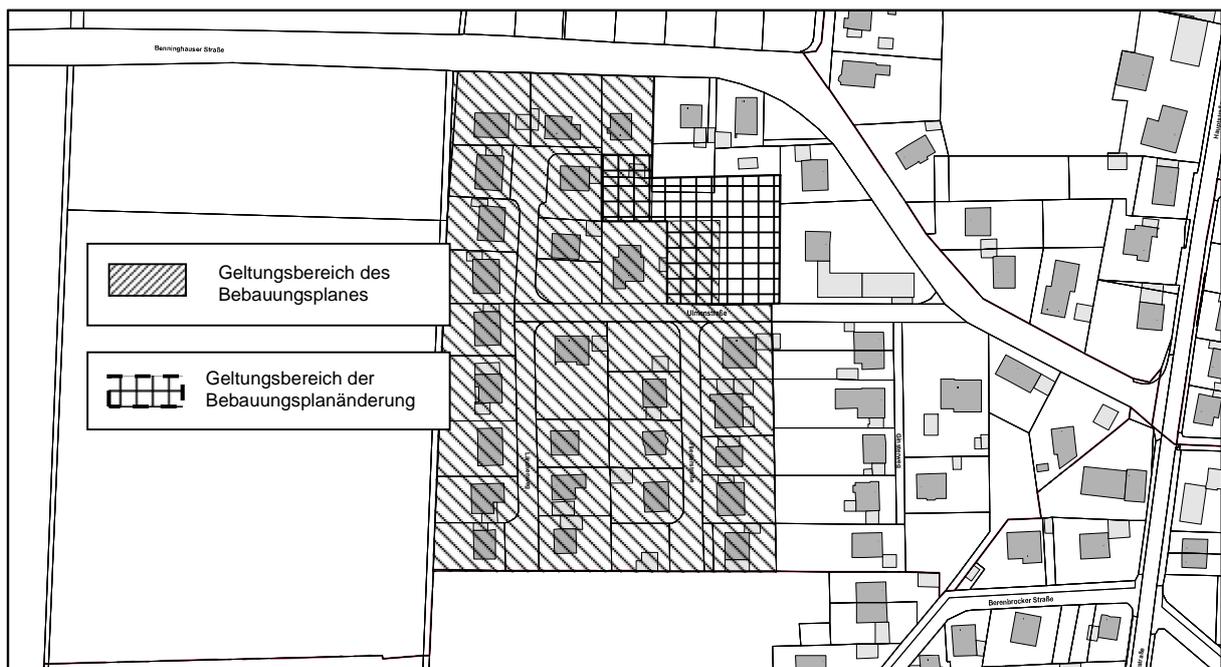
Der Planungs- und Gestaltungsausschuss der Stadt Erwitte hat in seiner Sitzung am 20.02.2014 die 1. Änderung des Bebauungsplanes Stirpe Nr. 5 „Lärchenweg, Fliederstraße, Ulmenweg“ beschlossen.

Die Bebauungsplanänderung erfolgt im vereinfachten Verfahren gem. § 13a BauGB ohne Umweltbericht.

LAGE DES BEBAUUNGSPLANBEREICHES

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt am westlichen Ortsrand von Stirpe und umfasst die Bebauung entlang des Ulmenweges, des Lärchenweges und der Fliederstraße. Dieser Siedlungsbereich ist in den 1970er Jahren entstanden. Die Grundstücke sind mit ein- bis zweigeschossigen Wohnhäusern bebaut.

Seinerzeit wurde das Grundstück Flur 4, Flurstück 175 nicht mit überplant, da diese Fläche Teil eines kleinen Resthofes war. Nun zeigt der Eigentümer Interesse am Verkauf des Grundstücks. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist insgesamt ca. 2,6 ha groß. Der Änderungsbereich beläuft sich auf ca. 3.160 m².



Im Flächennutzungsplan der Stadt Erwitte wird der Erweiterungsbereich bereits als Wohnbauflächen dargestellt. Eine Änderung oder Anpassung des Flächennutzungsplanes ist somit nicht erforderlich.

B) ZWECK UND ZIEL DER BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG

Mit Schreiben vom 18.11.2013 und 06.01.2014 beantragt der Eigentümer für einen Teils des östlich an den Bebauungsplan Stirpe Nr. 5 "Lärchenweg/Fliederweg/Ulmenstraße" angrenzenden Grundstücks Gemarkung Stirpe, Flur 4, Flurstück 175 die Einbeziehung in das Bebauungsplangebiet. Des Weiteren beantragt er, die einbezogene Fläche in 4 Baugrundstücke aufzuteilen und auf jedem eine überbaubare Grundstücksfläche festzusetzen.

Diesem Anliegen des Eigentümers soll nachgekommen werden. In die Änderung werden auch Teile der Parzellen 77 und 127 berücksichtigt, um Grundstückszuschnitte für eine sinnvolle Bebauung zu erreichen. Der Änderungsbereich wird in fünf Baugrundstücke aufgeteilt und auf jedem eine überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt.

An der Ulmenstraße angrenzend wäre bereits jetzt die Errichtung von zwei Wohngebäuden zulässig. Die zurückliegenden Baugrundstücke sollen durch eine Stichstraße erschlossen werden. Der Antragsteller beabsichtigt die Grundstücke im Wege der vorweggenommenen Erbfolge seinen Kindern zu übertragen und dadurch relativ zeitnah der Bebauung zuzuführen.

