

## B E G R Ü N D U N G

zum Bebauungsplan Nr. 8 "Westlich der  
Brockhofer Straße" in Erwitte-Stirpe

### 1. PLANGEBIET

Das Plangebiet ist ca. 0,94 ha groß und liegt im Nord-Westen Stirpes an der Brockhofer Straße. Es umfaßt die Parzellen 52, 58, 64, 65, 67, 170, 171, 180, 241 und teilweise die Parzellen 70, 76, 139, 182 und 269 in der Flur 2 der Gemarkung Stirpe.

### 2. URSACHEN DER PLANUNG

Da in Stirpe kaum noch Bauland zur Verfügung steht, soll aufgrund dringender Nachfragen der Ortsansässigen, vor allem der jungen, nachwachsenden Bevölkerung nach Wohnbaugrundstücken in diesem günstig zum Ortskern liegenden Gebiet ein Bebauungsplan aufgestellt werden.

### 3. BESTEHENDE VERHÄLTNISSE

Die Parzelle 67 an der Brockhofer Straße ist mit einem Wohnhaus und Nebengebäuden bebaut. Das übrige Gelände wird gegenwärtig landwirtschaftlich und gärtnerisch genutzt.

### 4. ENTWICKLUNG AUS DEM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes soll der Flächennutzungsplan der Stadt Erwitte, der hier eine Fläche für die Landwirtschaft ausweist, geändert und nun eine Wohnbaufläche festgesetzt werden.

### 5. STÄDTEBAULICHES KONZEPT

Es wird allgemeines Wohngebiet mit eingeschossiger, offener Bauweise festgesetzt. Damit wird dem Wunsch nach freistehenden Einfamilienhäusern, der auch in Stirpe von den meisten Bauinteressenten geäußert wird, entsprochen. Andere Bauformen, wie Doppel-, Ketten- oder Reihenhäuser finden kaum die Zustimmung der Bürger, so daß in anderen Bebauungsplänen wiederholt Änderungen derartiger Festsetzungen vorgenommen werden mußten.

Als Dachform sind Satteldächer mit einer Neigung von 30 - 38° zulässig. Bei vorhandenen Gebäuden kann bei Anbauten die bisherige Dachform beibehalten werden.

Da aus finanziellen Gründen wieder Häuser mit kleineren Grundrißflächen errichtet werden, soll durch die Festsetzung größerer Dachneigungen und Zulassung eines Drempels bis 0,60 m Höhe die Möglichkeit zum Ausbau des Dachgeschosses gegeben werden.

Zur Einbindung in die freie Landschaft westlich des Plangebietes werden an dieser Seite entlang der Grundstücksgrenzen unter Wahrung der erforderlichen Grenzabstände anzupflanzenden Bäume zwingend vorgeschrieben.

Für Garagen sind keine besonderen Flächen ausgewiesen worden. Damit aber die noch verbleibenden Gartenflächen möglichst freigehalten werden, müssen die Garagen so angeordnet werden, daß ihre Vorderseiten nicht hinter der rückwärtigen Flucht der Wohngebäude liegen. Nach Möglichkeit sollen die Garagen in die Hauptgebäude einbezogen oder diesen in Dachform und -material angepaßt werden.

#### 6. ERSCHLIESSUNG

Das Plangebiet wird von der Brockhofer Straße und von einem Stichweg, der gegenüber der Straße "Vogeleck" in die Brockhofer Straße mündet, erschlossen. Der Stichweg verzweigt sich im Inneren des Plangebietes derart, daß unter Umständen in späteren Jahren die Möglichkeit gegeben ist, weitere, im Westen angrenzende Flächen zu erschließen.

#### 7. IMMISSIONSSCHUTZ

Es wurde überprüft, ob von den in Stirpe vorhandenen landwirtschaftlichen Betrieben Beeinträchtigungen für eine weitere Wohnbebauung ausgehen. Bei Einhaltung eines Schutzabstandes von 230 m

zu einem im Süd-Westen des Plangebietes liegenden Betrieb mit Schweinehaltung in größerem Umfang ist noch eine Bebauung in der vorgesehenen Form möglich.

Um die Größe der Randgrundstücke etwa im Rahmen der üblichen Grundstücksgrößen zu halten, erfolgt eine Abtreppung und Verschiebung der Baugrundstücke nach Osten im Verlauf des 230 m Radius.

#### 8. WASSERWIRTSCHAFT

##### a) Trink- und Brauchwasserversorgung

Die Wasserversorgung wird sichergestellt durch den Anschluß an das Netz der Lörmecker Wasserwerke.

Es wird gewährleistet, daß Löschwasser von mind. 800 Ltr./Min. über einen Zeitraum von 2 Stunden zur Verfügung steht.

##### b) Abwasserbeseitigung

Die Abwasserbeseitigung erfolgt im Mischsystem über vorhandene Schmutz- und Regenwasserkanäle mit Anschluß an die ortseigene Kläranlage in Stirpe. Die Kanalisation muß in das Plangebiet erweitert werden.

#### 9. STROM-, GAS- UND TELEFONVERSORGUNG

Die Versorgung des Plangebietes wird durch Anschluß an das vorhandene Strom- und Gasnetz der VEW und durch Erweiterung des Netzes sichergestellt.

Es wird damit gerechnet, daß die Post das Fernsprechnet in das Plangebiet hinein ausdehnt und in Abstimmung mit der Gemeinde die Leitungen unterirdisch verlegt.

#### 10. KOSTENSCHÄTZUNG UND FINANZIERUNG

Die Kosten der Erschließung, d. h. der öffentlichen Wege und Straßenentwässerung betragen ca. die zum größten Teil von den Anliegern aufgebracht werden.

11. BODENORDNUNG

Für bodenordnende Maßnahmen wird unter Umständen ein Umlegungsverfahren erforderlich.

12. DENKMALSCHUTZ UND BODENDENKMÄLER

Im Plangebiet sind keine Gebäude vorhanden, die dem Denkmalschutz unterliegen.

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauerwerk, Einzelfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Gemeinde und dem Westf. Museum für Archäologie/Amt für Bodendenkmalspflege, Außenstelle Olpe unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens 3 Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz).

13. BÜRGERBETEILIGUNG

Am 9. April 1986 fand in der Gaststätte "WÖRDEHOFF" in Stirpe eine Bürgerversammlung statt. Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde vorgestellt und daran anschließend die von den Bürgern vorgebrachten Wünsche und Anregungen diskutiert. Diese Wünsche und Anregungen sind bei der Überarbeitung des Bebauungsplanentwurfes, soweit wie möglich, berücksichtigt worden.

SOEST, den 28. Januar 1987