STADT ISERLOHN

BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan Nr. L 17
“Dröschede (Ortskern) - Blatt 2”
6. Änderung nach § 13a BauGB

-ENTWURF-

bearbeitet durch:

Bereich Stadtplanung
Abteilung Städtebauliche Planung 61-2
Annett Schwarz

INHALTSVERZEICHNIS

1.	**Planungserfordernis**	**3**
2.	**Bestandssituation**	**3**
2.1	Lage und Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs	3
2.2	Größe des Geltungsbereiches, Eigentumsstruktur	4
2.3	Erschließung	4
2.4	Altlasten	4
2.6	Belange des Klimaschutzes	4
2.7	Störfallbetriebe	4
3.	**Flächennutzungsplan, Bebauungsplan und übergeordnete Fachplanung**	**4**
3.1	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	4
3.2	Bebauungsplan	4
3.3	Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung	5
4.	**Umweltprüfung**	**5**
5.	**Städtebaulicher Entwurf**	**6**
5.1	Städtebauliches Konzept	6
5.2	Eingriff in Natur und Landschaft	**7**
6.	**Artenschutzrechtliche Belange gem. § 44 BNatSchG**	**8**
6.1	Gesetzliche Grundlagen	8
6.2	Artenschutzrechtliche Stellungnahme	8
6.3	Schutz- und Vermeidungsmaßnahmen	9
7.	**Planungsrechtliche Festsetzungen**	**10**
7.1	Art der baulichen Nutzung	10
7.2	Maß der baulichen Nutzung	10
7.3	Bauweise	10
7.4	Überbaubare Grundstücksflächen	10
7.5	Zulässigkeit von Stellplätzen und Garagen	11
7.6	Schottergärten, Begrünung, Vorgärten	11
7.7	Anlagen zur Nutzung von Solarenergie	11
7.8	Dachbegrünung	11
7.9	Ver- und Entsorgung	11
8.	**Hinweise**	**12**
8.1	Erdarbeiten, Bodenbewegungen, Erdaushub	12
8.2	Bodendenkmäler	12
8.3	Kampfmittelbeseitigungsdienst	12
8.4	Artenschutz	12
8.5	Baumschutzsatzung	13
9.	**Städtebauliche Daten und Flächenbilanzierung**	**13**

1. Planungserfordernis

Der seit dem 05.10.1973 rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. L 17 „Dröschede Ortskern“ soll gemäß § 13a BauGB im Bereich der Straßen „Kuhloweg / Im Brauck“ geändert werden.

Ziel der Änderung ist die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebiets (WA) gem. § 4 BauNVO im Bereich der Flurstücke 395, 1100, 1101 und 1102, Flur 12 der Gemarkung Oestrich. Im Bebauungsplan ist für diesen Bereich bislang private Grünfläche sowie öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Bisher war geplant, auf der Fläche einen Kinderspielplatzes zu realisieren. Da der Spielplatz bereits auf einem anderen städtischen Grundstück errichtet wurde, kann die dafür bisher festgesetzte Grünfläche für eine Wohnbebauung freigegeben werden. Die private Grünfläche soll daher im Rahmen eines Bebauungsplan-änderungsverfahrens in Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO umgewandelt werden.
Gleichzeitig soll mit der Änderung die bisher festgesetzte öffentliche Verkehrsfläche „Im Sonnenwinkel“ zurückgenommen und die Verkehrsfläche „Im Brauck“ entsprechend der realen und geplanten verkehrlichen Gegebenheiten angepasst werden.

