

Präambel

Aufgrund des § 7 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) vom 14. Juli 1994 (GV NRW S.666 /SGV, NRW 2023) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 24. Juni 2008 (GV.NRW, S.514), der Neufassung des Baugesetzbuches (BauGB) vom 23. September 2004 (BGBl. I S.2414), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S.2986), in Verbindung mit der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung -BauNVO-) vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S.132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S.466), § 86 Abs. 1 und Abs. 4 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) in der Neufassung vom 01. März 2000 (GV, NRW, S.256), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. Oktober 2008 (GV, NRW, S.644) der Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S.58), § 51 a Abs. 3 des Wassergesetzes für das Land Nordrhein-Westfalen (LWG NRW) vom 25. Juni 1995 (GVBl. NRW S.926) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11. Dezember 2007 (GV, NRW, S.708), hat der Rat der Stadt Kierspe in seiner Sitzung am 28.09.2010 diesen vorhabenbezogenen Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

A Festsetzungen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans gem. § 9 BauGB
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 20

WR Reine Wohngebiete gemäß § 3 BauNVO
 (1) Reine Wohngebiete dienen ausschließlich dem Wohnen
 (2) Zulässig sind Wohngebäude
 (3) Ausnahmsweise können Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die die Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebietes dienen sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes zugelassen werden.

Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO
 (Gebäude und Gebäudeteile dürfen diese Linie nicht überschreiten. Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß kann zugelassen werden. Durch Baugrenzen werden die überbaubaren Grundstücksflächen festgesetzt.)

- Überbaubare Grundstücksflächen gemäß § 23 BauNVO
- Nicht überbaubare Grundstücksflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

- 0,4 Grundflächenzahl (GRZ) gemäß § 19 BauNVO
- 0,5 Geschossflächenzahl (GFZ) gemäß § 20 BauNVO
- I Zahl der Vollgeschosse (Höchstgrenze) gemäß § 16 BauNVO
- O Offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO

Mit Leitungsrecht zu belastende Flächen zugunsten der Anlieger und der Stadt Kierspe gem. § 9 Abs. 1, Nr.21 BauGB.
 Die festgesetzte Fläche des Leitungsrechtes ist für notwendige Arbeiten im Schadensfall von baulichen Anlagen freizustellen.

Anpflanzungen

- Anpflanzen von Bäumen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
- Erhaltung von Bäumen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB
- Es ist eine Hecke (2 Pfl./qm) mit standortgerechten Laubgehölzen (lt. Pflanzliste) zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten.
 Pflanzliste: Hainbuche, Weißdorn, Liguster

B Örtliche Bauvorschriften gem. § 86 Abs. 1 u. 4 BauNVO i.V. mit § 9 Abs. 4 BauGB

