

Begründung

zur 9. Änderung nach § 13 BauGB des Bebauungsplanes Nr. L 12 “Königsweg” gem. § 9 Abs. 8 BauGB

Der obengenannte Bebauungsplan ist seit dem 27.04.1966 rechtsverbindlich.

Es ist beabsichtigt, für das Grundstück "Im Klepping 20" eine weitere Bebauung im nördlichen Grundstücksbereich zu ermöglichen. Die planungsrechtliche Grundvoraussetzung dafür ist die Änderung des o.g. Bebauungsplanes. Nach der derzeitigen Festsetzung des Bebauungsplans ist die überbaubare Fläche begrenzt auf den südlichen Grundstücksbereich festgesetzt. Es ist daher geplant, um eine weitere Bebauung zu ermöglichen und damit das Grundstück in seiner Bebaubarkeit optimaler zu nutzen, im nördlichen Grundstücksbereich überbaubare Fläche auszuweisen. Die Erschließung der Fläche soll über die Berliner Allee erfolgen.

1. Lage und Abgrenzung des Änderungsgebietes

Der Geltungsbereich der Änderung umfaßt das Flurstücke 299 der Flur 23, der Gemarkung Oestrich.

2. Planungsrechtliche Situation

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan stellt den Planbereich als Wohnbaufläche dar.

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. L 12 "Königsweg" setzt die Fläche als "Allgemeines Wohngebiet" (WA) gem. § 4 BauNVO fest.

3. Ziel der Planung

Anlass der Änderung ist die Planung eines zusätzlichen Einfamilienhauses auf dem Grundstück "Im Klepping 20". Auf Grund des großen Grundstückszuschnitts sowie der bereits vorhandenen Erschließung über die Straßen "Berliner Allee" und "Im Klepping", ist eine Nachverdichtung städtebaulich für das Grundstück zu befürworten und stellt eine sinnvolle Ergänzung zur bestehenden Bebauung an der Berliner Allee dar. Um dieses zu ermöglichen wird im nördlichen Grundstücksbereich eine zusätzliche überbaubare Fläche, festgesetzt durch Baugrenzen, ausgewiesen.

Die Änderung entspricht damit einerseits der städtebaulichen Zielsetzung der Ausweisung von Flächen aus dem Erfordernis der Deckung des aktuellen Wohnbedarfs heraus, und andererseits dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden in Hinsicht auf das immer knapper

werdende Baugrundangebot im erschlossenen Innenbereich.

Im südlichen Grundstücksbereich wird die festgesetzte Baugrenze in der Planung zurückgenommen, so dass die überbaubare Fläche in diesem Bereich reduziert wird.

Die im Bebauungsplan festgesetzte Art der baulichen Nutzung, "Allgemeines Wohngebiet" (WA) gem. § 4 BauNVO bleibt bestehen. Ebenso gilt dieses für das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung, bestimmt durch die Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ).

Die Änderung erfolgt im Zuge der Durchführung des vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 BauGB. Die Grundzüge der Planung werden dabei nicht berührt, da Art und Maß der baulichen Nutzung im Bebauungsplan nicht geändert werden.

4. Maß der baulichen Nutzung

Die Maßzahlen des Bauvorhabens orientieren sich an der städtebaulich gewollten Entwicklung des gesamten Gebietscharakters sowie der angrenzenden zweigeschossigen Bebauung.

Für den Planbereich wird orientiert an der benachbarten Wohnbebauung und der festgesetzten Grundflächenzahl im Bebauungsplan eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 für den Planbereich festgesetzt. Die Geschossflächenzahl (GFZ) ist auf 0,7 festgesetzt. Die Zahl der Vollgeschosse wird mit zwingend zweigeschossig für den Änderungsbereich ausgewiesen.

5. Gestaltungsvorschriften

Das geplante Bauvorhaben hat sich in Form, Gebäudehöhe und Dachneigung der benachbarten Bebauung anzupassen. Im Bebauungsplan ist eine Dachneigung von 20 - 30 Grad festgesetzt.

6. Entsorgung, Schmutz- und Regenwasser

Die Entsorgung wird über den vorhandenen Mischwasserkanal gewährleistet. Der befestigte Anteil der Fläche (inkl. z.B. Terrassen, Garagenflächen, usw.) darf 60% der Gesamtfläche nicht übersteigen, nur dann ist der Mischwasserkanal ausreichend vorhanden.

Bei Einleitung von Niederschlagswasser in den Lührenbach muss beim Märkischen Kreis ein entsprechender Antrag gestellt werden. Die Leistungsfähigkeit der Verrohrung ist danach zu prüfen.

7. Gewässerverlauf - Lührenbach

Im östlichen Grundstücksbereich entlang der Grundstücksgrenze verläuft der verrohrte Gewässerverlauf des Lührenbaches. Um ausreichend Abstand zwischen Bebauung und Bachverlauf zu gewährleisten, wurde die Grenze der überbaubaren Fläche mit einem Abstand von ca. 5,0 m zum Verlauf des Lührenbaches festgesetzt.

Im bisherigen Bebauungsplan wurde die überbaubare Fläche ohne Berücksichtigung des Bachver-

laufes festgesetzt. Dabei betrifft ein Teil dieser Fläche den Verlauf des Lührenbaches. Mit Bebauungsplanänderung wird die überbaubare Fläche für den südlichen Grundstücksbereich reduziert und mit einem Abstand von 3,00 m zum Bachverlauf festgesetzt.

8. Umweltprüfung

Nach der Neuregelung des EAG-Bau muss für alle Bebauungspläne eine Umweltprüfung vorgenommen werden. Von der Umweltprüfung darf nur abgesehen werden, wenn die neugefassten Voraussetzungen für ein vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB vorliegen. Demnach ist zu prüfen, ob die anstehende Bebauungsplanänderung die Grundzüge der Planung nicht berührt. Die Grundzüge der Planung werden nicht berührt, da Art und Maß der baulichen Nutzung im Bebauungsplan nicht geändert werden.

9. Eingriff in Natur und Landschaft

Die geplante überbaubare Fläche liegt im Bereich des Hausgartens, der überwiegend mit Zierrasen, Ziersträuchern und einigen Nadelgehölzen bepflanzt ist. Nach der Biotoptypenwertliste ist die Fläche als strukturarmer Zier- und Nutzgarten zu bewerten. Die zusätzliche überbaubare Fläche trifft keine ökologisch hochwertigen Flächen.

Im nördlichen Grundstücksbereich zur Berliner Allee stehen 3 Eschen, die unter die Baumschutzsatzung fallen. Das Entfernen dieser Bäume ist gesondert im Rahmen der Baugenehmigung zu beantragen und auszugleichen.

Da die zusätzlich überbaubare Grundstücksfläche durch Zurücknahme der südlich gelegenen Fläche in weiten Teilen bereits kompensiert wird und die Entfernung der Bäume über die Baumschutzsatzung geregelt wird, kann der Eingriff als geringfügig angesehen werden. Als Kompensation wird daher eine Heckenpflanzung auf dem Grundstück als ausreichend festgelegt.

Der betroffenen Öffentlichkeit wurde gem. § 13 Abs. 2 BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben. Berührte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange wurden beteiligt.

Iserlohn, 17.01.2006

(Dr. Ahrens)
Erster Beigeordneter