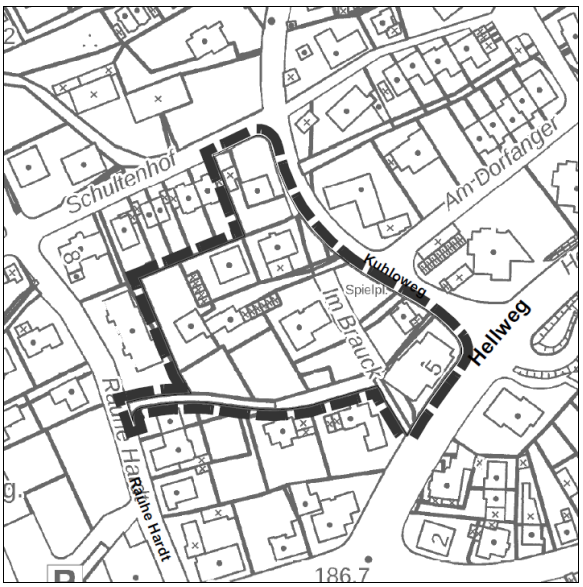
Am 09.04.2013 wurde vom Rat der Stadt bereits ein Aufstellungsbeschluss auf Basis eines Bebauungsplanänderungsantrags für diesen Bereich gefasst. Der Antrag wurde später wieder zurückgezogen, das Verfahren zur Bebauungsplanänderung wurde eingestellt. Auf Grundlage eines neuen Antrags vom 17.01.2019 wurde in der Ratssitzung am 08.10.2019 nun erneut der Aufstellungsbeschluss zur Einleitung des Änderungsverfahrens gefasst.

2. Bestandssituation

2.1 *Lage und Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches*

Das Plangebiet liegt im Ortsteil „Dröschede“, westlich im Stadtgebiet von Iserlohn.
Das Plangebiet wird im Wesentlichen begrenzt:

- im Süden durch die Flurstücke 945, 970, 971, 1394 und 1395 der Flur 12, Gemarkung Oestrich
- im Osten durch die Grundstücke Kuhloweg 88-98 und Hellweg 5
- im Norden durch die Straße Schultenhof, das Grundstück Kuhloweg 88 sowie die Flurstücke 1410, 1090, 1091, 1058 und 1059 der Flur 12, der Gemarkung Oestrich
- im Westen durch das Grundstück Rauhe Hardt 6a, 6b



Lageplan mit Abgrenzung des Plangebiets – Geoportal der Stadt Iserlohn

2.2 *Größe des Geltungsbereiches, Eigentumsstruktur*

Die Größe des Plangebietes hat eine Fläche von ca. 9.806 m². Die Fläche befindet sich überwiegend in Privateigentum. Im städtischen Eigentum befinden sich die die öffentliche Verkehrsfläche „Im Brauck“, der im Plangebiet östliche gelegene Kinderspielplatz sowie die Flurstücke 423, 420 und 870 der Flur 12, Gemarkung Oestrich.

2.3 *Erschließung*

Die Erschließung des Bereichs erfolgt über die Straße “Im Brauck” und anschließend über eine private Verkehrsfläche.

Im Bebauungsplan ist bislang für die Erschließung der Grundstücke eine neue öffentliche Verkehrsfläche abzweigend von der Verkehrsfläche „Rauhe Hardt“ festgesetzt. Mit Realisierung der neuen Verkehrsfläche war geplant, die Straße „Im Brauck” künftig zurückzubauen. Die weitere Entwicklung des Gebiets hat aber gezeigt, dass die vorhandene Verkehrsfläche „Im Brauck“ ausreichend für die Erschließung der Grundstücke „Im Brauck 6 und 8“ ist. Die geplante Neubebauung im Bereich der Flurstücke 1100, 1101 und 1102 soll ebenfalls über diese Verkehrsfläche erschlossen werden.

2.4 *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 des Märkischen Kreises (Untere Bodenschutzbehörde), ergeben sich keine Hinweise auf Altlasten im Plangebiet.

2.5 *Belange des Klimaschutzes*

Bau- und nutzungsbedingte Auswirkungen auf das Mikroklima im Bereich des Bebauungsplanänderungsgebietes sind nicht zu erwarten.

2.6 *Störfallbetriebe*

Das Änderungsgebiet liegt außerhalb des Gefahrenbereiches der in Iserlohn vorhandenen Störfallbetriebe. Eine weitergehende Betrachtung hinsichtlich dieser Problematik ist nicht erforderlich.