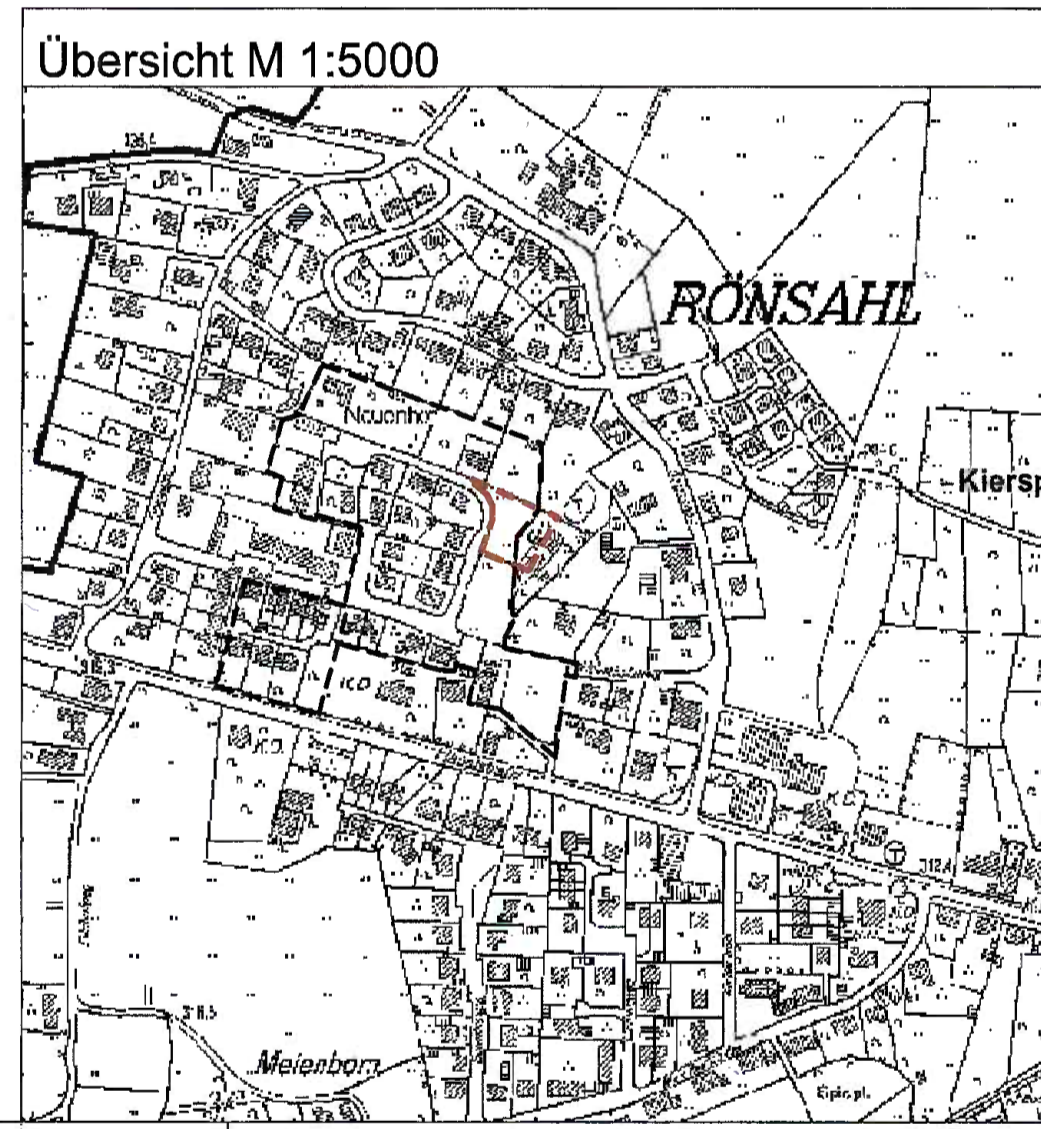
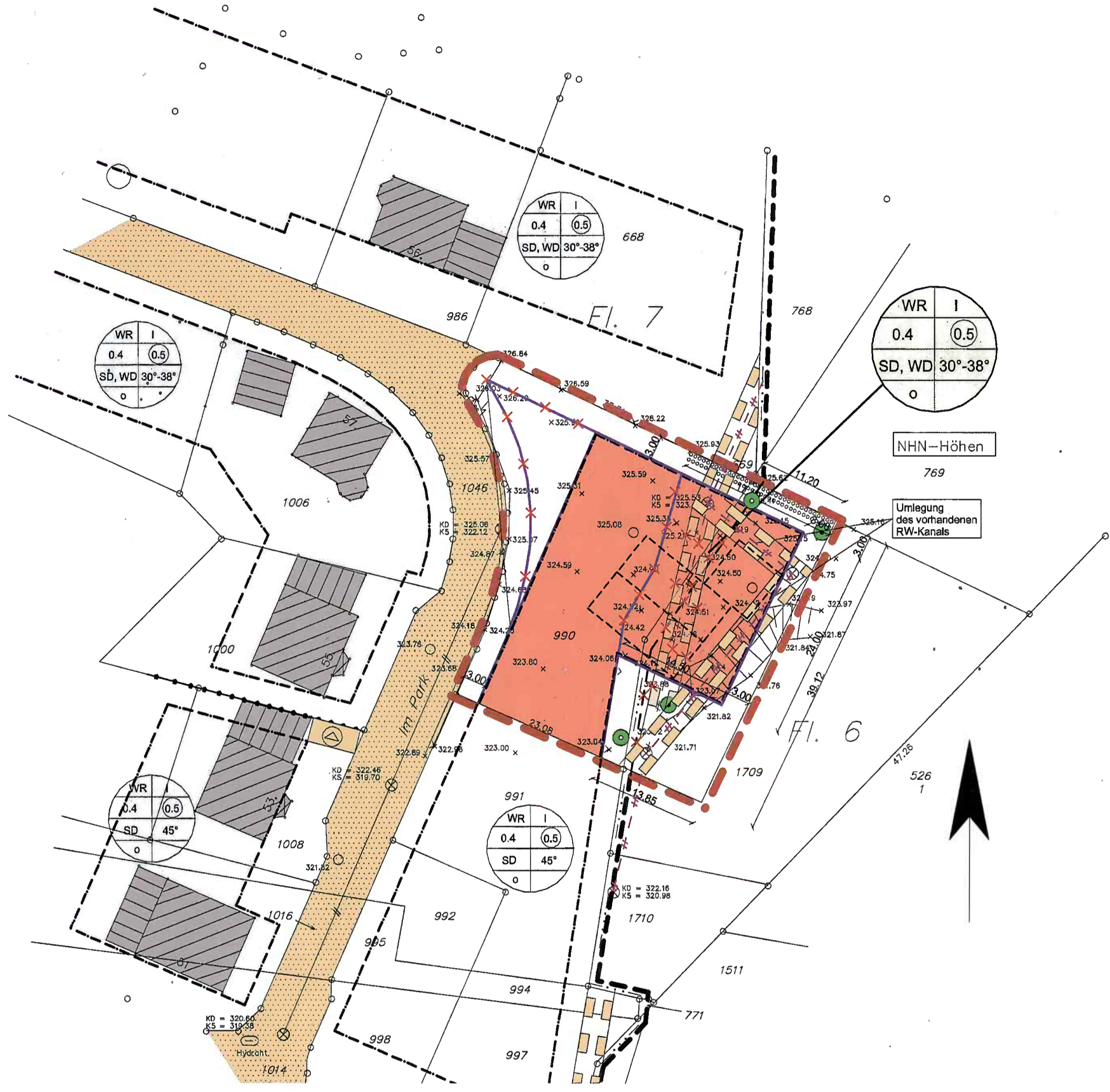
- SD, WD Satteldächer, Walmdächer
- 30°-38° zulässige Dachneigung


