



**Begründung zur 6. Änderung des Bebauungsplanes
Nr. 41 „Kürzelbach und Kötter“ in Ense-Parsit
im vereinfachten Verfahren**

1. Plangebiet

Das Plangebiet liegt in der Südostecke des geltenden Bebauungsplanes Nr. 41 „Kürzelbach und Kötter“ und grenzt im Norden an die vorhandene Bebauung Lagerhalle der Fa. Kettler und im Osten an die Landesstraße 732. Im Süden ist die Grenze des Änderungsbereiches mit der Grenze des Bebauungsplanes identisch und im Westen grenzt der Änderungsbereich an die benachbarten Grundstücke. Es umfaßt die, an der „Heinz-Kettler-Straße“ liegenden, Grundstücke Gemarkung Parsit Flur 1 Flurstück 621 und Flurstück 622.

2. Vorhaben der Bauleitplanung

Der Änderungsbereich ist im geltenden Bebauungsplan als MDw2 (Dorfgebiet mit überwiegender Wohnnutzung) in offener eingeschossiger Bauweise festgesetzt.

3. Planungsanlaß, Verfahren

Das, in die Änderung einbezogene, Grundstück ist mit einem Doppelhaus (Flurstücke 622 und 621) bebaut worden.

Durch die, im Bebauungsplan festgesetzte Planstraße (Heute Heinz-Kettler-Str.) könnte nur das Grundstück Flurstück 622 erschlossen werden. Für die Erschließung des Grundstückes Flurstück 621 ist eine Verängerung der Planstraße um ca. 9,30 m notwendig.

In dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 41 „Kürzelbach und Kötter“ sind Stell- und Garagenflächen nur auf dem jetzigen Flurstück 622 vorgesehen. Laut den Festsetzungen des Bebauungsplanes „Kürzelbach und Kötter“ sind zusätzliche Garagen auf der überbaubaren und der nicht überbaubaren Grundstücksfläche im Bauwich zulässig. Sie dürfen nicht über die hintere Baugrenze hinausreichen. Solch eine Möglichkeit besteht auf dem o. genannten Grundstück nicht. Unmittelbar an der Grenze der überbaubaren Fläche im Bauwich verläuft die von der Bebauung nach § 9 (1) FStrG freizuhaltende Fläche an der damaligen B 479. In diesem Bereich befindet sich eine Böschung zu der heutigen Landesstraße 732. Somit ist in diesem Bereich eine Errichtung von Garagen nicht möglich.

Der Bauherr plant die Garagen im vorderen Bereich des Grundstückes zu errichten. Dem stehen die Festsetzungen des Bebauungsplanes entgegen. Die Anbauverbotszone wird teilweise überschritten. Außerdem ist in diesem Bereich eine Begrünung aus einheimischen Laubgehölzen festgesetzt. Um das Vorhaben des Bauherren zu verwirklichen, müssen für den Bereich des Vorhabens die Festsetzung „Begrenzung von der Bebauung freizuhaltender Fläche“ sowie die Festsetzung „anzupflanzende Sträucher“ aufgehoben werden. Weiterhin muss für das o. genannte Grundstück die Festsetzung „Zusätzliche Garagen sind auf der überbaubaren und der nicht überbaubaren Grundstücksfläche im Bauwich zulässig“ aufgehoben werden.

Für die geplante Doppelgarage wird eine Fläche festgesetzt.

Nach der Neufassung des Straßen- und Wegegesetzes besteht keine Notwendigkeit mehr, eine Anbauverbotszone einzuhalten. Die Einzelvorhaben bedürfen jedoch der Zustimmung des Straßenbaulastträgers. Der Landesbetrieb Straßenbau Nordrhein-Westfalen hat keine Anregungen gegen diese Änderung vorgetragen.

Die geplante Änderung ist städtebaulich vertretbar.

Durch die Änderung des Bebauungsplanes werden die Grundzüge der Planung nicht berührt.

Den Eigentümern, der von der Änderung betroffenen und benachbarten Grundstücke, wurde Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben. Die berührten Träger öffentlicher Belange wurden im Verfahren beteiligt.

4. Erschließung

Für die Erschließung des Grundstückes Flurstück 621 ist eine Verlängerung der Erschließungsstraße – Heinz-Kettler-Str. um ca. 9,30 m - bis zu dem Grundstück Flurstück 621 - notwendig.

5. Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung erfährt durch diese Planung keine Änderung.

6. Grünordnung

Die geplanten Bauvorhaben Errichtung einer PKW-Garage mit 2 Stellplätzen sowie die Verlängerung der Erschließungsstraße befinden sich teilweise im Bereich mit der Festsetzung „anzupflanzende Sträucher“. Diese Festsetzung wird für diesen Bereich aufgehoben. Der Ausgleich wird auf dem Wall, der vollständig begrünt wird, durchgeführt.

Der von der Unteren Landschaftsbehörde geforderte zusätzliche Ausgleich wird auf dem Flurstück 616 der Flur 1 Gemarkung Parsit durchgeführt. Auf diesem Flurstück sind Sträucher aus einheimischen Laubgehölzen anzupflanzen. Zu dem benachbarten Grundstück (Flurstück 259 Flur 1 Gemarkung Parsit) ist 1 m Abstand einzuhalten. Der südliche Teil des Grundstückes (anliegend an die Heinz-Kettler-Straße, s. auch Anlage zu der Begründung) in der Tiefe von 4 m ist von der Bepflanzung freizuhalten. Diese Fläche ist in dem Bebauungsplan als Mülltonnenstandort festgesetzt.

Für die Pflege des Grundstückes ist der Eigentümer verantwortlich. Auf die Genehmigungspflicht bei über 1 m Höhe der Hecke wird hingewiesen.

7. Denkmalpflege

Innerhalb des Plangebietes sind keine Baudenkmale vorhanden.

Bodendenkmalpflege

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 Westfälischen Museum für Archäologie / Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Olpe (02761/93750; Fax: 02761/2466) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§ 15. U. 16 Denkmalschutzgesetz NRW), falls dieser 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).

8. Bürgerbeteiligung

Die Bürgerbeteiligung ist am 28.08.2004 durch öffentliche Bekanntmachung in der Tageszeitung durchgeführt worden.

Ense, im November 2004

AGEPLAN

Gemarkung: *Pariis*

Flur: *1*

Maßstab: 1 : 500 ca.

Anlage zu der Begründung
der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 41