3. Flächennutzungsplan, Bebauungsplan und übergeordnete Fachplanung

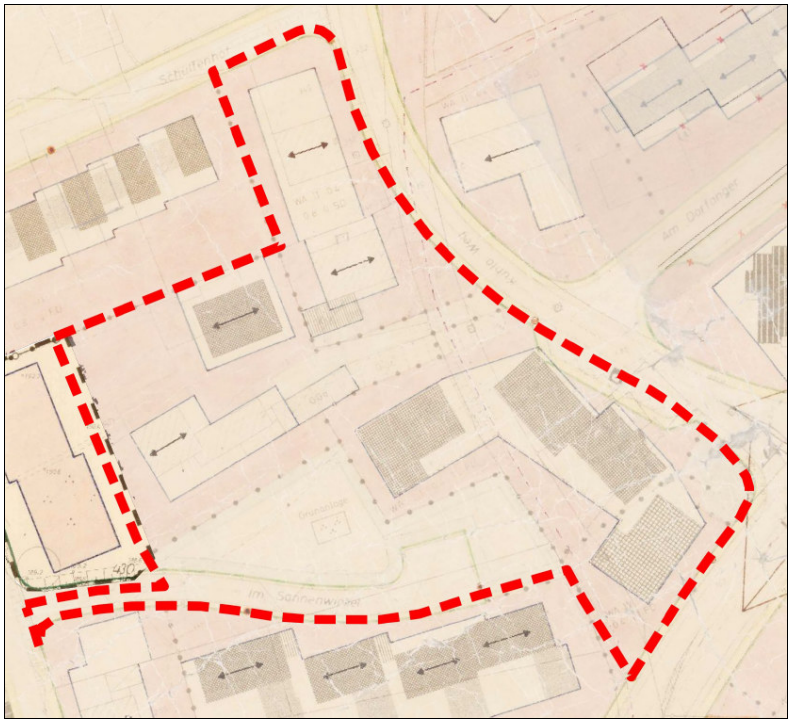
3.1 *Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan*

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

3.2 Bebauungsplan

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. L 17 “Dröschede (Ortskern)” setzt die Änderungsfläche als Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO sowie als private Grünfläche fest.

Im Bebauungsplan ist abzweigend von der Rauhen Hardt im Plangebiet die öffentliche Verkehrsfläche „Im Sonnenwinkel“ als neu geplante Verkehrsfläche festgesetzt, welche im Änderungsverfahren zurückgenommen wird.



Ausschnitt aus dem Bebauungsplans Nr. L 17 mit Abgrenzung des Plangebiets

3.4 *Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung*

Der verbindliche Regionalplan für den Teilabschnitt "Oberbereiche Bochum/Hagen" (Bochum, Herne, Hagen, Ennepe-Ruhr-Kreis, Märkischer Kreis) weist den Planbereich als "Allgemeiner Siedlungsbereich” (ASB) aus.
Die städtebauliche Planung stimmt somit mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung überein.

4. Umweltprüfung

Der Bebauungsplan soll im beschleunigten Verfahren für Bebauungspläne der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB aufgestellt werden. Die Grundfläche des Bebauungsplanes liegt mit ca. 9.806 m² deutlich unter der in § 13a BauGB genannten Obergrenze von 20.000 m². Daher wird im Rahmen des Verfahrens von einer Umweltprüfung nach § 2 BauGB und einem Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen.

5 Städtebaulicher Entwurf

5.1 *Städtebauliches Konzept*

Der Stadt Iserlohn liegt für den Änderungsbereich vom Eigentümer eine Anfrage hinsichtlich der Errichtung einer zweigeschossigen Bebauung mit zwei Senioren-Wohngemeinschaften für insgesamt ca. 16-20 Personen vor.

Am 09.04.2013 wurde vom Rat der Stadt bereits ein Aufstellungsbeschluss auf Basis eines Antrags für diesen Bereich gefasst. Der Antrag wurde später wieder zurückgezogen, das Verfahren zur Bebauungsplanänderung wurde eingestellt. Mit Schreiben vom 17.01.2019 liegt ein neuer Antrag auf Änderung für diesen Bereich vor. Auf Grundlage des neuen Antrags soll nun erneut das Änderungsverfahren eingeleitet werden.

Ziel der Änderung ist die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebiets (WA) gem. § 4 BauNVO im Bereich der bisher ausgewiesenen privaten Grünfläche sowie der festgesetzten öffentlichen Verkehrsfläche „Im Sonnenwinkel“.

