

## Begründung zum Satzungsbeschluss

zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 70 I „Langer Graun“ gemäß § 13 BauGB  
(vereinfachtes Änderungsverfahren) ohne Umweltbericht

Stand: Dezember 2009, ergänzt März 2010



<b>VERFAHRENSVERMERKE</b>		
1.	Aufstellungsbeschluss	17.11.2009
2.	Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses	25.11.2009
3.	Billigungs- und Auslegungsbeschluss	02.02.2010
4.	Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung	10.02.2010
5.	Öffentliche Auslegung vom	17.02.2010 - 05.03.2010
6.	Satzungsbeschluss	18.05.2010
7.	Bekanntmachung und Beginn der Rechtsverbindlichkeit	26.05.2010
<b>BESTÄTIGUNG DER RICHTIGKEIT</b>		
Hemer, 18.05.2010		
gez. Szuggat Amtsleiter		
<b>AUSFERTIGUNG</b>		
Der textliche und zeichnerische Inhalt dieses Bebauungsplanes stimmt mit dem Satzungsbeschluss vom 18.05.2010 überein. Das Verfahren wurde ordnungsgemäß durchgeführt.		
Hemer, 20.05.2010		
gez. Esken Der Bürgermeister		

## **Begründung ohne Umweltbericht**

**zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 70 I „Langer Graun“ gemäß § 13 BauGB  
(vereinfachtes Änderungsverfahren)**

Inhalt:

1. Darstellung der Sachlage und Planungsmotiv
2. Lage des Plangänderungsgebietes
3. Plangebietsgegebenheiten und vorhandene Nutzung
4. Inhalt der Festsetzungen des Änderungsbebauungsplans
5. Verkehrliche Erschließung
6. Ver- und Entsorgung
7. Umweltbelange
8. Immissionsschutz
9. Altlasten
10. Denkmalschutz und Denkmalpflege
11. Kosten

## 1. Darstellung der Sachlage und Planungsmotiv

Der Bereich der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 70 I „Langer Graun“ ist identisch mit dem seit dem 09.12.2005 rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 70 I „Langer Graun“. Statt der bisherigen eingeschossigen Bauweise soll im gesamten Plangebiet eine zweigeschossige Bebauung zugelassen werden. Diese entspricht den aktuellen Wünschen potentieller bauwilliger Grundstückserwerber im Baugebiet und ermöglicht somit eine bessere Vermarktung der Baugrundstücke.

Die 1. Bebauungsplanänderung beinhaltet eine Korrektur der festgesetzten Geschossigkeit, eine geringfügige Änderung der Dachneigung und eine textliche Festsetzung zur Höhenbegrenzung. Durch die Änderungen insgesamt bleibt das ursprünglich gewollte harmonische Straßensbild im Baugebiet erhalten. Einzelne Gebäudeauswüchse werden so verhindert (z. B. übermäßiger Kellerausbau über der Geländeoberfläche, Hochparterre, überdimensionale Dachausbauten).

Da die 1. Bebauungsplanänderung nicht die Grundzüge der Planung berührt, wird ein vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt. Für das vereinfachte Verfahren gelten die Vorschriften des § 13 Abs. 2 Satz 1 BauGB.

## 2. Lage des Planänderungsgebietes

Der insgesamt rd. 4, 5 ha große Planbereich liegt ca. 1 km im südwestlich des Stadtteils Deilinghofen und ca. 2 km südöstlich des Stadtkerns von Hemer. Insgesamt ist der Planbereich nach Nordosten mit einem Gefälle relativ schwach geneigt. Die mittlere Höhe im südwestlichen Planbereich beträgt ca. 263 m ü. NN. und im nördlichen Planbereich ca. 246 m ü. NN.

## 3. Plangebietsgegebenheiten und vorhandene Nutzung

Im nordwestlichen Planbereich verläuft eine in westliche Richtung parallel zum „Iserbach“ mit Strauchwerk bewachsene Böschung. Nördlich des Planbereiches verläuft die Straße „Am Iserbach“. Nördlich dieser Straße grenzt ein Wohngebiet an. Westlich bzw. südwestlich des Planbereiches grenzt überwiegend vorhandene Wohnbebauung entlang der Straßen „Im Siegeloh“ und „Sonnenknapp“ an. Östlich des Planbereiches befindet sich eine aufgelockerte Wohnbebauung mit größeren Hausgärten entlang des Iserbaches. Südöstlich des Planbereiches befinden sich Waldbereiche, landwirtschaftlich genutzte Flächen sowie ein Reitplatz südlich der Straße „Hembecker Weg“.

In dem seit dem 09.12.2005 rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 70 I „Langer Graun“ wird die Bebauung des Baugebietes Am Iserbach geregelt. Vorgesehen ist eine Wohnungsbauentwicklung mit verhältnismäßig geringer Dichte für eine lockere Bebauung in eingeschossiger Bauweise.