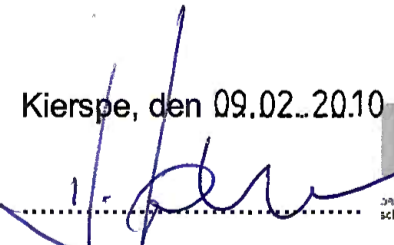
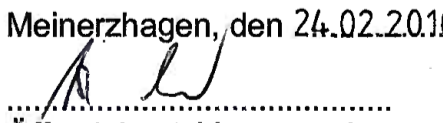


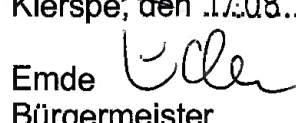
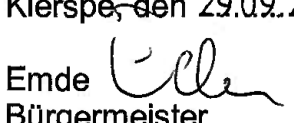

C Sonstige Darstellungen (Zeichenerklärung ohne Festsetzungscharakter)

empfohlene Gebäudestellung und Grenzziehung nachrichtlich dargestellt.

Hinweise

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 Stadt als untere Denkmalbehörde und /oder dem Westf. Museum für Archäologie / Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Olpe (Tel. 02761 / 93750 Fax: 02761 / 2466) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mind. drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NRW), falls diese nicht vorher von der Denkmalbehörde freigegeben wird. Der Landschaftsverband Westfalen-Lippe ist berechtigt, das Bodendenkmal zu bergen, auszuwerten und für wissenschaftliche Erforschung bis zu sechs Monate in Besitz zu nehmen (§16 Abs. 4 DSchG NRW).



PLANVERFASSER	BESCHEINIGUNG	AUFSTELLUNGSBESCHLUSS
Für die Erarbeitung des städtebaulichen Entwurfes  Kierspe, den 09.02.2010 	Der Katasterbestand sowie die geometrische Eindeutigkeit werden bescheinigt. Die Plangrundlage entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung vom 18.12.1990. Meinerzhagen, den 24.02.2010  Öffentl. best. Vermess.-Ing.	Der Rat der Stadt Kierspe hat in seiner Sitzung am 02.02.2010 gem. § 2 (1) BauGB die Aufstellung dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplans beschlossen. Kierspe, den 03.02.2010  Bürgermeister
BESCHLUSS ÜBER DIE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG	ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG	SATZUNGSBESCHLUSS
Der Rat der Stadt Kierspe hat in seiner Sitzung am 06.07.2010 gem. § 3 (2) BauGB die öffentliche Auslegung dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplans beschlossen. Kierspe, den 07.07.2010  Bürgermeister	Dieser vorhabenbezogene Bebauungsplan und die Begründung haben gem. § 3 (2) BauGB auf die Dauer eines Monats in der Zeit vom 16.07.2010 bis einschließlich 16.08.2010 zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen. Kierspe, den 17.08.2010  Bürgermeister	Dieser vorhabenbezogene Bebauungsplan wurde vom Rat der Stadt Kierspe gem. § 10 BauGB am 28.09.2010 als Satzung beschlossen. Kierspe, den 29.09.2010  Bürgermeister
INKRAFTTRETEN		
Mit der Bekanntmachung vom 13.10.2010 tritt der vorhabenbezogene Bebauungsplan in Kraft. Kierspe, den 18.10.2010  Bürgermeister		

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 20

"Wohngebäude Kerspeweg"

Maßstab 1:500
 05.05.2010

BEGRÜNDUNG
zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 20
„Wohngebäude Kerspeweg“
gem. § 12 BauGB, Stadt Kierspe

1. Plangebiet

Das Plangebiet umfasst teilweise das Flurstück 1709, Flur 6 und das Flurstück 990, Flur 7, Gemarkung Rönsahl mit einer Gesamtfläche von 1.550 qm.

