

## BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan Nr. 420 "Weideplatz"

gem. § 13b BauGB

-Entwurf-

Stand: 26.11.2018



bearbeitet durch:

Bereich Städtebau

Abteilung Städtebauliche Planung

61-2 Jana Mendorf

# Inhalt

<b>1</b>	<b>Planungserfordernis und Ziele des Bebauungsplanes</b>	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>Bestandssituation</b>	<b>3</b>
2.1	Räumlicher Geltungsbereich	3
2.2	Umweltbelange	3
<b>3</b>	<b>Planungsvorgaben und Rahmenbedingungen</b>	<b>4</b>
3.1	Raumordnung	4
3.2	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	4
<b>4</b>	<b>Städtebaulicher Entwurf</b>	<b>5</b>
4.1	Städtebauliches Konzept	5
4.2	Erschließung	5
<b>5</b>	<b>Umwelt</b>	<b>7</b>
5.1	Umweltprüfung	7
5.2	Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung	7
5.3	Artenschutzrechtliche Belange gemäß § 44 BNatSchG	7
5.4	Sonstige Umweltauswirkungen	8
<b>6</b>	<b>Planungsrechtliche Festsetzungen</b>	<b>8</b>
<b>7</b>	<b>Hinweise</b>	<b>10</b>
7.1	Erdarbeiten, Bodenbewegungen, Bodenaushub	10
7.2	Bodeneingriffe und Meldepflicht von Bodenfunden	11
7.3	Kampfmittel	11
7.4	Arten- und Baumschutz	11
7.5	Entwässerung	12
7.6	Wasserschutzgebiet	12

# **1 Planungserfordernis und Ziele des Bebauungsplanes**

Ein Bebauungsplan ist aufzustellen, sobald und soweit er für die städtebauliche Ordnung erforderlich ist. Dabei sind die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Er enthält die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung und bildet die Grundlage für weitere Maßnahmen zur Sicherung und Durchführung der Planung nach den Vorschriften des Baugesetzbuches. Der Bebauungsplan hat als verbindlicher Bauleitplan die Aufgabe, nach Maßgabe des Baugesetzbuches (BauGB) planungsrechtliche Voraussetzungen für die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke in seinem Geltungsbereich zu schaffen.

Der Rat der Stadt hat am 17.10.2017 den Beschluss gefasst, den Bebauungsplan Nr. 420 „Weideplatz“ nach den von der Verwaltung vorgeschlagenen Grundsätzen und innerhalb des vorgeschlagenen Geltungsbereiches gem. § 13b BauGB aufzustellen.

Der Bebauungsplan verfolgt das Ziel, den Ortsrand in Anlehnung an die bestehende Bebauungsstruktur zu arrondieren und dabei auch die Dichte und Höhe der entstehenden Gebäude zu reglementieren.

## **2 Bestandssituation**

### **2.1 Räumlicher Geltungsbereich**

Der ca. 2.800 m<sup>2</sup> große Geltungsbereich westlich der Kindertagesstätte Weideplatz in Sümmern umfasst die Flurstücke 1001, 1392 und 1668 der Flur 8, Gemarkung Sümmern, die sich alle im Eigentum derselben Eigentümerin befinden.

Der westliche Bereich ist bereits bebaut und somit Teil des Bebauungszusammenhangs gem. § 34 BauGB. Das Flurstück 1392 wird als privater Erholungsgarten genutzt und ist (teilweise) dem Außenbereich gem. § 35 BauGB zuzurechnen.

### **2.2 Umweltbelange**

Es liegen keine Hinweise auf Altlasten oder auf Einwirkungen durch den Bergbau vor.

Der Geltungsbereich liegt außerhalb des Gefahrenbereiches der in Iserlohn vorhandenen Störfallbetriebe.

Der Geltungsbereich liegt in der Wasserschutzzone III B.



**Abb. 1: Luftbild**

### **3 Planungsvorgaben und Rahmenbedingungen**

#### **3.1 Raumordnung**

Der Regionalplan legt auf der Grundlage des Landesentwicklungsplanes NRW die regionalen Erfordernisse der Raumordnung für die Ordnung, Entwicklung und Sicherung des Regierungsbezirkes fest.