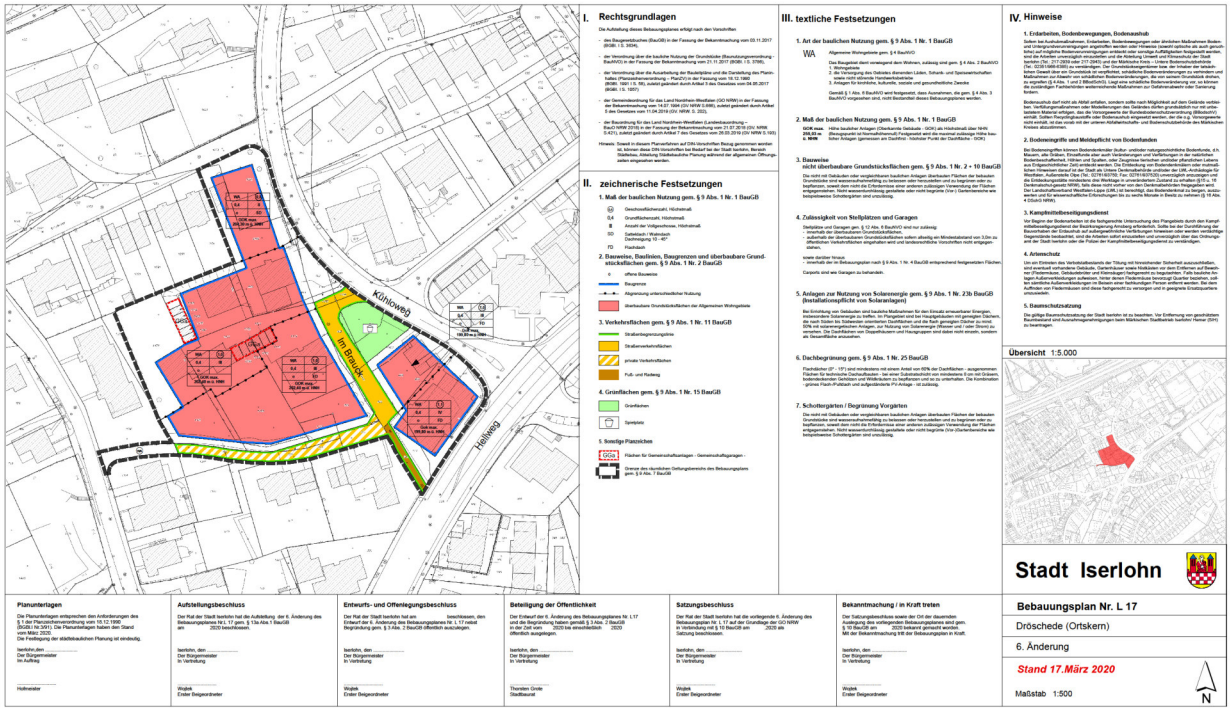
Westlich der Straße “Im Brauck” befindet sich im rückwärtigen Bereich der vorhandenen Bebauung eine bislang als Garten genutzte Grünfläche. Bisher war geplant, die Freifläche für die Realisierung eines Kinderspielplatzes für das Gebiet zu nutzen. Der Kinderspielplatz wurde aber inzwischen auf dem stadteigenen Flurstück 494 östlich der Straße “Im Brauck” verwirklicht. Eine Verlagerung des Spielplatzes auf die rückwärtige Freifläche ist nicht mehr geplant. Die Fläche wird daher für den Bau eines Spielplatzes nicht mehr benötigt. Es gibt damit keinen hinreichenden Grund mehr eine Fläche mit einer Nutzungsfestsetzung, für die vorhersehbar kein Bedarf erkennbar ist weiterhin dauerhaft zu bevorraten. Die private Grünfläche soll daher in Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO umgewandelt werden.

Lageplan mit Abgrenzung des im Bebauungsplan Nr. L 17 festgesetzten Spielplatzes
Geoportal der Stadt Iserlohn

Die Erschließung der neu geplanten Wohnbebauung soll über die Straße “Im Brauck” und anschließend über eine private Verkehrsfläche erfolgen.

