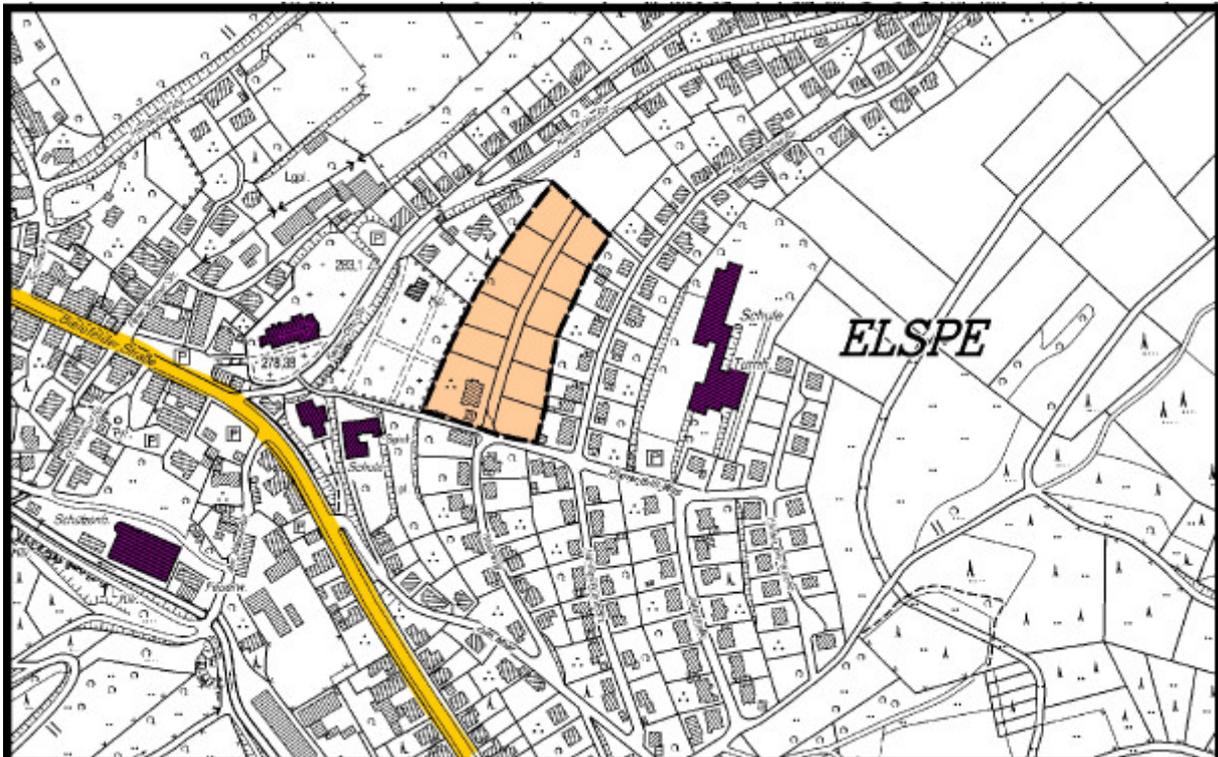




# STADT LENNESTADT

## BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN LENNESTADT ELSPE NR. 152 „MAARWEG“



( § 2a BauGB )

24.06.2015



## Begründung zum Bebauungsplan Stadt Lennestadt Lennestadt Elspe Nr. 152 „Maarweg“

|  |           |
|--|-----------|
| <b>GRUNDLAGEN DES BEBAUUNGSPLANS</b>                         | <b>4</b>  |
| Rechtsgrundlage  | 4         |
| Lage des Plangebiets   | 4         |
| Bebauungsplan / Planungserfordernis                          | 4         |
| Planverfahren  | 5         |
| <b>ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG</b>                          | <b>5</b>  |
| Städtebauliches Konzept / Ziel                               | 5         |
| <b>RAHMENBEDINGUNGEN DER PLANUNG</b>                         | <b>6</b>  |
| Flächennutzungsplan  | 6         |
| Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden      | 6         |
| Siedlungsstruktur / Landschaftsbild / Topographie            | 6         |
| Erschließung   | 6         |
| Gebäude- und Nutzungsbestand                                 | 7         |
| Besitz- und Eigentumsverhältnisse                            | 7         |
| <b>UMWELTAUSWIRKUNGEN DER PLANUNG</b>                        | <b>7</b>  |
| <b>Artenschutz</b>   | <b>7</b>  |
| Artenschutz trotz Planverfahren im Innenbereich              | 7         |
| Ermittlung der von der Planung betroffenen Lebensräume       | 7         |
| Vorprüfung relevanter Arten                                  | 7         |
| Von der Planung nicht betroffene Tiergruppen bzw. Arten      | 8         |
| Auswahl planungsrelevanter Arten für das Messtischblatt 4814 | 8         |
| Biotopkartierung FFH / NSG / LSG                             | 10        |
| Biotopschutz   | 10        |
| Bodenkontamination - Ablagerungen                            | 10        |
| Immissionen  | 10        |
| <b>UMWELTAUSWIRKUNGEN MIT FESTSETZUNGSERFORDERNIS</b>        | <b>10</b> |
| <b>BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN</b>                          | <b>11</b> |
| Räumlicher Geltungsbereich                                   | 11        |
| <b>A) PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN</b>                   | <b>11</b> |



## Begründung zum Bebauungsplan Stadt Lennestadt Lennestadt Elspe Nr. 152 „Maarweg“

|  |           |
|--|-----------|
| <b>1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)</b>                   | <b>11</b> |
| Allgemeines Wohngebiet WA (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO)                   | 11        |
| 2. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche   | 12        |
| <b>3. Verkehrsflächen, Anschluss anderer Flächen</b>                                   | <b>12</b> |
| <b>4. Ver- und Entsorgung des Plangebiets</b>  | <b>12</b> |
| Energie, Telekommunikation   | 12        |
| Wasserversorgung   | 12        |
| Löschwasserversorgung  | 12        |
| Abwasserbeseitigung  | 13        |
| Abfallbeseitigung  | 13        |
| <b>5. Anpflanzungen bzw. Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen</b> | <b>13</b> |
| <b>B) PFLANZLISTE</b>  | <b>13</b> |
| <b>C) GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN</b>   | <b>14</b> |
| <b>GRÜNFLÄCHEN</b>   | <b>15</b> |
| <b>GEWÄSSER</b>  | <b>15</b> |
| <b>GEH-FAHR- und LEITUNGSRECHTE</b>  | <b>15</b> |
| <b>Immissionsschutz</b>  | <b>15</b> |
| <b>Bodenschutz</b>   | <b>15</b> |
| <b>Altlastenverdachtsflächen</b>   | <b>16</b> |
| <b>Landschaftsbild / Siedlungsstruktur</b>   | <b>16</b> |
| <b>Landschaftsschutz / Wald / Eingriff /Ausgleich</b>                                  | <b>16</b> |
| <b>Hochwasserschutz</b>  | <b>16</b> |
| <b>Auswirkungen</b>  | <b>16</b> |
| <b>Maßnahmen zur Verwirklichung</b>  | <b>16</b> |
| <b>HINWEISE</b>  | <b>16</b> |
| Flächenbilanz  | 17        |
| <b>Verfahrensvermerke:</b>   | <b>18</b> |



## Begründung zum Bebauungsplan Stadt Lennestadt Lennestadt Elspe Nr. 152 „Maarweg“

### GRUNDLAGEN DES BEBAUUNGSPLANS

Die der Planung zu Grunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse, VDI- Richtlinien, DIN- Vorschriften und Richtlinien anderer Art) werden zur Einsicht bei der auslegenden Stelle bereitgehalten.