Der Regionalplan - Teilabschnitt Oberbereiche Bochum und Hagen - (Stand: September 2011) legt sowohl für das Plangebiet als auch für den Umgebungsbereich einen „Allgemeinen Siedlungsbereich“ fest.

Der Aufstellung dieses Bebauungsplanes stehen somit die Erfordernisse der Raumordnung nicht entgegen.

#### **3.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan**

Der seit April 1980 rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Iserlohn stellt den Planbereich als Wohnbaufläche dar.

Der Bebauungsplan ist demzufolge gem. § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

## 4 Städtebaulicher Entwurf

### 4.1 Städtebauliches Konzept

Eine zusätzliche aufgelockerte Bebauung des derzeit nur im Westen bebauten Flurstücks Nr. 1392 bedeutet eine klare Abrundung des Ortsrandes zur südlich angrenzenden freien Landschaft. Um die geplante Entwicklung planungsrechtlich abzusichern und weitergehende – auch nachbarschaftsverträgliche – Regelungen zu treffen, ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

Angesichts der umgebenden Nutzungen und der sehr ruhigen Lage in zweiter Reihe zur Erschließungsstraße sind ausschließlich Wohnnutzungen vorgesehen (reines Wohngebiet).

Vorgesehen sind zwei bis drei Grundstücke für eingeschossige Einfamilienhäuser in offener Bauweise (s. Abb. 2). Dies entspricht der aufgelockerten Bebauungsstruktur der näheren Umgebung. Um die erforderlichen Versiegelungen zu minimieren und den Außenbereich zu schonen, sollen nur die nördlichen Grundstücksbereiche bebaubar sein.

Um ein gestalterisches Einfügen der Gebäude in die vorhandene Bauungsstruktur zu fördern, werden Regelungen zu den Dachflächen und der Dachneigung getroffen.



Abb. 2: Städtebauliches Konzept

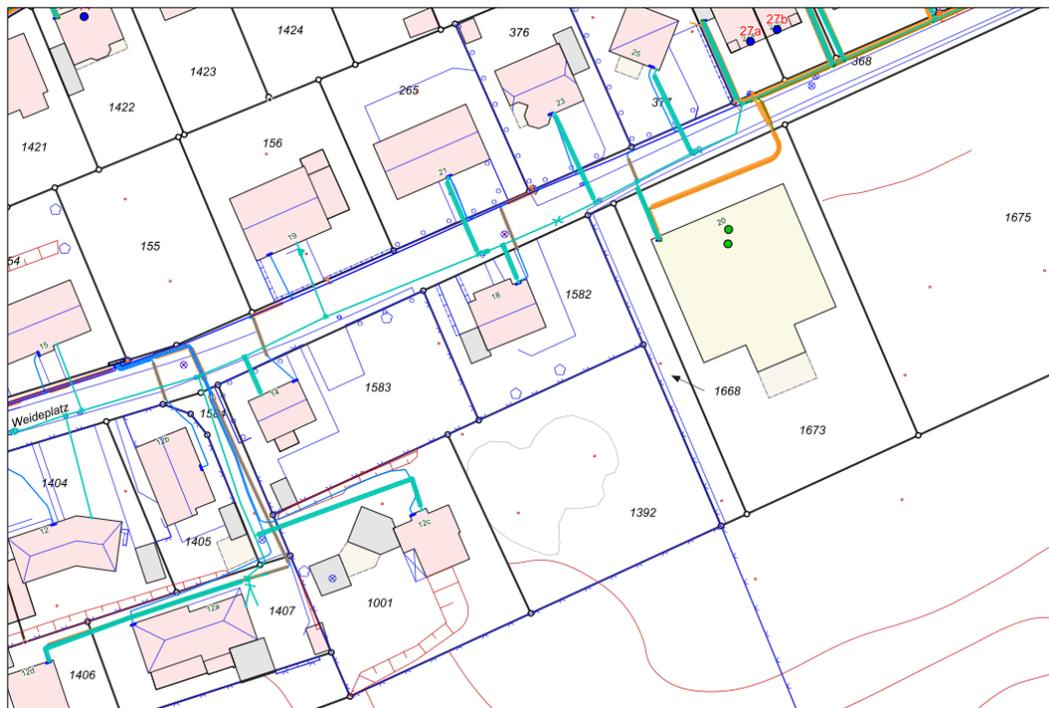
### 4.2 Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Flurstücks Nr. 1001 erfolgt derzeit über den Privatweg westlich des Grundstücks. Das Flurstück Nr. 1392 grenzt an die öffentliche Verkehrsfläche an. Eine weitere (private) Erschließung ist über diesen Grundstücksteil ebenfalls möglich.