Im Bebauungsplan ist bisher für die Erschließung der Grundstücke eine neue öffentliche Verkehrsfläche „Im Sonnenwinkel“ festgesetzt. Für die Umsetzung dieser geplanten Verkehrsfläche wurden von der Stadt in den Jahren einzelne Flächen gekauft und herausparzelliert. Mit Realisierung dieser neuen Verkehrsfläche war geplant, die Straße „Im Brauck” künftig zurückzubauen. Es hat sich aber in den weiteren Planungen herausgestellt bzw. die Erfahrungen vor Ort haben gezeigt, dass eine gesonderte öffentliche Verkehrsfläche nicht mehr notwendig ist. Die in diesem Bereich liegenden Grundstücke werden entweder durch die existierenden öffentlichen Verkehrsflächen bzw. durch private Verkehrsflächen erschlossen.

Die weitere Festsetzung der geplanten öffentlichen Verkehrsfläche „Im Sonnenwinkel“ im Bebauungsplan ist damit hinfällig. Es ist daher geplant, die für die Verkehrsfläche extra herausparzellierten Flurstücke an die Eigentümer der Nachbargrundstücke zu veräußern. Entsprechend sollen auch hier die Flächen im Bebauungsplan als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt werden.



Entwurf der 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. L 17

5.2 *Eingriff in Natur und Landschaft*

Für Bebauungspläne der Innenentwicklung ist gem. § 13a BauGB gesetzlich bestimmt, dass die Voraussetzungen des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB für bestandsorientierte Bebauungsplanungen - keine Erforderlichkeit eines Ausgleichs für Eingriffe in Natur und Landschaft- gegeben sind. Durch die Planung tritt keine erhebliche negative Änderung der Umwelt- bzw. Immissionssituation ein, da im Rahmen der Änderung der Versiegelungsgrad nicht geändert wird.

Der geplante Versiegelungsgrad für die Wohnbebauung von maximal 40 % (Grundflächenzahl I von 0,4) entspricht den vorhandenen Richtzahlen im Gebiet.

6. Artenschutzrechtliche Belange gem. § 44 BNatSchG

6.1 *Gesetzliche Grundlagen*

Durch die Novellierungen des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) 2007 und 2010 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 und 45 Abs. 7 BNatSchG umgesetzt, welche die entsprechenden Vorgaben der Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie (FFH-RL: Art. 12, 13 und 16) und der Vogelschutzrichtlinie (V-RL: Art. 5, 9 und 13) enthalten.

Nach den Vorgaben des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) müssen bei allen bauleitplan- und baurechtlichen Genehmigungsverfahren die Artenschutzbelange im Rahmen einer Artenschutzprüfung untersucht und berücksichtigt werden.

6.2 *Artenschutzrechtliche Stellungnahme*

Da das zu untersuchende Gebiet zurzeit in privater Nutzung und daher für eine Kartierung nicht zugänglich ist, kann eine aussagekräftige Überprüfung auf geschützte bzw. planungsrelevante Arten, insbesondere Vögel zum Zeitpunkt der Stellungnahme nicht erfolgen.

Bei einer Begehung entlang der Außengrenzen der betroffenen Flächen am 04.06.2020 wurden folgende Strukturen vorgefunden: Holundergebüsch mit mehr als 20 m², Blut-Berberitzenhecke, Ziergehölze, einige Einzelbäume (Esche, Fichte, Birke) mit mittlerem Alter sowie größere, sehr kurzflorige Rasenflächen. Planungsrelevante Tierarten wurden nicht beobachtet. Höhlungen und Nester konnten nicht entdeckt werden. Im Fundortkataster des Landes NRW (FOKN RW) wurden keine planungsrelevanten Arten sowohl auf den betroffenen Flächen als auch im 300 m Radius nachgewiesen.

Eine Betroffenheit planungsrelevanter Arten ist durch die Änderung per se nicht zu erwarten, da es sich um intensiv genutzte private Flächen handelt. Eine abschließende Aussage hierzu ist, aber nur in einer vorgezogenen Artenschutzprüfung vor Beginn der Maßnahmenplanung durch ein Fachbüro zu erzielen.

Es ist daher erforderlich, dass diese Prüfung durch den Vorhabenträger in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Märkischen Kreises durchgeführt wird. Da mit Amphibienvorkommen auf dem Gelände nicht zu rechnen ist (keine im Luftbild erkennbaren Teichanlagen), sind die Prüfungen zu Beginn und während der Brutsaison der Vögel durchzuführen.