#### Rechtsgrundlage

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2.414) in der zur Zeit geltenden Fassung.

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 25. März 2002 (BGBl. I S. 1193), in der zur Zeit geltenden Fassung.

Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV. NRW. S. 666), in der z. Z. gültigen Fassung  
Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen –Landesbauordnung- (BauO NRW) vom 1. März 2000 (GV. NRW. S. 256) in der zur Zeit geltenden Fassung.

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung, BauNVO) vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), in der zur Zeit geltenden Fassung.

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), in der zur Zeit geltenden Fassung.

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung – BauO NRW) In der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV: NRW. S. 256), in der zur Zeit gültigen Fassung.

#### Lage des Plangebiets

Das Plangebiet befindet sich im östlichen Teil der Ortslage 57368 Lennestadt Elspe, nord- östlich der B 55 (Bielefelder Straße). Das Plangebiet umfasst einen unbebauten Innenbereich.

Im südlichen Teil grenzt das Plangebiet an den Pfarrer-Brill-Weg, über welchen es auch verkehrlich erschlossen wird.

Im Osten und Norden befinden sich überbaute Wohnflächen.

Im Westen des Plangebiets grenzt ein Friedhof an.

#### Bebauungsplan / Planungserfordernis

Eine im Ortsteil Elspe ansässige Erschließungsgemeinschaft hat mit Schreiben vom 27 .02.2014 bei der Stadt Lennestadt die Einleitung eines Bauleitplanverfahrens zur Schaffung von Wohnbauflächen im Ortsteil Elspe beantragt.

Aus städtebaulicher Sicht ist es sinnvoll, den vorhandenen unbebauten Innenbereich zu Wohnbauzwecken zu nutzen, weil hiermit dem bestehenden Wohnbauflächenbedarf in Elspe ein Angebot gegenüber gestellt werden kann, ohne dass größere Vorfelderschließungen getätigt werden müssen.

Mit der Entwicklung dieses Baugebiets zu Lasten einer privaten Erschließungsgemeinschaft wird bedarfsgerecht Wohnbauland in Elspe ausgewiesen.

Das Plangebiet ist umseitig von Wohnbauflächen umgeben. Es ist allseitig prägende Bausubstanz vorhanden. Im Plangebiet soll die bauliche Charakteristika der umliegenden Bestandsvorprägung fortgesetzt werden. Städtebaulich ungewünschte Entwicklungen sind auszuschließen.

Für die geordnete städtebauliche Entwicklung im Plangebiet ist ein Bebauungsplan aufzustellen.



## Begründung zum Bebauungsplan Stadt Lennestadt Lennestadt Elspe Nr. 152 „Maarweg“

### Planverfahren

Bei der Aufstellung des Bebauungsplan Nr. 152 „Maarweg“ handelt es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung. Im Flächennutzungsplan ist die Plangebietsfläche als Wohnbaufläche dargestellt. Das Plangebiet ist von prägender Baumasse weitgehend umgeben.

Die Grundzüge der Flächennutzungsplanung werden mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 152 nicht berührt. Innerhalb des Bebauungsplans werden Bauflächen planungsrechtlich der Wohnnutzung zugeführt. Die Plangebietsgröße ist ca. 1,23 ha groß. Mit der Planung werden keine Schwellenwerte überschritten, die eine Anwendung von § 13a BauGB Bebauungspläne der Innenentwicklung / Vereinfachtes Verfahren ausschließen würden.

Der Rat der Stadt Lennestadt hat in seiner Sitzung am 02.07.2014 gemäß § 1 Abs. 1 bzw. Abs. 3,2,13 und § 13a Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 414), in der z. Z. gültigen Fassung, ein Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Stadt Lennestadt Nr. 152 „Maarweg“ einzuleiten, beschlossen.

Das Aufstellungsverfahren soll nach § 13a BauGB als beschleunigtes Verfahren durchgeführt werden. Die Grundzüge der (FNP-) Planung sind nicht berührt. Die Durchführung einer Umweltprüfung sowie die Erstellung eines Umweltberichtes sind nicht erforderlich.

## ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG

### Städtebauliches Konzept / Ziel

Die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 152 „Maarweg“ dient der geordneten städtebaulichen Entwicklung im Plangebiet. Im Plangebiet sollen Wohnnutzungen und nicht störendes Gewerbe etabliert werden. Die Art der baulichen Nutzung wird als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Immissionskonflikte für die umliegende Bebauung können ausgeschlossen werden.

Folgende städtebauliche Kenndaten werden entsprechend der umliegenden prägenden Bebauung im Plangebiet festgesetzt:

Art der baulichen Nutzung (**WA**)

Grundflächenzahl (**GRZ 0,4**)

Offene Bauweise (**O**)

Eine Beschränkung der Höhenentwicklung über Normal Null erfolgt nicht. Dafür ist die zulässige Zahl der Vollgeschosse auf 1 reduziert. Eine Höhenbeschränkung der Dachfirste kann über die Zahl der Vollgeschosse mit der zulässigen Mindest- bzw. Maximaldachneigung von **30° – 56° im WA 1** bzw. **36° - 56° im WA 2** abgeleitet werden. Gebäudefirsthöhen weit über 12,00 m über vorhandenem Gelände werden nicht erwartet.

Durch die Übernahme der gestalterischen Festsetzungen hinsichtlich der Mindestdachneigung bzw. Maximaldachneigung auf Hauptdachflächen wird im Baugebiet die städtebauliche Ordnung der näheren Umgebung aufgenommen.

Zulässig sind entsprechend der prägenden Baumasse im näheren Einzugsgebiet zur Planung nur **Einzel- oder Doppelhäuser**.



## Begründung zum Bebauungsplan Stadt Lennestadt Lennestadt Elspe Nr. 152 „Maarweg“

### RAHMENBEDINGUNGEN DER PLANUNG

#### Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Lennestadt stellt im Plangebiet folgende Bauflächen dar:

- Wohnbaufläche

Der Bebauungsplan wird aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Eine Anpassung des Flächennutzungsplans ist nicht notwendig. Die Ziele der Raumordnung Landesplanungsgesetz sind im Planverfahren berücksichtigt.

#### Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden

Im vereinfachten Verfahren kann von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen werden, da die Grundzüge der Flächennutzungsplanung durch die Änderung nicht berührt werden. Die Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgt durch die öffentliche Auslegung der Entwürfe des Bebauungsplanes und der Begründung gemäß § 13a Abs. 2 Ziffer 1 BauGB in Verbindung mit § 13 Abs. 2 Ziffer 2 Alternative 2 und § 3 Abs. 2 BauGB. Die berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange werden gemäß § 13a Abs. 2 Ziffer 1 BauGB in Verbindung mit § 13 Abs. 2 Ziffer 3 Alternative 2 und § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt.

#### Siedlungsstruktur / Landschaftsbild / Topographie

**Siedlungsstruktur** – Die Siedlungsstruktur im Nahbereich zum Plangebiet stellt sich als typische Wohnbebauung entlang der Wohngebietsstraßen „Pfarrer-Brill-Weg“ bzw. „Maarweg“ dar. Die Siedlungsstruktur ist geprägt durch eingeschossige Einzel- und Doppelhäuser. Die Bauausführung ist in den für das Sauerland typischen Baumaterialien und Farbgebungen ausgeführt.

**Landschaftsbild** – Eine Bebauung des Plangebiets mit getroffenen Festsetzungen zu der Zulässigkeit von nur einem Vollgeschoss bzw. der zulässigen Mindest- bzw. Maximaldachneigung, lässt keine nachteiligen oder sonstigen negativen Auswirkungen auf das Landschaftsbild im Umfeld von Elspe erwarten.

**Topografie** - Die für die Überbauung zur Verfügung stehenden Plangebietsflächen verlaufen von Osten nach Westen bergab. Im Plangebiet befindet sich von Osten nach Westen ein Höhenunterschied von ca. 8,25 m.

#### Erschließung

**Motorisierter Individualverkehr** - Die Bielefelder Straße (B 55) erfüllt als übergeordnete Straßenverbindung die regionale Anbindung mit Anschluss an die Bundesautobahnen sowohl im Westen (A45/A4) und im Osten (A46/A33). Die Anbindung des Plangebiets erfolgt von Süden aus über den Kreuzungspunkt Bielefelder Straße (B 55) / Zum Maar. Die interne Planerschließung stellt eine Verlängerung des Maarwegs über den Pfarrer-Brill-Weg hinweg dar.

Das mit der Planung verbundene zukünftige Verkehrsaufkommen im Einzugsbereich der Planung stellt aus heutiger Sicht keine Gefährdung der übrigen Verkehrsteilnehmer dar. Nicht zumutbare Beeinträchtigungen des Verkehrsflusses im Plangebiet oder in der Ortslage Elspe werden durch die Planung nicht erwartet.



## Begründung zum Bebauungsplan Stadt Lennestadt Lennestadt Elspe Nr. 152 „Maarweg“

**Öffentlicher Personennahverkehr** – Es besteht ein Anschluss an das ÖPNV-Netz mit den Haltestellen in der Ortslage Elspe entlang der Bielefelder Straße.

**Fußgänger- und Fahrradverkehr** – Entlang der Bielefelder Straße (B 55) sind Fußgänger- und Fahrradverkehr überwiegend auf eigener Trasse organisiert. Fahrradverkehre und Fußgänger werden auf der Kaiser-Otto-Straße und dem Pfarrer-Brill-Weg ortslagentypisch als Mischverkehre organisiert.

### Gebäude- und Nutzungsbestand

Auf dem Grundstücken des Plangebiets befindet sich bereits ein Wohngebäude, welchem mittels Aufnahme bestimmter städtebaulicher Festsetzungen im WA 1 hinsichtlich dessen städtebaulichem Erscheinungsbild Rechnung getragen wird.

### Besitz- und Eigentumsverhältnisse

Zurzeit befindet sich das gesamte Plangebiet im Eigentum einer Erschließungsgemeinschaft.

## UMWELTAUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

### Artenschutz

#### **Artenschutz trotz Planverfahren im Innenbereich**

Mit der Kleinen Novelle des Bundesnaturschutzgesetzes vom Dezember 2007 hat der Bundesgesetzgeber das deutsche Artenschutzrecht an die europäischen Vorgaben angepasst. Demnach sind auch die artenschutzrechtlichen Verbote bei Plänen der Innenentwicklung zu prüfen. Nunmehr müssen die Artenschutzbelange bei allen genehmigungspflichtigen Planungsverfahren betrachtet werden. Diese Arten werden in Nordrhein-Westfalen „**planungsrelevante Arten**“ genannt. Für NRW sind die planungsrelevanten Arten messtischblattbezogen erfasst und zur Minimierung des Prüfaufwandes verschiedenen Lebensraumtypen zugewiesen. Sie können beim Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz Nordrhein-Westfalen (LANUV) bezogen werden.

#### **Ermittlung der von der Planung betroffenen Lebensräume**

Von der Planung sind überwiegend nur planungsrechtlich gesicherte Wohnbauflächen betroffen, welche bisher intensiv als Fettweiden für die Futtermittelgewinnung genutzt wurden.

Von der Planung ist überwiegend folgender **Biotoptyp** betroffen:

#### **Fettweide**

#### **Vorprüfung relevanter Arten**

Die artenschutzrechtliche Abhandlung betrifft den Planbereich, in dem tatsächliche Veränderungen zu erwarten sind; nämlich in der Habitatstruktur des Biotoptyps: Fettweide.

Dem Plangebiet liegt das Messtischblatt **4814 Lennestadt** zugrunde.

Die Plangebietsfläche wurde im Sommer 2014 in Augenschein genommen.

Eine Erhebung der Tierwelt ist im planungsrechtlich gesicherten Innenbereich sowie aufgrund der tatsächlichen intensiven landwirtschaftlichen Vornutzung des Plangebiets nicht vorgesehen.



## Begründung zum Bebauungsplan Stadt Lennestadt Lennestadt Elspe Nr. 152 „Maarweg“

### Von der Planung nicht betroffene Tiergruppen bzw. Arten

Für folgende Tierarten gibt es aktuell keinen Lebensraum innerhalb des von der Änderungsplanung betroffenen Wohngebietes:

- keine trockene Böschungen, Schotter, Sand oder Trockenmauern für Wärme liebende Reptilien (Schlingnatter),
- keine Gewässer für Feuchtigkeit liebende Reptilien (Geburtshelferkröte)
- keine Biotope für Wasservogel (Eisvogel)
- keine Habitate (leere Gebäude, Höhlen, Spalten, Bäume) für Fledermäuse
- kein mageres sowie trockeneres Grünland und kaum blühende Kräuter für Tagfalter und Insekten

Für Schalenwild, Laufkäfer, Maulwurf, Spitzmaus, Igel und andere euryöke, ungefährdete, unempfindliche Arten werden aufgrund der intensiven Mahd keine Versteckmöglichkeiten und damit geeigneter Lebensraum im Plangebiet erkannt. Darüber hinaus werden diese Tiergruppen als weit verbreitet und damit für Gefährdungen ausgeschlossen.