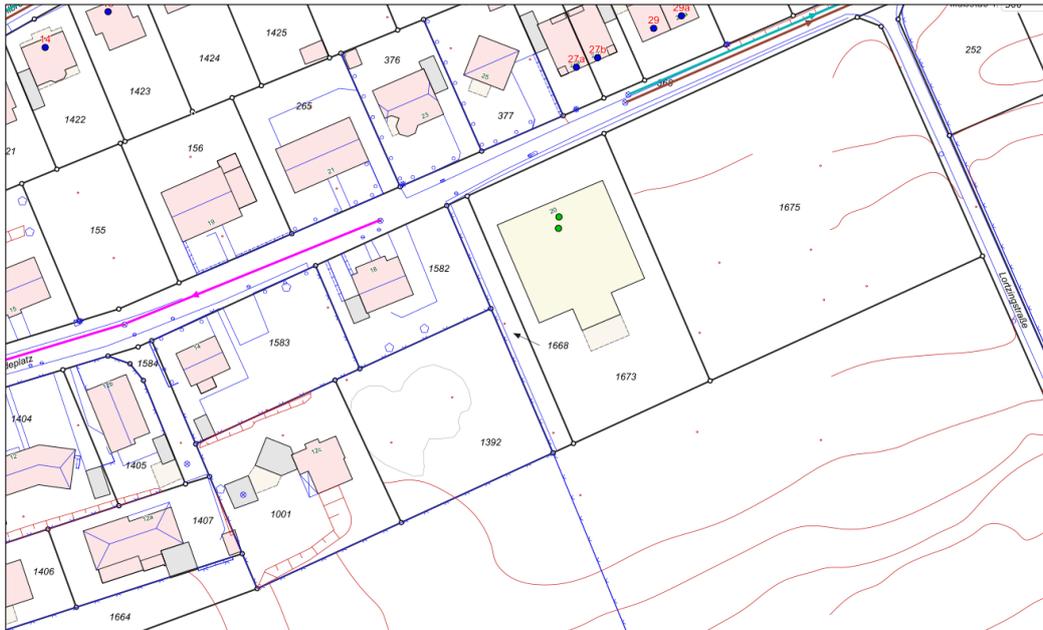
Die Erschließung mit Frischwasser, Strom und Gas erfolgt über den Privatweg westlich des Flurstücks und/oder über die Leitungen im öffentlichen Straßenraum Weideplatz (s. Abb. 3).

Die abwassertechnische Erschließung erfolgt derzeit über einen privaten Abwasserkanal des Grundstücks Weideplatz 12a. Sollten weitere Gebäude bzw. Wohneinheiten hier angeschlossen werden, ist vermutlich eine neue Gestattung der/des Eigentümer/s erforderlich. Alternativ kann ein potenzieller Bauherr den Anschluss an den städtischen Mischwasserkanal in der Straße Weideplatz herstellen (s. Abb. 4: pinke Linie) oder eine Vereinbarung mit der Stadt treffen, dass diese einen städtischen Kanal bis zum Grundstück Weideplatz 12c herstellt. Die hydraulische Möglichkeit für einen Anschluss an den städtischen Mischwasserkanal ist gegeben. Es wird jedoch dringend eine Versickerung des Niederschlagswassers empfohlen, da das Grundstück sowie die Anschlussstrasse deutlich unterhalb der Rückstauenebene liegen und das Niederschlagswasser ansonsten gepumpt werden müsste. Momentan wird das Niederschlagswasser auf dem Grundstück versickert bzw. zurückgehalten (Teichanlage).

Etwas weiter östlich liegen ein Regenwasser- und ein Schmutzwasserkanal in der Verkehrsfläche der Straße Weideplatz (s. Abb. 4: grüne und braune Linie). Auch an diese städtischen Abwasserkanäle kann auf Initiative eines Vorhabenträgers ein Anschluss hergestellt werden.