Diese Vorgehensweise wurde mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt (Gespräch mit Herm Labus -Fachdienst 44-Natur- und Umweltschutz- am 05.06.2020). Die Stellungnahme wird dem Märkischen Kreis im Rahmen der Verfahrensbeteiligung zur Verfügung gestellt.

Durch die Planung wird es zu einer Versiegelung von bisherigen Grünflächen kommen. Daher sind folgende Maßnahmen aus Sicht des Artenschutzes zu fordern: Baumpflanzungen, Dachbegrünung, Fassadenbegrünung und Beetanlagen insbesondere Hochbeete.

Bei Gehölzpflanzungen ist folgendes zu beachten: Wichtig für eine dauerhaft gute Standsituation sind eine ausreichend dimensionierter Pflanzort, eine fachlich kompetent ausgeführte Anwachspflege mit angepasster Wässerung und rechtzeitigen Schnittmaßnahmen zur Anpassung an die örtliche Situation (z.B. bei Gehölzen vor Fenstern) durch qualifizierte Fachfirmen sowie eine dauerhafte fachlich kompetente Pflege. Abgängige Gehölze sind zu ersetzen.

Es sollten Arten bzw. Sorten ausgewählt werden, die den Bedingungen des Klimawandels standhalten, d.h. längere trockene Phasen ertragen sowie große Hitze aber auch Starkregen und Sturmereignissen aushalten. Möglich sind z.B. Feld- oder Burgenahorn, Schwedische Mehlbeere, Gleditschie.

Insbesondere Dach- und Fassadenbegrünung können die geplanten Bodenversiegelungen ausgleichen. Mikroklimatisch erzielen sie Kühleffekte sowohl im Gebäude als auch im Umfeld. Ökologisch können sie zu einer Aufwertung des Geländes für Insekten und Vögel führen. Zudem können durch die Retentionsfähigkeit von Dachflächen Starkregenereignisse abgepuffert werden.

Beetanlagen, insbesondere Hochbeete, sind für die Nutzung in Altenheimen gut geeignet, da die Bewohner in der Regel nicht mehr sehr mobil sind. So können ihnen Blüten und Kräuter auf ein erreichbares Niveau näher gebracht werden. Bei der Arbeit mit Menschen mit Demenzerkrankungen sind vor allem Pflanzenarten geeignet, die das Erinnerungsvermögen über den olfaktorischen Reiz ansprechen. So können z.B. stark duftende Arten wie Flieder, Phlox, Lavendel, Duftrosen, Maiglöckchen starke Erinnerungsreize geben, die in die Pflege der Bewohner eingebunden werden können.

Fällungen von Bäumen und Rodungen von Gebüschen sind gemäß Vorgaben des Bundesnaturschutzgesetzes vor dem 1. März umzusetzen, auch das Schnittgut ist vor diesem Termin zu entfernen, da es sonst als Nistmöglichkeit genutzt werden kann.

Weiterhin zu beachten sind die Inhalte des Baumschutzsatzung der Stadt Iserlohn. Vor Entfernung von geschütztem Baumbestand sind Ausnahmegenehmigungen bei der Forstabteilung zu beantragen.

6.3 *Schutz- und Vermeidungsmaßnahmen*

Zur Vermeidung einer Tötung von Tieren oder Zerstörung von Nist- und Ruheplätzen darf die Fällung von Gehölzen nur im Zeitraum Anfang Oktober bis Ende Februar erfolgen. Sollten sich Hinweise auf die Betroffenheit planungsrelevanter Arten ergeben, ist ein befähigtes Gutachterbüro einzuschalten.

Im Bebauungsplan wird unter „IV Hinweise“, Punkt „4. Artenschutz“ hinsichtlich Schutz- und Vermeidungsmaßnahmen zusätzlich aufgenommen:

„Um ein Eintreten des Verbotstatbestands der Tötung mit hinreichender Sicherheit auszuschließen, sind eventuell vorhandene Gebäude, Gartenhäuser sowie Nistkästen vor dem Entfernen auf Bewohner (Fledermäuse, Gebäudebrüter und Kleinsäuger) fachgerecht zu begutachten.