### Auswahl planungsrelevanter Arten für das Messtischblatt 4814

Relevant sind alle wild lebenden Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten, deren Erhaltungszustand der lokalen Population mittels der Planung oder durch Bauvorhaben potenziell verschlechtert werden kann. Die relevanten Arten sind hinsichtlich der Verbote des § 42 BNatSchG zu überprüfen. Zur Informationsgewinnung wurden die Onlineangebote der LANUV-Informationssysteme sowie Schutzgebietskarten der NRW-Umweltdatenangebote ausgewertet.

| Wissenschaftlicher Name   | Art<br>Deutscher Name  | Status         | *  | Gaert FettW |     |
|---------------------------|------------------------|----------------|----|-------------|-----|
| <b>Säugetiere</b>         |                        |                |    |             |     |
| Eptesicus serotinus       | Breitflügel-Fledermaus | Art vorhanden  | G  | XX          | X   |
| Muscardinus avellanarius  | Haselmaus              | Art vorhanden  | G  | (X)         |     |
| Myotis daubentonii        | Wasserfledermaus       | Art vorhanden  | G  | X           | (X) |
| Myotis myotis             | Großes Mausohr         | Art vorhanden  | U  | (X)         | X   |
| Myotis mystacinus         | Kleine Bartfledermaus  | Art vorhanden  | G  | XX          |     |
| Myotis nattereri          | Fransenfledermaus      | Art vorhanden  | G  | (X)         | (X) |
| Nyctalus noctula          | Großer Abendsegler     | Art vorhanden  | U  | X           | (X) |
| Pipistrellus pipistrellus | Zwergfledermaus        | Art vorhanden  | G  | XX          | (X) |
| Plecotus auritus          | Braunes Langohr        | Art vorhanden  | G  | X           | X   |
| Vespertilio murinus       | Zweifarb-Fledermaus    | Art vorhanden  | G  | X           | (X) |
| <b>Vögel</b>              |                        |                |    |             |     |
| Accipiter gentilis        | Habicht                | sicher brütend | G  | X           | (X) |
| Accipiter nisus           | Sperber                | sicher brütend | G  | X           | (X) |
| Aegolius funereus         | Raufußkauz             | sicher brütend | U  |             | (X) |
| Alauda arvensis           | Feldlerche             | sicher brütend |    |             | XX  |
| Alcedo atthis             | Eisvogel               | sicher brütend | G  | (X)         |     |
| Anthus pratensis          | Wiesenpieper           | sicher brütend | G? |             | XX  |



**Begründung zum Bebauungsplan Stadt Lennestadt  
Lennestadt Elspe Nr. 152 „Maarweg“**

| Art                     | Status             | *              | Gaert FettW |     |     |
|-------------------------|--------------------|----------------|-------------|-----|-----|
| Wissenschaftlicher Name | Deutscher Name     |                |             |     |     |
| <b>Säugetiere</b>       |                    |                |             |     |     |
| Ardea cinerea           | Graureiher         | sicher brütend | G           | X   | X   |
| Asio otus               | Waldohreule        | sicher brütend | G           | X   | (X) |
| Buteo buteo             | Mäusebussard       | sicher brütend | G           |     | (X) |
| Coturnix coturnix       | Wachtel            | sicher brütend | U           |     | (X) |
| Delichon urbica         | Mehlschwalbe       | sicher brütend | G?          | X   | (X) |
| Dryobates minor         | Kleinspecht        | sicher brütend | G           | X   | (X) |
| Dryocopus martius       | Schwarzspecht      | sicher brütend | G           |     | (X) |
| Falco tinnunculus       | Turmfalke          | sicher brütend | G           | X   | X   |
| Hirundo rustica         | Rauchschwalbe      | sicher brütend | G?          | X   | X   |
| Lanius collurio         | Neuntöter          | sicher brütend | G           |     | (X) |
| Lanius excubitor        | Raubwürger         | sicher brütend | S           |     | (X) |
| Locustella naevia       | Feldschwirl        | sicher brütend | G           |     | X   |
| Milvus milvus           | Rotmilan           | sicher brütend | U           |     | (X) |
| Phoenicurus phoenicurus | Gartenrotschwanz   | sicher brütend | U?          | X   | X   |
| Picus canus             | Grauspecht         | sicher brütend | U?          |     | (X) |
| Streptopelia turtur     | Turteltaube        | sicher brütend | U?          | (X) | (X) |
| Strix aluco             | Waldkauz           | sicher brütend | G           | X   | (X) |
| Turdus torquatus        | Ringdrossel        | sicher brütend | S           | (X) |     |
| Tyto alba               | Schleiereule       | sicher brütend | G           | X   | X   |
| Vanellus vanellus       | Kiebitz            | sicher brütend | G           |     | X   |
| <b>Amphibien</b>        |                    |                |             |     |     |
| Alytes obstetricans     | Geburtshelferkröte | Art vorhanden  | U           |     |     |
| Triturus cristatus      | Kammolch           | Art vorhanden  | U           |     |     |

**XX** Hauptvorkommen, **X** Vorkommen, **(X)** potentielles Vorkommen

Vögel: **B** kommt als Brutvogel vor, **D** kommt als Durchzügler vor, **W** kommt als Wintergast vor, **()** potentielles Vorkommen

Fledermäuse: **WS** Wochenstube, **ZQ** Zwischenquartier, **WQ** Winterquartier, **()** potentielles Vorkommen

LANUV NRW Stand2009: - D. Lischewski

\* Erhaltungszustand in NRW (KON) G = günstig U = ungünstig S = schlecht

Für sämtliche gelisteten Säugetierarten, insbesondere für die Fledermäuse werden weder Schlafquartiere oder sonstige Strukturen wie Todholz oder geeignete Habitatstruktur erkannt.

Auf eine Einzelfallprüfung für die Säugetiere, Vögel und Reptilien wird verzichtet, da für keine der Arten auf der Fettwiese in der Wohnbaufläche mangels Vorhandensein von Gebäuden, Bäumen, Hecken und Spalten bzw. Höhlen geeignete Revier- und Brutplätze erkannt werden.



## Begründung zum Bebauungsplan Stadt Lennestadt Lennestadt Elspe Nr. 152 „Maarweg“

Aufgrund der weiterhin vorhandenen Lebensraumeignung des übrigen Nahbereiches im Landschaftsraum stellt die zukünftige Flächennutzung als Wohnbaugebiet keine existentielle Bedrohung der potenziell im Plangebiet vorkommenden planungsrelevanten Arten dar.

Das Plangebiet ist aufgrund seiner Struktur als unproblematisch für die planungsrelevanten Arten einzustufen, da nicht davon auszugehen ist, dass sich der Erhaltungszustand der lokalen Populationen durch das Vorhaben verschlechtert.