**Abb. 3: Vorhandene Wasser-, Gas-, und Stromleitungen**



**Abb. 4: Vorhandene Kanäle für die Stadtentwässerung**

## 5 Umwelt

### 5.1 Umweltprüfung

Der Anteil der überbaubaren Grundstücksfläche im Bebauungsplangebiet liegt unter der Obergrenze von 10.000 m<sup>2</sup>, sodass der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gem. § 13b BauGB („Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das Verfahren“) aufgestellt werden kann. Auch die sonstigen Voraussetzungen des § 13b BauGB i. V. m. § 13a BauGB sind gegeben. Daher wird im Rahmen des Verfahrens von einer Umweltprüfung nach § 2 BauGB und einem Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen.

### 5.2 Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

Gemäß § 13b BauGB i. V. m. § 13a BauGB gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 S. 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

### 5.3 Artenschutzrechtliche Belange gemäß § 44 BNatSchG

Durch mehrere Novellierungen des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) wurde das deutsche Artenschutzrecht an die europarechtlichen Vorgaben angepasst. Ziel der rechtlichen Vorgaben ist es, die biologische Vielfalt im Land zu erhalten und eine Trendwende im Artenrückgang zu erreichen. Inhaltlich wird der Artenschutz in Deutschland durch die §§ 44 ff. BNatSchG umgesetzt, welche die entsprechenden Vorgaben der Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie und der Vogelschutzrichtlinie enthalten.

Bei einer artenschutzrechtlichen Vorprüfung mit Ortsbegehung wurden im Bereich des vorhandenen Teiches Molch- und Libellenarten vorgefunden, die jedoch nicht zu den streng geschützten Arten zählen. Dennoch stehen die Arten unter dem Schutz des Naturschutzgesetzes und dürfen nicht ohne triftigen Grund getötet, gestört oder umgesiedelt werden.

Um die Einhaltung aller artenschutzrechtlichen Vorschriften zu gewährleisten und um sicherzustellen, dass sich nicht zwischenzeitlich streng geschützte Arten angesiedelt haben, ist vor einer wesentlichen Veränderung oder Beseitigung des Teiches eine erneute Begutachtung durch einen Sachverständigen durchzuführen. Diese Verpflichtung sollte bei der Erteilung einer Baugenehmigung als Nebenbestimmung aufgenommen werden. Des Weiteren verpflichtet sich der derzeitige Eigentümer des Grundstücks in einem städtebaulichen Vertrag gem. § 11 BauGB zur Realisierung dieser erneuten Überprüfung durch einen Sachverständigen und zur Weitergabe der Verpflichtung an seine Rechtsnachfolger.

#### **5.4 Sonstige Umweltauswirkungen**

Sonstige erhebliche negative Umweltauswirkungen sind nicht zu erwarten.

Bau- und nutzungsbedingte Auswirkungen auf die in § 1 Abs. 6 Nr. 7 a) bis d) BauGB genannten Schutzgüter sind durch die Planänderung ebenfalls nicht zu erwarten.

## **6 Planungsrechtliche Festsetzungen**

### **Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB):**

Es wird ein reines Wohngebiet gem. § 3 BauNVO festgesetzt. Es gelten die darin formulierten Regelungen zu den allgemein und den ausnahmsweise zulässigen Nutzungen.

### **Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB):**

Die maximale Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,3.

Es ist ein Vollgeschoss zulässig.

Die maximale Firsthöhe wird auf 203,0 bzw. 204,0 m über Normalhöhennull festgelegt.

### **Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB):**

Es werden Baugrenzen festgesetzt.

Es wird eine offene Bauweise festgesetzt.

Es sind nur Einzelhäuser zulässig; Doppelhäuser und Reihenhäuser sind nicht zulässig.

## **Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB):**

### **Stellplätze und Garagen i. S. d. § 12 BauNVO:**

Oberirdische Stellplätze und Garagen i. S. d. § 12 BauNVO sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sowie innerhalb ihrer seitlichen Verlängerung sowie in dem Bereich zwischen der straßenseitigen (nordwestlichen) Baugrenze und der straßenseitigen (nordwestlichen) Grundstücksgrenze zulässig. Stellplätze und Garagen im hinteren Grundstücksbereich, d. h. hinter der südöstlichen Baugrenze, sind nicht zulässig.