Eine Baustraße im ersten Bauabschnitt sowie die Haupterschließung des Baugebietes sind vorhanden. Vor der geplanten Bebauung im ersten Bauabschnitt mit rd. 34 Wohngebäuden sind bereits 6 Wohnhäuser realisiert. Ein Bauantrag für ein weiteres Wohngebäude liegt vor.

Die Nutzung des Planbereiches außerhalb des ersten Bauabschnittes ist zurzeit landwirtschaftlich durch die Nutzung als Mähweiden geprägt.

## 4. Inhalt der Festsetzungen des Änderungsbebauungsplans

### **A. Zeichnerische Festsetzungen gemäß § 9 BauGB in Verbindung mit der BauNVO und der PlanZV 90 :**

Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 16 BauNVO

**(II) Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß**

Die bisher festgesetzte Zahl der Vollgeschosse von (I) wird auf (II) geändert. Die zukünftige für das gesamte Plangebiet festzusetzende maximale zweigeschossige Bebauung wird durch die textliche Festsetzung Nr. 1) zur Höhenbegrenzung ergänzt.

Höhe der baulichen Anlagen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 in Verbindung mit § 16 und 18 BauNVO

**max. Firsthöhe (FH = 9,00)** (siehe hierzu textliche Festsetzung Nr. 1)

**B. Textliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB in Verbindung mit der BauNVO:**

1)

**Firsthöhen:**

Die Höhe der Gebäude wird mit einer max. Firsthöhe von 9.00 m festgesetzt. Die Bezugsgrundlage für die Bemessung der maximalen Gebäudehöhe (Firsthöhe) darf von der jeweiligen Gebäudemitte ausgehend, gemessen im rechten Winkel, ein Maß von 9,00 m über dem zugewandten Fahrbahnrand der fertig ausgebauten Verkehrsfläche nicht überschreiten.

**C. Gestalterische Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 86 Abs. 1 und 4 BauO NW**

**Dachneigung: 20° - 45°**

Mit der festgesetzten Dachneigung 20° - 45° ist es möglich, auch den Haustyp „zweigeschossige Stadtvilla mit gering geneigtem Dach ohne Dachbodenausbau“ zu realisieren.

Der Bebauungsplan setzt bisher eine eingeschossige Bebauung ohne Firsthöhenbegrenzung sowie eine Dachneigung zwischen 25° - 45° fest. In dieser Änderung wird auch die Spanne der Dachneigung geringfügig geändert und zwar von 25° - 45° in 20° - 45°. Diese Korrektur ermöglicht es, auch den Haustyp „zweigeschossige Stadtvilla mit gering geneigtem Dach ohne Dachbodenausbau“ zu realisieren.

Die zukünftige für das gesamte Plangebiet festgesetzte Dachneigung von 20° - 45° wird durch die textliche Festsetzung Nr. 1) zur Höhenbegrenzung ergänzt.

5. Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung ist vorhanden und im Bebauungsplan Nr. 70 I „Langer Graun“ geregelt. Durch die 1. Änderung des Bebauungsplans wird keine Änderung in der verkehrlichen Erschließung vorgenommen.

6. Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung ist durch Anschluss an die vorhandenen öffentlichen Ver- und Entsor-

gungsnetze gewährleistet und wird von der 1. Änderung nicht berührt.

#### 7. Umweltbelange

Umweltbelange werden durch Änderung der Festsetzungen nicht berührt. Über die bestehenden Festsetzungen hinaus erfolgt kein weiterer Eingriff in Natur und Landschaft. Da das Planverfahren im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB durchgeführt wird, wird von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, den Angaben nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen.

#### 8. Immissionsschutz

Durch die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 70 I „Langer Graun“ treten keine Veränderungen der Lärmimmissionen innerhalb des Wohngebietes auf, die besondere Lärmschutzmaßnahmen erfordern würden.

#### 9. Altlasten

Altlastenstandorte und Altlastenverdachtsflächen sind im Planänderungsgebiet nicht bekannt und aufgrund der früheren bzw. bisherigen Nutzung nicht zu erwarten. Das Altlastenkataster des Märkischen Kreises verzeichnet keine entsprechende Fläche in seinem Altlastenverzeichnis. Sollten bei der Bebauung der noch freien Grundstückes Altlasten entdeckt werden, sind die zuständigen Behörden unverzüglich zu benachrichtigen.

#### 10. Denkmalschutz und Denkmalpflege

Baudenkmalpflegerische Belange werden im Änderungsbereich nicht berührt. Sollten aufgrund der hier gegebenen Situation bei Erdarbeiten jeglicher Art bisher nicht bekannte Bodendenkmäler neu entdeckt werden, sind die zuständigen Behörden entsprechend zu informieren.

#### 11. Kosten

Die Erschließung ist, soweit sie Kosten für die Stadt verursacht, abgeschlossen. Durch die Planung entstehen der Stadt - außer den Personalkosten und den Veröffentlichungskosten - keine neuen Kosten.

Hemer, Dezember 2009, ergänzt März 2010  
21 26 04 / 70 I / 1. Änderung - 611 -

  
Stefan Szuggat  
Amtsleiter