Eine artenschutzrechtliche Prüfung ist daher nicht notwendig. Ein mit der Planung verbundenes Verbot nach § 42 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG kann derzeit nicht erkannt werden.

### **Biotopkartierung FFH / NSG / LSG**

Aus der nachrichtlichen Darstellung des wirksamen FNP der Stadt Lennestadt können weder geschützte Biotopflächen noch sonstige Schutzflächen wie Naturdenkmäler oder FFH-Gebiete innerhalb des Plangebiets erkannt werden. Nachfolgende gesetzlich geschützte Biotopflächen werden außerdem von der Planung nicht betroffen:

- Naturschutzgebiete (§ 20 LG)
- Geschützte Landschaftsbestandteile (§ 23 LG)
- Naturdenkmale (§ 22 LG)
- Flächen, die nach § 62 LG einem besonderen gesetzlichen Schutz unterliegen
- Flächen und Objekte die im Biotopkataster der Landesanstalt für Ökologie, Bodenordnung und Forsten eine Unterschutzstellung nach den §§ 20, 22 und 23 LG empfohlen wird

### **Biotopschutz**

Von der Planung ist überwiegend folgender **Biotoptyp** betroffen: **Fettweide**.

### **Bodenkontamination - Ablagerungen**

Es liegen keine Hinweise auf Schadensfälle mit Gefährdungstoffen vor. Bei der Planaufstellung zum Bebauungsplan Nr. 152 ist dieser Belang ausreichend gewürdigt worden.

### **Immissionen**

Ein Nutzungskonflikt zwischen der Entwicklung des Plangebiets als Wohnbaufläche und der umliegenden Wohnbebauung wird nicht erkannt.

## **UMWELTAUSWIRKUNGEN MIT FESTSETZUNGSERFORDERNIS**

Dem Ergebnis der Umweltvorprüfung nach werden keine erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen erwartet, welche besondere Festsetzungen in der Planung notwendig machen.



## Begründung zum Bebauungsplan Stadt Lennestadt Lennestadt Elspe Nr. 152 „Maarweg“

### BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN

#### Räumlicher Geltungsbereich

Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB im vereinfachten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB. In das Änderungsgebiet werden folgende Grundstücke einbezogen:

Stadt Lennestadt  
Gemarkung Elspe,  
Flur 43,  
Flurstücke 221, 222, 223, 224, 225, 226, 227, 228, 229, 230, 232 und 220.

Das Plangebiet befindet sich östlich der Ortslage Elspe.  
Das Plangebiet umfasst einen unbebauten Innenbereich.  
Im südlichen Teil grenzt das Plangebiet an den Pfarrer-Brill-Weg, über welchen es auch verkehrlich erschlossen wird.  
Im Osten und Norden befinden sich überbaute Wohnflächen.  
Im Westen des Plangebiets grenzt ein Friedhof an.  
Die Plangebietsfläche ist rund 1,29 ha groß.

#### **A) Planungsrechtliche Festsetzungen**

Die zeichnerische Ausweisung im Plangebiet setzt allgemeines Wohngebiet fest. Damit wird dem Gebietscharakter der unmittelbar angrenzenden Nutzungsstruktur Rechnung getragen. Immissionskonflikten wird durch die zulässige Art der baulichen Nutzung vorgebeugt. Innerhalb des bestehenden allgemeinen Wohngebiets sowie in seiner unmittelbaren Umgebung fügt sich die Plangebietsfläche ein.

Das Baufenster ist so gefasst, das es zu allen Katastergrenzen einen Abstand von mind. 3,00 m aufweist.

Entlang der östlichen Baufenstergrenze und der nächstgelegenen Bebauung hangaufwärts ergibt sich damit ein unbebaubarer Freiraum von ca. 22 m. Hiermit wird die städtebauliche Ordnung der näheren Umgebung entlang des Maarwegs fortgesetzt.

Entlang der westlichen Baufenstergrenze wird auf diese Freiraumentwicklung zwischen bestehender Bebauung und zukünftiger Bebauung verzichtet, da hier im näheren Einzugsbereich eine solche städtebauliche Grundordnung, insbesondere über den vorhandenen, angrenzenden Friedhof nicht erkennbar ist.

Die geometrische Form des Baufensters ist so gewählt, dass die Fläche insgesamt mit Neubauten flexibel überformt werden darf. Für die geordnete Städtebauliche Entwicklung und aus Gründen des Einfügens in die nähere bauliche Umgebung sind die gleichen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung im Planwerk aufgenommen, wie sie bisher in der näheren Umgebung Bestand hatten.

#### 1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

##### **Allgemeines Wohngebiet WA (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO)**

Aus der immissionsbezogenen Betrachtung der beabsichtigten Nutzung von Wohnen und nicht störenden Betrieben in dem allgemeinen Wohngebiet gehen keine schädlichen Beeinträchtigungen von der Planung auf den Einwirkungsbereich der Planung aus. Im Umkehrschluss sind für die vorbenann-



## Begründung zum Bebauungsplan Stadt Lennestadt Lennestadt Elspe Nr. 152 „Maarweg“

ten, geplanten sensiblen Nutzungen des Wohnens keine erheblichen immissionsbezogenen Vorbelastungen aus der näheren Umgebung als Auswirkungen auf das Plangebiet erkennbar.

Die Festsetzung zu der Art der baulichen Nutzung orientiert sich an den Nutzungen der näheren Umgebung. Sie stellt keinen Konflikt zu den angrenzenden Wohnbauflächen dar. Zukünftige bodenrechtliche Spannungen zwischen Bestands- und Neuplanungsnutzungen bezüglich Lärmimmissionen oder negativen Auswirkungen von z.B. sonstigen nicht störenden Gewerbebetrieben wird mit der abschließenden Festsetzung der zulässigen und nur ausnahmsweise zulässigen Nutzungen entgegengewirkt. Der Ausschluss oder die Zulässigkeit der jeweiligen Nutzungen im WA erfolgt aus Gründen der geordneten städtebaulichen Entwicklung.

### **2. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche**

Die in der Planzeichnung festgesetzte offene Bauweise, die zeichnerisch festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche sowie die Bestimmungen zur Errichtung von Nebenanlagen orientieren sich an der städtebaulichen Grundordnung der näheren Umgebung und erfolgen zum Zweck des Einfügens in die vorhandene Siedlungsstruktur.

Auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche können Nebenanlagen i.S.v. § 14 BauNVO nicht zugelassen werden. Das gleiche gilt für bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können. Hiermit wird das Siedlungsbild außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche gewahrt.