### **Nebenanlagen i. S. d. § 14 BauNVO:**

Nebenanlagen i. S. d. § 14 BauNVO sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sowie innerhalb ihrer seitlichen Verlängerung sowie in dem Bereich zwischen der straßenseitigen (nordwestlichen) Baugrenze und der straßenseitigen (nordwestlichen) Grundstücksgrenze zulässig. Nebenanlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche in den hinteren Grundstücksbereichen, d. h. hinter der südöstlichen Baugrenze, sind nur bis zu einer Größe von max. 20 m<sup>3</sup> zulässig.

### **Mindestgrundstücksgröße (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB):**

Im reinen Wohngebiet WR1 darf die Größe der Baugrundstücke 600 m<sup>2</sup> nicht unterschreiten.

Im reinen Wohngebiet WR2 darf die Größe der Baugrundstücke 900 m<sup>2</sup> nicht unterschreiten.

### **Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB):**

Das in dem Bebauungsplan Nr. 396 „Kindertagesstätte Weideplatz“ festgelegte Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Stadt Iserlohn wird als zu belastende Fläche übernommen.

## **Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 i. V. m. § 86 BauO NRW):**

### **1. Dächer:**

#### **1.1 Dachform und -neigung:**

SD/WD/ZD 25-45°:

In den reinen Wohngebieten sind die Dächer von Gebäuden, Gebäudeteilen und sonstigen baulichen Anlagen – mit Ausnahme von Garagen und Carports – als Sattel-, Zelt- oder Walmdächer mit Dachneigungen von mindestens 25 Grad und höchstens 45 Grad (gemessen zur Waagerechten) auszuführen.

Die Höhe des DREMPELS, d. h. der Abstand zwischen der Oberkante des Dachgeschossfußbodens und der Schnittlinie der Außenfläche der Wand mit der Unterkante der Dachhaut, darf 80 cm nicht überschreiten.

### **1.2 Dachaufbauten:**

Gauben sind in Form von Schlepp-, Giebel- oder Walmgauben mit einer Dachneigung von mindestens 15 Grad zulässig, sofern sie nicht breiter sind als die Hälfte der jeweiligen Firstlänge. Zwerchgiebel sind mit einer Dachneigung von mindestens 20 Grad zulässig, sofern sie nicht breiter sind als ein Drittel der jeweiligen Firstlänge.

### **1.3 Dacheindeckungen:**

Dacheindeckungen sind mit einfarbigen, nicht glänzenden Ziegeln in den ortsüblichen Farben (dunkles Ziegelrot, Anthrazit, Braun oder Graubraun) auszuführen.

## **2. Einfriedungen:**

Einfriedungen sind an den hinteren, südlichen Grundstücksgrenzen nur bis zu einer Höhe von 1,0 m und in Form von Hecken zulässig. Zulässig sind heimische, standortgerechte Hecken wie z. B. Hainbuche, Haselnuss, Weißdorn oder Himbeere. Die Hecken können hausseitig auch mit Zäunen begrenzt werden, aber nur bis zu einer Höhe von max. 1,0 m.

## **3. Gärten:**

Die privaten Erholungsgärten auf der straßenabgewandten Grundstücksseite sind gärtnerisch oder naturnah zu gestalten.

## **Nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffene Festsetzungen gem. § 9 Abs. 6 BauGB:**

Der Geltungsbereich liegt in der Wasserschutzzone III B zugunsten der Stadtwerke Dortmund.

# **7 Hinweise**

## **7.1 Erdarbeiten, Bodenbewegungen, Bodenaushub**

Sofern bei Erdarbeiten, Bodenbewegungen oder ähnlichen Maßnahmen Boden- und Untergrundverunreinigungen angetroffen werden, die nach Art, Beschaffenheit oder Menge in besonderen Maße gesundheits-, luft- oder wassergefährdend, explosibel oder brennbar sind oder Erreger übertragbarer Krankheiten enthalten oder hervorbringen können, so sind diese gem. § 9 Abs. 4 u. 5 Landesabfallgesetz NW in der Fassung vom 21.06.1988 (Gesetz- und Verordnungsblatt NW Bl.250 ff.), zuletzt geändert durch Gesetz vom 07.02.1995 (SGV NW 74) I. V. m. § 2 Abs. 2 Abfallgesetz vom 27.08.1986 (BGBl. I, S. 1410 ff.) unverzüglich der Abteilung Umwelt- und Klimaschutz der Stadt Iserlohn (Tel.: 217- 2939 oder 217-2943) oder der Unteren Abfallwirtschaftsbehörde beim Märkischen Kreis (Tel.:02351/966-6385) anzuzeigen. In einem solchen Fall können die zuständigen Fachbehörden weiterreichende Schutz-, Sicherheits- oder Sanierungsmaßnahmen fordern. Bodenaushub darf nicht als Abfall anfallen, sondern sollte nach Möglichkeit auf dem Gelände verbleiben. Verfüllungsmaßnahmen oder Modellierungen des Geländes dürfen grundsätzlich nur mit unbelastetem Material erfolgen.

