

Begründung

zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. L 41 "Am Stütberg" nach § 13 BauGB gem. § 9 Abs. 8 BauGB

1. *Allgemeine Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes*

Der seit dem 29.04.1978 rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. L 41 "Am Stütberg" soll westlich des Grundstücks "Mooskampweg 13" geändert werden.

Es ist beabsichtigt, auf der bisher unbebauten, westlich gelegenen Grundstücksfläche eine Bebauung in Form von zwei freistehenden Einfamilienhäusern zu ermöglichen. Nach den derzeitigen Festsetzungen des Bebauungsplanes ist die überbaubare Fläche begrenzt auf die nördliche Grundstückshälfte festgesetzt. Gemäß dieser Baugrenzenfestsetzung, ist bisher nur die Realisierung eines Einfamilienhauses oder eines Doppelhauses möglich. Größe und Zuschnitt des Grundstücks lassen aber eine weitere Bebauung im südlichen Bereich zu. Eine Nachverdichtung ist städtebaulich für das Grundstück zu befürworten und stellt eine sinnvolle Ergänzung zur bestehenden Bebauung dar.

Die planungsrechtliche Grundvoraussetzung zur Realisierung des geplanten Bauvorhabens ist die Änderung des o.g. Bebauungsplanes. Die Änderung entspricht 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.

Die Erschließung erfolgt über die angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen der Straßen "Stütberg" bzw. "Mooskampweg".

Für das Plangebiet ist als Art der baulichen Nutzung "Reines Wohngebiet" (WR) gem. § 3 BauNVO festgesetzt.

2. *Lage und Abgrenzung des Plangebietes*

Das Plangebiet liegt im Ortsteil "Lössel", südwestlich im Stadtgebiet von Iserlohn. Der Geltungsbereich der Änderung umfaßt das Flurstück 784, Flur 5, der Gemarkung Lössel. Die Größe des Plangebietes hat eine Fläche von ca. 955 m². Die Grundstücksfläche befindet sich im Privateigentum.

3. *Planungsrechtliche Situation*

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. L 41 "Am Stütberg" setzt die Fläche als "Reines Wohngebiet" (WR) gem. § 3 BauNVO fest.

4. Ziel der Planung

Ziel der Aufstellung der Änderung des Bebauungsplanes ist, auf der bisher unbebauten, westlich der Bebauung "Mooskampweg 13" gelegenen Grundstücksfläche eine Bebauung in Form von zwei freistehenden Einfamilienhäusern zu ermöglichen. Daher soll in diesem Bereich die überbaubare Grundstücksfläche erweitert werden. Die festgesetzten Baugrenzen werden in der Änderung um ca. 14,00 m nach Süden verschoben.

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. Im Bebauungsplan wird lediglich die überbaubare Fläche erweitert. Die im Bebauungsplan festgesetzte Art der baulichen Nutzung, "Reines Wohngebiet" (WR) gem. § 3 BauNVO bleibt unberührt. Eine Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB wird daher nicht durchgeführt.

5. Art der baulichen Nutzung

Die im Bebauungsplan festgesetzte Art der baulichen Nutzung, "Reines Wohngebiet" (WR) gem. § 3 BauNVO bleibt bestehen. Ausnahmen gem. § 3 Abs. 3 BauNVO sind im Plangebiet ausgeschlossen.

6. 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.

7. Maß der baulichen Nutzung

Für den Bebauungsplanänderungsbereich ist eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,5 festgesetzt. Die Zahl der Vollgeschosse wird mit eingeschossig für den Änderungsbereich ausgewiesen. Ausnahmsweise kann ein Geschoss mehr zugelassen werden, wenn durch Hanglage bedingt, das Kellergeschoss auf die Zahl der Vollgeschosse anzurechnen ist.

8. Ver- und Entsorgung

Träger der Wasserversorgung sind die Stadtwerke Iserlohn GmbH. Das Plangebiet ist an die zentralen Versorgungsanlagen angeschlossen. Die Stadtwerke Iserlohn GmbH sorgt im Rahmen der Trinkwasserversorgung auch für eine gesicherte Löschwasserversorgung. Das Plangebiet ist an das Elektrizitätsnetz angeschlossen.

Träger des Fernmeldenetzes ist die Deutsche Telekom AG. Die vorhandene Bebauung ist an das Fernmeldenetz angeschlossen.

Träger der Abfallbeseitigung ist der Zweckverband für Abfallbeseitigung.

Träger der Abwasserbeseitigung ist die Stadt Iserlohn. Die Abwasserbeseitigung wird über das vorhandene Trennwasserkanalsystem gewährleistet.

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. Die im Bebauungsplan festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 bleibt in der Bebauungsplanänderung unberührt. Eine Versiegelung über diesen bereits festgesetzten Grad hinaus, ist damit ausgeschlossen.

Durch die Planung tritt keine erhebliche negative Änderung der Umwelt- bzw. Immissions-situation ein.

10. Altlasten

Im Rahmen der Aufstellung eines Bebauungsplanes ist beim Vorliegen konkreter Hinweise auf Altlasten eine Nachforschungspflicht gegeben. Daraus ergibt sich eine Kennzeichnungspflicht gemäß des Baugesetzbuches von Flächen mit Bodenbelastungen, insbesondere Altlasten. Nach Einsichtnahme in das Altlastenkataster der Stadt Iserlohn, ergeben sich keine Hinweise auf Altlasten im Plangebiet.

11. Böden

Sofern bei Erdarbeiten angeschüttete Böden angetroffen werden, ist dieses der Stadt Iserlohn – Abteilung Natur und Umwelt – unverzüglich anzuzeigen. Werden Böden angetroffen, die aufgrund ihres Aussehens oder ihrer Geruchsbildung unnatürlich erscheinen, so ist dieses unverzüglich der unteren Bodenschutzbehörde des Märkischen Kreises als zuständige Behörde anzuzeigen.

12. Bodendenkmäler

Bei Bodeneingriffen im gesamten Bebauungsplangebiet können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden. Die Entdeckung ist der Unteren Denkmalbehörde und/oder dem Westfälischen Museum für Archäologie/Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Olpe, In der Wüste 4, 57462 Olpe (Tel. 0 27 61 –93 75 –0; Fax 0 27 61- 24 66) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15, 16 Denkmalschutzgesetz NRW), falls diese nicht vorher von den Denkmalbehörden freigegeben wird. Der Landesverband Westfalen-Lippe ist berechtigt, das Bodendenkmal zu bergen, auszuwerten und für wissenschaftliche Erforschung bis zu sechs Monaten in Besitz zu nehmen (§ 16 Abs. 4 Denkmalschutzgesetz NRW).

13. Durchführung des Bebauungsplanes

13.1 Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen in Form einer Umlegung sind zur Durchführung dieses Bebauungsplanes nicht erforderlich.

13.2 Finanzielle Auswirkungen

Der Gemeinde entstehen bei der Durchführung dieses Bebauungsplanes keine weiteren Kosten.

14. Städtebauliche Daten und Flächenbilanzierung

Die Gesamtfläche des Plangebietes beträgt:	955 m² (= 100 %)
Reines Wohngebiet (WR) gem. § 3 BauNVO	955 m ²
zulässige Grundfläche bei einer festgesetzten GRZ von 0,4	382 m ²
davon überbaubare Grundstücksfläche	602 m ²

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

Iserlohn, 14.08.2008

(Dr. Ahrens)
Erster Beigeordneter