### 3. Verkehrsflächen, Anschluss anderer Flächen

Der verkehrstechnische Anschluss des Plangebiets erfolgt vom Pfarrer-Brill-Weg über eine öffentliche Verkehrsfläche. Die Lage der Verkehrsfläche ist der Planzeichnung zu entnehmen. Anfallende Abgrabungen, Auffüllungen oder sonstige Böschungen die aus der Herstellung der öffentlichen Verkehrsfläche oder von Stellplätzen resultieren, sind auf den privaten Grundstücksflächen zu dulden. Damit wird sichergestellt, dass bautechnisch notwendige Flächen für die reibungslose Herstellung der zentralen Plangebietserschließungsstraße im hängigen Gelände zur Verfügung stehen.

Mittels des Durchführungsvertrags zum Bebauungsplan wird der Vorhabenträger als Verursacher zur Übernahme der Umbau- und Herstellungskosten an den öffentlichen Verkehrsanlagen herangezogen.

### 4. Ver- und Entsorgung des Plangebiets

#### **Energie, Telekommunikation**

In allen Straßen bzw. Gehwegen wird eine geeignete und ausreichende Trasse für die jeweiligen Leitungszonen in ausreichender Breite für den Anschluss der Versorgungsmedien an die vorhandenen Versorgungsnetze vorgesehen.

Aus Gründen des Erhalts eines einheitlichen Siedlungsbildes sollen dort, wo technisch möglich, sämtliche Energie- und Telekommunikationsleitungen unterirdisch verlegt werden.

Ziel ist es, die Errichtung von Masten und Freileitungen im Plangebiet zu vermeiden.

#### **Wasserversorgung**

Die druck- und mengenmäßig ausreichende Versorgung des Gebietes mit Wasser wird durch den Anschluss an das Versorgungsnetz der Stadtwerke Lennestadt sichergestellt.

#### **Löschwasserversorgung**

Die erforderliche Löschwassermenge ist über Hydranten in den Verkehrsflächen „Pfarrer-Brill-Weg“, „Maarweg“ und durch Neubau in der zentralen Planerschließungsstraße sichergestellt.



## Begründung zum Bebauungsplan Stadt Lennestadt Lennestadt Elspe Nr. 152 „Maarweg“

### **Abwasserbeseitigung**

#### Niederschlagswasser:

Es wurde durch das Fachbüro PTM, Arnsberg, im Rahmen der Baugrunduntersuchung für die Herstellung der Erschließungsstraße im Herbst 2014 ein Versickerungsgutachten für das Plangebiet erstellt. Dem Ergebnis des Gutachtens nach, ist eine nachhaltige Versickerung von Regenwasser wegen der Bodenbeschaffenheit innerhalb des Plangebiets nicht ohne Negativeffekte möglich.

Deshalb sind die anfallenden Niederschlagswässer über Anschluss an den kommunalen Abwasserkanal zu entsorgen.

#### Schmutzwasser:

Das Regen- und Schmutzwasser des Baugebietes wird in einer neuen Mischwasserkanalisation gesammelt und an das kommunale Mischwassernetz der Stadt Lennestadt entsorgt. Der Kanal erfährt Vorflut am städtischen Mischwasserkanal der Stadt Lennestadt im Pfarrer-Brill-Weg. Eine Anzeige nach § 58.1 LWG erübrigt sich, da die Baufläche im ZAP bereits berücksichtigt wurde, und die Flächen auch bei einem Anschluss im Pfarrer-Brill-Weg über die gleichen Stauräume und Entlastungen entwässern. Es kommt zu keiner Veränderung im Gesamtsystem. Die Kanalisation im Pfarrer-Brill-Weg ist im Bereich der Grundschule für den Gebietsanschluss noch zu ertüchtigen. Drei Haltungen der Nennweite DN 200 müssen hydraulisch bedingt auf die Nennweite DN 300 baulich verändert werden.

### **Abfallbeseitigung**

Die anfallenden festen Abfallstoffe sind entsprechend der gültigen Satzung über die Abfallentsorgung in der Stadt Lennestadt zu entsorgen.

### **5. Anpflanzungen bzw. Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

Auf den Baugrundstücken sind jeweils mindestens zwei standortgerechte heimische Laub- oder Obstbäume laut Pflanzliste anzupflanzen. Dabei sind 3 x verpflanzte Arten mit einem Mindeststammumfang von 14 – 16 cm zu verwenden. Im gesamten Plangebiet ist mindestens einer der beiden Bäume auf der Straßenseite des Baugrundstücks anzupflanzen. Die Anpflanzung der Bäume darf von den in der Planzeichnung zeichnerisch festgesetzten Standorten abweichen. Dieses erfolgt aus Gründen der flexiblen Baurealisierung. Es ist zu vermeiden, dass in der Örtlichkeit Zufahrten, Belichtungsflächen oder Ver- und Entsorgungsleitungen durch Baumpflanzungen gestört werden. Die Pflicht zur Durchführung der Anpflanzungsmaßnahmen sowie der dauerhafte Erhalt und die art- und fachgerechte Pflege der Anpflanzungen geht auf den jeweiligen Grundstückseigentümer über. Die Durchführung der Pflanzung ist vor Baubeginn nachzuweisen oder sicher zu stellen.

Die Anpflanzungsvorschrift zu den standortgerechten heimischen Laub- oder Obstbäumen laut Pflanzliste erfolgt zum Zweck der wahrnehmbaren aufgelockerten privaten Begrünung entlang der zentralen Erschließungsstraße sowie des gesamten Plangebiets.

## **B) PFLANZLISTE**

Die Festsetzung der Pflanzenartenliste dient der Benennung der bei Anpflanzung zu verwendenden Pflanzenarten.

Dieses sind überwiegend gewünschte standortheimische Arten, bei denen auf die Verwendung von Koniferen und Exoten verzichtet wird.



## Begründung zum Bebauungsplan Stadt Lennestadt Lennestadt Elspe Nr. 152 „Maarweg“

### C) GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN

Die Aufnahme von gestalterischen Regelungen im Bebauungsplan erfolgt mit dem Ziel des Erhalts und der Entwicklung des durch die Bebauung geprägten Ortsbildes (Nahwirkung).

Zusätzlich ist der Landschaftsraum durch Störungen, die von der Höhe bzw. der Gestaltung von baulichen Anlagen ausgehen, zu schützen (Fernwirkung).

Im Bebauungsplan 152 „Maarweg“ werden die für die Ortslage Elspe baulichen Charakteristika nach der umliegenden Bestandsvorprägung als zeitgemäße Festsetzungen aufgenommen.

Damit soll kein historisierendes bauliches Erscheinungsbild im Baugebiet gefördert, sondern vielmehr Neues mit Altem und Charakteristischem in Einklang gebracht werden.

Anstatt (kurzlebigen) „Moden“ beim Bauen durch Deregulierung hinterherzulaufen soll durch Mindestregulierung zur Fassadengliederung, –Farbe und -Materialien Harmonie zwischen Bestand und Neubau hergestellt werden.