Das Plangebiet befindet sich zentral im Ortsteil Rönsahl, gehörend zum Stadtgebiet Kierspe und wird wie folgt begrenzt:

- Im Norden durch bislang unbebautes Bauland
- Im Osten durch die Bebauung Kerspeweg
- Im Süden durch bislang unbebautes Bauland
- Im Westen durch die öffentliche Gemeindestraße „Im Park“. Von hier aus erfolgt auch die Erschließung des geplanten Wohnhauses.

2. Ziel und Zweck

Im Ortsteil Kierspe-Rönsahl umfasst der Bebauungsplan Nr. 9565/3-24-„Neuenhof“ vom 21.02.1987 Bauflächen entlang der Gemeindestraße „Im Park“.

Die vorhandene Bebauung am Kerspeweg erzeugt mit der zulässigen Bebauung „Im Park“ eine Baulücke auf dem Flurstück 1709. Der Vorhabenträger, dem auch das Gebäude am Kerspeweg zuzurechnen ist, beabsichtigt die geplante Bebauung stärker in diesen Zusammenhang zu stellen. Die überbaubare Grundstücksfläche soll daher nach Osten auf dem Flurstück 1709, Flur 6 um ca. 376 qm erweitert werden. Im Gegenzug wird die bisherige überbaubare Fläche im Westen des Flurstücks 990, Flur 7 um ca. ein Drittel der Fläche reduziert.

Der Vorhabenträger, Herr Ralf Julius, Kerspeweg 11 in 58566 Kierspe-Rönsahl, beabsichtigt auf o. g. Flurstücken mittig auf der Flurstücksgrenze die Errichtung eines Einfamilienwohnhauses mit Einliegerwohnung und Garage.

Die Errichtung eines Wohnhauses auf dem Flurstück 1709, Flur 6 wäre ohne dem Bebauungsplan „Neuenhof“ nach §34 BauGB zulässig. Jedoch liegt das geplante Gebäude teilweise außerhalb der überbaubaren Flächen des gültigen B-Planes. Der wirksame Flächennutzungsplan stellt in diesem Bereich Wohnbaufläche dar.

3. Planungsinhalt

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wurde von der skv bauplanungsgesellschaft mbH, Kierspe im Auftrage der Vorhabenträger erarbeitet und mit der Stadt Kierspe abgestimmt.

Die jetzigen Festsetzungen des Bebauungsplan Nr. 9565/3-24-„Neuenhof“ werden übernommen und gelten auch für den beantragten Bereich. **Es werden lediglich die überbaubaren Grundstücksflächen verändert.**

Dies wären im Einzelnen:

Bernhard Schölzel
Benno Kulig
Dipl.-Ing.-Arch. TH
Rüdiger Voswinkel
Dipl.-Ing.-Arch. AKNW
Staatl. Anerk. Sachverständiger
Schall-Wärmeschutz

Friedrich-Ebert-Str. 190
58566 Kierspe

Tel. 0 23 59 / 91 75 -0
Fax 0 23 59 / 91 75 10

Email: info@skv-bauplanung.de
Web: www.skv-bauplanung.de

Art der baulichen Nutzung:	reines Wohngebiet
Maß der baulichen Nutzung:	Grundflächenzahl (GRZ) = 0,4 Geschossflächenzahl (GFZ) = 0,5
Geschossigkeit:	eingeschossig
Bauweise:	offen
Dachform:	Sattel- oder Walmdach,
Dachneigung:	30°-38°

Der auf dem Grundstück befindliche Regenwasserkanal wird umgelegt und durch ein Leitungsrecht im Plan gesichert.

4. Erschließung

Die äußere Erschließung erfolgt über die „Hauptstraße“.
Die innere Erschließung erfolgt über den öffentlichen Gemeindeweg „Im Park“.

Die Abwasser- und Regenwasserentsorgung erfolgt durch den vorhandenen Mischwasserkanal im Gemeindeweg „Im Park“ westlich vom Grundstück.