Sollten Recyclingbaustoffe oder belasteter Bodenaushub eingesetzt werden, ist das vorab mit der Unteren Abfallwirtschaftsbehörde abzustimmen.

## **7.2 Bodeneingriffe und Meldepflicht von Bodenfunden**

Bei Bodeneingriffen können weitere Bodendenkmale entdeckt werden. Bodeneingriffe sind alle Arten von Erdarbeiten, z. B. Abgrabungen, Ausschachtungen, Bohrungen, Ramm- und Spundarbeiten. Bodendenkmale können sein: Gegenstände und Bruchstücke von Gegenständen, Reste baulicher Anlagen, Hohlräume, Knochen und Knochensplitter, Veränderungen und Verfärbungen der natürlichen Bodenbeschaffenheit, sowie Abdrücke tierischen oder pflanzlichen Lebens. Die Entdeckung von Bodendenkmalen oder mutmaßlichen Hinweisen darauf ist gem. § 15 Denkmalschutzgesetz (DSchG NRW) der Unteren Denkmalbehörde der Stadt Iserlohn (Tel. 02371/217-2518) oder dem LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Olpe (Tel. 02761/9375-42; Fax 02761/937520) unverzüglich anzuzeigen. Die Entdeckungsstätte ist drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.

Sollte bei der Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub auf außergewöhnliche Verfärbungen hinweisen oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Kampfmittelräumdienst zu verständigen.

## **7.3 Kampfmittel**

Vor Beginn der Bodenarbeiten ist der Bereich Sicherheit und Ordnung der Stadt Iserlohn zu kontaktieren und die Kampfmittelfreiheit fachgerecht zu überprüfen. Sollte bei der Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub auf außergewöhnliche Verfärbungen hinweisen oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Kampfmittelräumdienst über den Bereich Sicherheit und Ordnung der Stadt Iserlohn zu verständigen.

## **7.4 Arten- und Baumschutz**

Es gelten die allgemeinen Artenschutzbestimmungen des Bundesnaturschutzgesetzes. Es gilt ein Rodungsverbot während der Brutzeit.

Um die Einhaltung aller artenschutzrechtlichen Vorschriften zu gewährleisten und um sicherzustellen, dass sich nicht zwischenzeitlich streng geschützte Arten angesiedelt haben, ist vor einer wesentlichen Veränderung oder Beseitigung des vorhandenen Gartenteiches eine erneute Begutachtung durch einen Sachverständigen durchzuführen.

Des Weiteren gelten die Bestimmungen der Satzung zum Schutz des Baumbestandes der Stadt Iserlohn in der jeweils rechtsverbindlichen Fassung.

## **7.5 Entwässerung**

Der Geltungsbereich ist schmutzwassertechnisch über das Grundstück Weideplatz 12a erschlossen. Im Falle einer Grundstücksteilung und einer Bebauung des östlichen Bereichs sind entsprechende Vereinbarungen zu treffen oder auf Kosten des Vorhabenträgers/des Bauherrn ein Anschluss an die öffentliche Kanalisation herzustellen.

Das Regenwasser ist möglichst auf den eigenen Grundstücksflächen zu versickern, weil die Anschlussstrasse des öffentlichen Mischwasserkanals deutlich unterhalb der Rückstauenebene liegt.

## **7.6 Wasserschutzgebiet**

Der Geltungsbereich liegt im Wasserschutzgebiet Typ III B. Es gelten die Vorschriften der §§ 51 f. Wasserhaushaltsgesetz i. V. m. § 35 Landeswassergesetz NRW.

Iserlohn, den

Grote

Stadtbaurat