Dazu gehört eine Mindestregulierung bei der baulichen Erscheinung von Dachlandschaften, welche für die Ortslage sowohl hinsichtlich der Fern- als auch der Nahwirkung prägende Wirkung haben.

Die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen greifen die wesentlichen Elemente der ortsbildprägenden Dachform-, Farbe und Neigung auf – sowohl generell (Festsetzungskatalog der Stadt Lennestadt – Gestaltungssatzung) als auch die der umgebenden Baugebiete.

Bei den gestalterischen Regelungen in dem Bebauungsplan 152 „Maarweg“ ist im Allgemeinen die nähere Umgebung betrachtet worden. Als nähere Umgebung ist die Bebauung auf dem Plangebiet selbst, als auch die prägende Bebauung in den Straßenzügen Pfarrer-Brill-Weg, Hermann-Löns-Straße, Maarweg und Kaiser-Otto-Straße betrachtet worden.

Abgeleitet aus der Vorprägung der näheren Umgebung, als auch aus dem Mindestkatalog der Gestaltungsfestsetzungen in Lennestadt wurden als zulässige Dachform Satteldächer gewählt. Ausnahmen sind bei Gebäuden bis 20 m<sup>2</sup> Grundfläche möglich.

Die zulässige Dachneigung mit 30° - 55° im WA1 orientiert sich am baulichen Bestand und der näheren Umgebung westlich der Plangebietsgrenze.

Die zulässige Dachneigung mit 36° - 55° im WA2 orientiert sich am Festsetzungskatalog der Stadt Lennestadt zur Gestaltung von baulichen Anlagen sowie an der näheren Umgebung östlich der Plangebietsgrenze.

Die Festsetzungen zur zulässigen Dachform Satteldach entsprechen der regionaltypischen Dachlandschaft und der der umgebenden Bebauung. (Krüppel-) Walmdächer und andere Dachformen sind in der baulichen Umgebung nicht vorhanden.

Die Festsetzungen zur Dachlandschaft entsprechen der regionaltypischen Dachlandschaft und weitgehend der umgebenden Bebauung. Die Zulässigkeit von versetzten Pultdächern als Sonderform des Satteldaches entspricht jahrelanger Praxis in Lennestadt. Im Einzelfall können im Plangebiet versetzte Pultdächer als Sonderform des Satteldaches zugelassen werden.

Die Regelungen bezüglich der Dachaufbauten sowie der Zwerchhäuser und Zwerchgiebel sind vereinfacht und so getroffen, dass die landschaftstypische Dominanz des Hauptdaches erhalten bleibt.

Ein Dachüberstand von 1,50 cm orientiert sich am baulichen Bestand im Plangebiet (bei ortstypischen alten Häusern eher nur 30 – 50 cm) ist allerdings noch landschaftsverträglich und wird auch allgemein akzeptiert.

Die zulässigen Fassadenmaterialien und –farben entsprechen der regionaltypischen Fassadengestaltung, der umgebenden Bebauung und werden im Allgemeinen akzeptiert. Insbesondere für die „Nah-



## Begründung zum Bebauungsplan Stadt Lennestadt Lennestadt Elspe Nr. 152 „Maarweg“

wirkung“ eines Hauses ist die Fassadengliederung und -Gestaltung von entscheidender Bedeutung. Wirksam sind neben den Fassadenmaterialien und –Farben insbesondere die Fensterformatierung und Aufteilung – landschaftstypisch sind generell hochformatige Fenster. Die Regelung ist erforderlich, damit kurzlebigen Modeerscheinungen bei Tür- und Fensterformaten im Plangebiet Einhaltung geboten werden kann.

Die Festsetzung zu Einfriedigungen als Weißdorn, Hain- und Rotbuchenhecken erfolgt aus Gründen der Abwehr von launenhafter Einfriedigungsvielfalt. Angestrebt wird ein homogenes Erscheinungsbild, welches Ruhe und bauliche Harmonie im Baugebiet vermittelt.

Es soll die Errichtung von „Bonanzazäunen“, Maschendraht, Mauern aus allen möglichen Materialien, diverse Stahl- und schmiedeeisernen Zäune sowie Bretter- und Blechwände in verschiedener Farbgebung vermieden werden.

Aufgrund des hängigen Geländes werden mitunter großflächige Anschüttungen mit großen und steilen Böschungen oder Stützmauern auf dem Baugrundstück vorgenommen.

Häufig fügen sich diese Maßnahmen rechtlich und gestalterisch nicht in das Umfeld ein.

Großflächige Aufschüttungen oder die Herstellung von Stützmauern sollen im Plangebiet ausgeschlossen werden.

Um einerseits die Möglichkeit zu haben in einem gewissen Maß technisch notwendige Anschüttungen vornehmen zu können und andererseits dem gestalterischen Anspruch Rechnung zu tragen, wird die Höhenentwicklung (aus landschaftstypischen und gestalterischen Gründen) mit Hilfe von Naturstein- (trocken)mauern bis zu einer Höhe von 1.50m (im 3m Grenzbereich 1.00m) ermöglicht.

### GRÜNFLÄCHEN

Der Bedarf an Festsetzungen von öffentlichen bzw. privaten Grünflächen ist nicht gegeben.

### GEWÄSSER

Im Abgrenzungsbereich der Planänderung sind keine Gewässer vorhanden.

### GEH-FAHR- und LEITUNGSRECHTE

Es ist bisher kein Erfordernis für die Aufnahme von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten bekannt.

### Immissionsschutz

Zukünftige Betriebe, die potenzielle Emittenten innerhalb des Plangebiets darstellen können, werden durch entsprechende planungsrechtliche Festsetzung ausgeschlossen.

### Bodenschutz

Akute Gefahrenzustände für den Gefährdungspfad Boden – Grundwasser sind bezüglich der bisherigen Nutzungen nicht zu erwarten. Vorhandene Böden im Plangebiet sind überwiegend landwirtschaftlich benutzt. Bei Versiegelung verschlechtert sich die Eigenschaft vorhandener Böden bezüglich Filterfunktion und Grundwasserneubildungsrate im Verhältnis zum Gesamtgebiet nur geringfügig, da eine Versicherungsfähigkeit der Böden nicht nachgewiesen werden konnte.

Dennoch ist die Benutzung von un bebauten Grundstücksteilen für Versiegelungszwecke auf das geringste notwendige Maß durch Festsetzungen (zulässige GRZ) beschränkt. Die mit der Planung zur baulichen Nutzung bereit gestellte Fläche ist vor Bodenerosionen mittels Gärtnerischer Neuanlage zu schützen. Der **Schutz des Mutterbodens** nach § 202 BauGB i.V.m. § 18 BbodSchV und der DIN 18915 bei Bauarbeiten innerhalb des Plangebiets zu beachten. Der humose belebte Oberboden ist von Bau- und Betriebsflächen gesondert abzutragen, zu sichern und zur späteren Wiederverwendung ohne Verdichtung zu lagern, und als kulturfähiges Material wieder aufzubringen.