Wasser-, Elektro-, Strom- und Telefonversorgung erfolgt ebenfalls durch die vorhandenen Anschlüsse im Gemeindeweg.

5. Eingriffsregelung – Festsetzungen zum Umwelt- und Naturschutz

Durch die Erweiterung des Plangebietes wird ein Teil der vorhandenen Wiese zusätzlich versiegelt.

Der beigefügte landschaftspflegerische Maßnahmenplan (Anlage 1 u. 2) und die Berechnung des Kompensationsbedarfes (Anlage 3) beschränken sich auf die Erweiterungsfläche des Plangebietes.

Grünordnung:

Die vorhandenen Bäume im Plangebiet bleiben erhalten und werden festgesetzt. Es handelt sich um eine Eiche mit einem Stammdurchmesser von ca. 1,00m und um einen ortsüblichen Laubbaum (Buche, Eiche, Ahorn o. ä.) mit einem Durchmesser von ca. 50cm.

Der Vorhabenträger plant südlich und nördlich der Baugrenze die Anpflanzung eines gleichartigen Baumes (Eiche) Hochstamm, dreimal verpflanzt, 250-300cm Höhe und eine Hecke aus heimischen Laubgehölzen an der nördlichen Grenze.

Die Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft sind durch diese Maßnahmen im Geltungsbereich vollständig ausgeglichen.

6. Artenschutzprüfung

Konkrete Hinweise auf prioritäre Lebensräume und Arten gemäß der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie (FFH-Richtlinie), der EG-Vogelschutzrichtlinie sowie auf potenzielle FFH-Lebensräume (die ggf. in einer Schattenliste der Naturschutzverbände enthalten sind) liegen für das Plangebiet und die nähere Umgebung nicht vor. Die erhebliche Beeinträchtigung eines gemeldeten FFH-Gebietes bzw. maßgeblicher Bestandteile eines FFH-Gebietes ist durch das Planvorhaben nicht zu erwarten.

Konkrete Hinweise bzw. Angaben über das Vorkommen „besonders / streng geschützter Arten“ gemäß Anlage 1 Sp. 2 und 3 BArtSchV, EU-ArtenschutzVO Anhang A und B, Arten der EU-VRL Anhang I und FFH-RL Anhang IV im Planungsraum, die ggf. durch das Planvorhaben gestört bzw. deren Wohn-, Nist-, Brut- oder Zufluchtsstätten durch das Wohnbauvorhaben zerstört werden könnten, liegen nicht vor.

Im Rahmen der Änderung des Bebauungsplans erfolgt die Prüfung der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach den §§ 44 und 45 BNatSchG für die sogenannten planungsrelevanten Arten (Tiere und Pflanzen).

Die Existenz zweier Altbäume legt das Vorhandensein von Wohn-, Nist-, Brut- oder Zufluchtsstätten von Vögeln und Fledermäusen nahe. Diese Altbäume sind jedoch im Bebauungsplan zur Erhaltung festgesetzt und werden nicht beeinträchtigt. Weiterhin sind im Plan eine Hecke und zwei weitere Laubbäume festgesetzt, die die Bestandsbäume als Lebensraum ergänzen.

Der östlich an den Geltungsbereich angrenzende Teich wird ebenfalls nicht beeinträchtigt, so dass er für geschützte Arten weiterhin zur Verfügung steht.

7. Immissionsschutz

Besondere Vorkehrungen bezüglich des Immissionsschutzes sind nicht erforderlich.

8. Denkmalschutz, Denkmalpflege

Soweit dem Vorhabenträger bekannt ist, befinden sich im Plangebiet keine Bodendenkmäler.

9. Altlasten

Über das Vorhandensein von Altlasten im Plangebiet hat der Vorhabenträger bzw. Eigentümer keine Kenntnis.

10. Bodenordnung

Der Vorhabenträger, Herr Ralf Julius ist gleichzeitig auch Eigentümer der im Plangebiet liegenden Flurstücke. Bodenordnerische Maßnahmen sind daher nicht erforderlich.

11. Kosten der Planung

Die anfallenden Kosten, die durch die Erstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und der gesamten Durchführung des Verfahrens anfallen, übernimmt der Vorhabenträger, Herr Ralf Julius, Kerspeweg 11 in 58566 Kierspe-Rönsahl.

Kierspe, den 05. Mai 2010

skv bauplanungsgesellschaft mbH

Anlagen

1. Maßnahmenplan Bestand
2. Maßnahmenplan Geplant
3. Berechnung des Kompensationsbedarfs
4. Umweltbericht