Stadt Fröndenberg
Der Stadtdirektor
- Stadtamt 60 -

Fröndenberg, im Oktober 1994

Begründung

zur 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 71 der Stadt Fröndenberg für den Bereich "Ortskern Ostbüren"

1. Planbereich

Der Bebauungsplan Nr. 71 erfaßt den Ortskern Ostbüren beidseitig der Straße K 24. Er wird umgrenzt von den folgenden näher beschriebenen Grenzen:

- Die südliche Grenze wird gebildet durch die Straße "Am Baumgarten", die östlich der Ostbürener Straße verläuft.

- Im Norden wird das Plangebiet begrenzt durch die Gemeinbedarfsfläche (Feuerwehrgerätehaus) westlich der Ostbürener Straße und die beiden landwirtschaftlichen Betriebe nördlich der Straße "Bauernbrücke".

- Die östliche Grenze verläuft i. M. ca. 250 m östlich parallel zur Ostbürener Straße, entlang der östlichen Grenzen der Parzellen Gemarkung Ostbüren, Flur 2, Nr. 116, 106/43, Flur 1, Nr. 145/47, 264, 220 und 93.

- Die westliche Grenze wird gebildet durch die Straße " Am Obsthof" bis zu deren Einmündung in die Poststraße, die südlichen Grundstücksgrenzen der Bebauung südlich der Poststraße bis zu deren Einmündung in die Frömerner Straße und nordwestlich der Frömerner Straße bis zur Poststraße sowie westlich der Poststraße bis zur Gemeinbedarfsfläche (Feuerwehrgerätehaus).

1.1 Änderungsbereich

Der Änderungsbereich bzw. Erweiterungsbereich umfaßt die Grundstücke Gemarkung Ostbüren, Flur 1, Flurstücke 100, 153/85 und 158/101 in einer Tiefe von ca. 42,0 m. Er wird im Norden von der Straße "Am Baumgarten" und im Westen von der Ostbürener Straße begrenzt.

Die genauen Grenzen sind aus dem Änderungsplan ersichtlich.

2. Inhalt und Anlaß der Änderung

Im Rahmen einer Bauvoranfrage sollte geklärt werden, ob eine Bebauung auf den Grundstücken Gemarkung Ostbüren, Flur 1, Flurstücke 100 und 158/101 möglich ist. Nach den Darstellungen des gültigen Flächennutzungsplanes der Stadt Fröndenberg, befinden sich diese Grundstücke in einem Dorfgebiet. Ferner liegen sie an der südlichen Grenze des Bebauungsplanes Nr. 71 der Stadt Fröndenberg für den Bereich "Ortskern Ostbüren".

Da es sich hier nicht um einen Einzelfall handelt und nach der Darstellung im Flächennutzungsplan noch weitere Bauvorhaben möglich sind, ergibt sich ein Planerfordernis. Die geringe Erweiterung des vorhandenen Siedlungsbereiches ist erforderlich, um den Eigenbedarf des Ortsteiles an Wohnbauflächen zu decken und um eine geordnete städtebauliche Entwicklung in diesem Bereich zu gewährleisten.

Der Änderungsbereich wird durch die Straße "Am Baumgarten" erschlossen und bisher landwirtschaftlich genutzt.

Insgesamt können ca. 6 Wohneinheiten errichtet werden. Die Bauflächen werden in Anlehnung der nördlich vorhandenen Bebauung als "Dorfgebiete mit überwiegender Wohnnutzung"/MD (W) festgesetzt. Entsprechend dem Dorfcharakter des Ortsteils ist auch im Erweiterungsbereich eine eingeschossige Einzelhausbebauung mit Satteldächern von 35 bis 42 Grad Dachneigung vorgesehen.

3. Ver- und Entsorgung

Die Versorgung mit Wasser und Strom erfolgt durch Anschluß an das vorhandene Netz der örtlichen Versorgungsunternehmen. Die Abwasserbeseitigung erfolgt im Mischsystem. Die Abwässer werden der Kläranlage Ostbüren zugeführt. Sowohl die Kläranlage als auch die vorhandenen Kanäle sind in der Lage, die zusätzlich anfallenden Abwässer zu beseitigen.

4. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Mit der Umsetzung des Planentwurfes erfolgt eine Umwandlung der landwirtschaftlichen Nutzfläche in Wohnbaufläche. Diese hat Auswirkungen auf die natürlichen Lebensgrundlagen durch die Versiegelung von Flächen. Diese Flächenversiegelung wird durch die relativ großzügigen Grundstückszuschnitte sowie eine auf das notwendige Maß beschränkte Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen möglichst gering gehalten.

Durch die Landschaftsgesetz-Novelle gelten Wohngebäude aufgrund eines Bebauungsplanes als Eingriff in Natur und Landschaft. Diese Flächen sind somit ausgleichspflichtig. Die Bebauungsplanerweiterung sieht keine zusätzlichen Erschließungsflächen vor.

In dem Änderungsentwurf sind folgende Kompensationsmaßnahmen bzw. Maßnahmen zur Verbesserung des Landschaftsbildes vorgesehen:

- Die Festsetzung von einer 1-geschossigen Bebauung,

- die Ausweisung der Bauweise "Nur Einzelhäuser zulässig", um den Anteil der Freiflächen zu erhöhen,

- die Festsetzung eines 7 m breiten Geländestreifens gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB auf privaten Flächen zur Ausbildung des Ortsrandes im Osten und im Süden,

- die Festsetzung der vorhandenen 3-zeiligen Hecke entlang des Fußweges gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB und

- die Festsetzung einer privaten Grünfläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB, die als Schutzraum für die o. a. Hecke dienen soll.