Das Grundstück ist im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt. Die Änderung des Bebauungsplanes entspricht dem städtebaulichen Ziel, dass eine zusätzliche Bebauung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen soll.

C) BEGRÜNDUNG VON FESTSETZUNGEN

Als **Art der baulichen Nutzung** wird für den Änderungsbereich entsprechend der angrenzenden Bebauung „Allgemeines Wohngebiet“ gem. § 4 BauNVO festgesetzt. Es sind aus den ausnahmsweise 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.

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

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

Im Änderungsbereich des Bebauungsplans gilt angelehnt an die umgebende Bebauung eine zweigeschossige offene Bauweise. Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig. Die Grundflächenzahl wird auf 0,4 festgesetzt, die Geschossflächenzahl auf 0,7.

Die Höhenentwicklung der Gebäude wird durch die Festsetzung von Trauf- und Firsthöhen gesteuert. Es gilt eine Traufhöhe von max. 7,00 m. Das Maß gilt gemessen zwischen der Traufe des Hauptdaches (Oberkante Fußpfette) und der senkrecht darunter liegenden gemittelten natürlichen Geländeoberfläche. Die Firsthöhe darf max. 9,50 m betragen, gemessen zwischen dem First des Hauptdaches und der senkrecht darunter liegenden gemittelten natürlichen Geländeoberfläche.

Gestalterische Festsetzungen für das Baugebiet werden nur sehr zurückhaltend getroffen:

- Spezielle Dachformen werden nicht festgesetzt, ausgeschlossen sind allerdings Flachdächer, da nur geneigte Dächer mit mind. 20° Neigung zulässig sind.
- Garagen müssen mit ihren Seiten- und Rückwänden einen Mindestabstand von 1,00 m zu den öffentlichen Verkehrsflächen einhalten.
- Die Dachneigung, Traufhöhe, Gebäudetiefe, das Material der Außenwände sowie das Dachdeckungsmaterial sind bei Doppelhäusern einheitlich zu halten.
- 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.

D) VER- UND ENTSORGUNG

Im Zuge der Erschließung des Baugebietes erfolgt die Stromversorgung (RWE) durch Anschluss an das Versorgungsnetz, das in den angrenzenden Straßen betriebsbereit vorhanden ist. Im Rahmen der Erschließungsmaßnahmen für das Baugebiet wird die Wasserversorgung durch das Lörmecke Wasserwerk sichergestellt.

Das anfallende Abwasser kann über die vorhandene Kanalisation in der Ulmenstraße angeschlossen werden, von wo es weiter zur Zentralkläranlage Erwitte geleitet wird. Die Entwässerung von Grundstücken wird durch die Abwasserbeseitigungssatzung der Stadt Erwitte geregelt. Die Entwässerungssatzung sieht für die städtische Kanalisation grundsätzlich einen Anschluss- und Benutzungszwang vor.

Die Anlagen für die Versorgung mit Gas und Telefon werden von den zuständigen Versorgungsbetrieben hergerichtet.

Die Erschließung der Grundstücke erfolgt über eine Privatstraße.

E) NATUR UND LANDSCHAFT UND ARTENSCHUTZ

Diese Änderung des Bebauungsplanes verfolgt das Ziel, eine Grünfläche im Innenbereich von Stirpe einer Bebauung zuzuführen. 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 folgende planungsrelevanten Arten auf:

- Mehlschwalbe (besonders geschützt)
- Schleiereule (streng geschützt)
- Turmfalke (streng geschützt)
- Schwarzspecht (streng geschützt)
- Zwergfledermaus (streng geschützt)

Alle Arten sind, mit Ausnahme des Schwarzspechtes, Kulturfolger in menschlichen Siedlungsbereichen oder in engem Kontakt zu diesen. Sie sind alle im günstigen Erhaltungszustand. Sie bevorzugen für den Nestbau oder als Tagesruhesitz frei stehende, große Einzelgebäude, Dachböden, Scheunen oder Kirchen in Dörfern oder Städten. Die Nähe des Plangebietes zum östlich angrenzenden Resthof mit großer Scheune begründet das Vorkommen. Als Jagdgebiete werden Viehweiden, Wiesen oder Äcker, Gräben und Brachen aufgesucht. Diese Gebiete sind im Nahbereich ausreichend vorhanden.

Da im Nahbereich ausreichend Freiflächen als Lebens-, Nahrungs- und Fortpflanzungsstätten vorhanden sind, kann davon ausgegangen werden, dass durch die Planung keine Lebensstätten planungsrelevanter Arten zerstört oder Tiere getötet werden. Verbotstatbestände nach §§ 19 und 44 BNatSchG werden nicht erfüllt.

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.

F) IMMISSIONSSCHUTZ

Aufgrund der Lage des Plangebietes ist nicht mit Immissionen durch den Straßenverkehr oder durch Gewerbe und Industrie zu rechnen. Ein aktiver landwirtschaftlicher Vollerwerbsbetrieb mit Schweine –und Rinderhaltung liegt ca. 250 m nördlich des Baugebietes. Eine Belastung durch Geruchsemissionen über den für allgemeine Wohngebiete zulässigen Rahmen kann ausgeschlossen werden.

G) 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 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 Dezember 2014