## Begründung zum Bebauungsplan Stadt Lennestadt Lennestadt Elspe Nr. 152 „Maarweg“

### Altlastenverdachtsflächen

Es liegen keine Hinweise auf Schadensfällen mit Gefährdungstoffen vor.

### Landschaftsbild / Siedlungsstruktur

Es ist planungsrechtlich dafür gesorgt, dass nicht durch massive städtebauliche Struktur die vorhandene Kleinteiligkeit der Wohnbauflächen überformt und damit das Landschafts- bzw. Siedlungsbild beeinträchtigt wird.

### Landschaftsschutz / Wald / Eingriff /Ausgleich

Wald wird durch die Planung nicht betroffen. Eingriffe in Natur und Landschaft, die ein Ausgleichserfordernis darstellen würden, finden nicht statt.

### Hochwasserschutz

Die Belange des Hochwasserschutzes werden mit dem Planverfahren nicht betroffen.

### Auswirkungen

Erheblich negative Ein- und Auswirkungen auf oder durch die Planung sind nirgendwo ersichtlich.

### Maßnahmen zur Verwirklichung

Investitionen der öffentlichen Hand sind hinsichtlich der ausreichenden Vorfelderschließung und der Erschließungsanlage Pfarrer-Brill-Weg bereits getätigt.

## HINWEISE

### Denkmalschutz und Denkmalpflege

Baudenkmäler sind im Geltungsbereich der 2. Bebauungsplanänderung nicht vorhanden.

### Bodendenkmale

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, Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und/oder pflanzlichen Lebens Erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Gemeinde als Unterer Denkmalbehörde und/oder der LWL- Archäologie für Westfalen, Außenstelle Olpe (Tel.: 02761/93750; Fa: 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 Monate in Besitz zu nehmen (§ 16 Abs. 4 DSchG NW).



## Begründung zum Bebauungsplan Stadt Lennestadt Lennestadt Elspe Nr. 152 „Maarweg“

### Kampfmittelräumdienst

Schutz von Baugrundstücken beim Vorhandensein von Kampfmitteln:

Sind bei der Durchführung des Bauvorhabens beim Erdaushub außergewöhnliche Verfärbungen festzustellen oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und die Stadt Lennestadt und / oder die Bezirksregierung Arnsberg - Staatlicher Kampfmittelräumdienst - (Tel: 02931/820; Fax: 02931/822520) zu verständigen. Der Erlass des Innenministeriums vom 21.01.1998, VC 3-5.115 und Erlass des Ministeriums für Bauen und Wohnen vom 29.10.1997, II A 3-100/85 zur Anwendung der Nr. 16.122 W BauO NW sind zu beachten.

### Belange der Energieversorgung

Die endgültige Versorgung der geplanten Wohnhäuser im Baugebiet, einschließlich deren Baustromversorgung, kann erst nach Verlegung und Inbetriebnahme der Hauptversorgungsleitung (Längskabel) in der Verkehrsanlage erfolgen.

### **Flächenbilanz**

|                                     |                       |
|-------------------------------------|-----------------------|
| Überbaubare Grundstücksfläche       | 7.919 m <sup>2</sup>  |
| Verkehrsfläche                      | 1.224 m <sup>2</sup>  |
| Nicht überbaubare Grundstücksfläche | 3.796 m <sup>2</sup>  |
| Plangebiet                          | 12.939 m <sup>2</sup> |



**Begründung zum Bebauungsplan Stadt Lennestadt  
Lennestadt Elspe Nr. 152 „Maarweg“**

Verfahrensvermerke:

**Aufstellungsbeschluss**

(gemäß § 1 Abs. 8 i. V. m. § 2 Abs. 1 BauGB)

Aufstellungsbeschluss gefasst am 02.07.2015

Öffentliche Bekanntmachung gem. § 14 Hauptsatzung;

Westfalenpost am 12.07.2014

Westfälische Rundschau am 12.07.2014

Lennestadt, 09.07.2015

Stefan Hundt  
Bürgermeister

**Öffentliche Auslegung**

(gemäß § 3 Abs. 2 BauGB)

Öffentliche Bekanntmachung der Auslegung:

Westfalenpost am 15.04.2015

Westfälische Rundschau am 15.04.2015

Öffentliche Auslegung durchgeführt vom 27.04.2015 bis 29.05.2015 einschließlich

Lennestadt, 09.07.2015

Stefan Hundt  
Bürgermeister



**Begründung zum Bebauungsplan Stadt Lennestadt  
Lennestadt Elspe Nr. 152 „Maarweg“**

**Satzungsbeschluss**

(gemäß § 10 Abs. 1 BauGB)

Der Rat der Stadt Lennestadt hat in seiner Sitzung am 24.06.2015 den Bebauungsplan der Stadt Lennestadt Nr. 152 „Maarweg“ in Elspe, bestehend aus der Planzeichnung und Text gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.

Lennestadt, 09.07.2015

Stefan Hundt  
Bürgermeister



**Begründung zum Bebauungsplan Stadt Lennestadt  
Lennestadt Elspe Nr. 152 „Maarweg“**

**Ausfertigung:**

(gemäß § 10 Abs. 3 BauGB)

Der Bebauungsplan der Stadt Lennestadt Nr. 152 „Maarweg“ in Elspe, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und der Begründung (Teil B), als Satzung wird hiermit ausgefertigt.

Lennestadt,

Stefan Hundt  
Bürgermeister

**Inkrafttreten der Bebauungsplanänderung**

(gemäß § 10 Abs. 3 BauGB)

Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses zum Bebauungsplan der Stadt Lennestadt Nr. 152 „Maarweg“ in Elspe, bestehend aus der Planzeichnung und dem Text sowie die Begründung, sowie Ort und Zeit der Bereithaltung zu jedermanns Einsicht erfolgte gemäß § 15 der Hauptsatzung:

Westfalenpost am  
Westfälische Rundschau am

Lennestadt,

Stefan Hundt  
Bürgermeister



**Begründung zum Bebauungsplan Stadt Lennestadt  
Lennestadt Elspe Nr. 152 „Maarweg“**

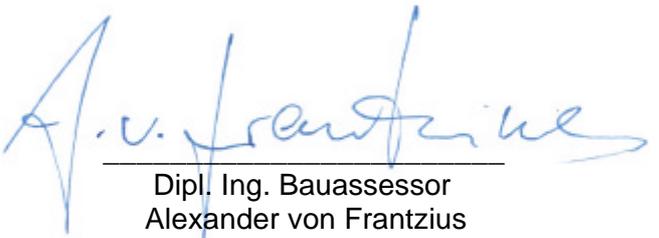
**Planung:**

Dieser Plan ist durch das Planungsbüro

Baurechtsservice  
Magelspfad 73  
52076 Aachen

erarbeitet worden.

Aachen, 09.07.2015



Dipl. Ing. Bauassessor  
Alexander von Frantzius