Flächenbilanz zur 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 71

B E S T A N D

Flächenart	anzurechnende Fläche (ca. qm)	Bewertungs-faktor	Bewertungs-zahl
Intensiv bewirtsch. Ackerfläche	7.130	0,3	2.139
Fußweg	84	0,0	0
3-zeilige Hecke	210	0,6	126
	7.424		2.265

P L A N U N G

Flächenart	anzurechnende Fläche (ca. qm)	Bewertungs-faktor	Bewertungs-zahl
Überbaubare Fläche	1.725	0,0	0
Fußweg	84	0,0	0
Hausgärten - ohne Pflanzgebot	3.765	0,4	1.506
Fläche nach § 9 (1) Nr. 25a BauGB	1.430	0,6	858
Fläche nach § 9 (1) Nr. 25b BauGB	210	0,6	126
Private Grünfläche nach § 9 (1) Nr. 15 BauGB	210	0,4	84
	7.424		2.574

(Bestand)	2.265	
(Planung)	2.574	
GESAMTBILANZ	+ 309	(Überschuß)

Die Bilanzierung zeigt, daß der Eingriff hinreichend kompensiert ist.

Für die Durchsetzung der Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB wird das Pflanzgebot nach § 178 BauGB als Auflage in die Baugenehmigung aufgenommen, mit der dem Eigentümer aufgegeben wird, die entsprechenden Anpflanzungen vorzunehmen. Das Pflanzschema ist auf der letzten Seite dieser Begründung angegeben.

5. Bodendenkmäler

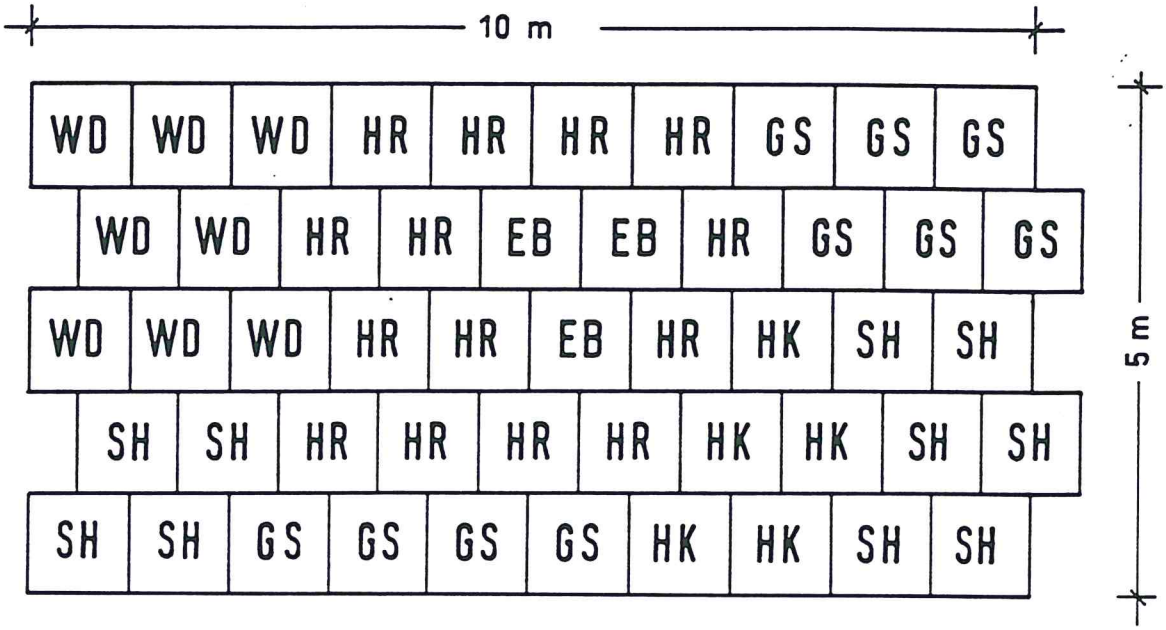
Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde und/oder dem Westfälischen Museum für Archäologie/Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Olpe (Tel. 02761/1261, FAX 02761/2466), unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 und 16 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 DSchG NW).

Der oben angeführte Hinweis wird den Bauherrren bei Erteilung der Baugenehmigung zur Beachtung mitgegeben.

Im Auftrage:

Geiseler

PFLANZSCHEMA ZUR 4. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 71 "Ortskern Ostbüren"



5 - reihig

Pflanzabstand 1 m
Reihenabstand 1 m

ERLÄUTERUNGEN

H = Heister
2 x v. = 2 mal verpflanzt
2 j. v. = 2 jährig verpflanzt
50/80 = Höhe in cm

Abk.	*Pflanzenart*	*Bezeichnung Größe*	*Stückzahl pro Schema*
EB	Eberesche (Sorbus aucuparia)	H 2 x v. 200/250	3
WD	Weißdorn (Crataegus monogyna)	3 j. v. 80/120	8
HR	Hundsrose (Rosa canina)	2 j. v. 50/80	14
GS	Gemeiner Schneeball (Viburnum opulus)	2 j. v. 50/80	10
SH	Schlehe (Prunus pinosa)	2 j. v. 80/120	10
HK	Heckenkirsche (Lonicera xylosteum)	2 j. v. 80/120	5