Falls bauliche Anlagen Außenverkleidungen aufweisen, hinter denen Fledermäuse bevorzugt Quartier beziehen, sollten sämtliche Außenverkleidungen im Beisein einer fachkundigen Person entfernt werden. Bei dem Auffinden von Fledermäusen sind diese fachgerecht zu versorgen und in geeignete Ersatzquartiere umzusiedeln.“

7. Planungsrechtliche Festsetzungen

7.1 *Art der baulichen Nutzung*

Für das Plangebiet wird als Art der baulichen Nutzung „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) gem. § 4 BauNVO festgesetzt.

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO wird festgesetzt, dass hier folgende Arten von Nutzungen im Allgemeinen Wohngebiet zulässig sind:

1. Wohngebäude,
2. die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

Gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO können ausnahmsweise zugelassen werden:

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes
2. Anlagen für Verwaltung

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass alle weiteren Ausnahmen, die gem. § 4 Abs. 3 BauNVO vorgesehen sind, nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes werden.

7.2 *Maß der baulichen Nutzung*

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung von Grund- und Geschossflächenzahlen (GRZ und GFZ) in Verbindung mit der Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß bestimmt.

Die Maßzahlen des Bauvorhabens orientieren sich an der städtebaulich gewollten Entwicklung des gesamten Gebietscharakters sowie der vorhandenen Bebauung.
Für das Allgemeine Wohngebiet wird orientiert an der vorhandenen Wohnbebauung eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgesetzt. Die Geschossflächenzahl (GFZ) wird je nach Baufeld auf 1,0 bis 0,8 festgesetzt.

Die Zahl der Vollgeschosse wird entsprechend den Baufeldern mit IV bis II ausgewiesen.
Im Plan werden Gebäudeoberkanten (Gebäude GOK) entsprechend der Baufelder m ü. NHN festgesetzt. Festgesetzt wird die maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen (gemessen am Dachfirst – höchster Punkt der Dachfläche – GOK) über Normalhöhennull (NHN).

Als zulässige Bauweise für das Wohngebiet wird offene Bauweise festgesetzt.

7.3 *Bauweise*

Für die festgesetzten allgemeinen Wohngebiete wird eine offene Bauweise im Sinne des § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt, so dass hier Einzelgebäude, Doppelhäuser und Hausgruppen bis 50 m Länge möglich sind.

7.4 *Überbaubare Grundstücksflächen*

Die Festlegung der überbaubaren Grundstücksflächen orientiert sich am Bestand, der Anordnung und Tiefe der Gebäude, verbunden mit einer angemessenen Flexibilität hinsichtlich geplanter Erweiterungen.

7.5 *Zulässigkeit von Stellplätzen und Garagen*

Im Bebauungsplan wird festgesetzt, dass Stellplätze und Garagen nur zulässig sind:

- innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen
- außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sofern allseitig ein Mindestabstand von 3,0 m zu öffentlichen Verkehrsflächen eingehalten wird und landesrechtliche Vorschriften nicht entgegenstehen.
- innerhalb der im Bebauungsplan nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 entsprechend festgesetzten Flächen

Carports und Garagen sind gleich zu behandeln.

7.6 *Schottergärten, Begrünung, Vorgärten*

Im Bebauungsplan wird festgesetzt, dass die nicht mit Gebäuden oder anderen baulichen Anlagen versiegelten Flächen wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen sind oder zu begrünen bzw. zu bepflanzen sind. Nicht wasserdurchlässige oder nicht begrünte Vorgartenbereiche wie z. B. Schottergärten sind nicht zulässig.

7.7 *Anlagen zur Nutzung von Solarenergie*

Im Bebauungsplan wird festgesetzt, dass für neu errichtete Hauptgebäude im Gebiet Maßnahmen für den Einsatz erneuerbarer Energien, insbesondere Solarenergie zu treffen sind (Installationspflicht für Solaranlagen). Nach Süden bis Südwesten orientierte Dachflächen sind zu mindestens 50 % mit solarenergetischen Anlagen zur Nutzung von Solarenergie (Strom und / oder Wasser) zu versehen.

7.8 *Dachbegrünung*

Flachdächer im Gebiet sind mindestens mit einem Anteil von 60 % der Dachfläche – ausgenommen Flächen für technische Aufbauten- mit Gräsern, bodendeckenden Gehölzen oder Wildkräutern zu begrünen.
Die Kombination mit einer solarenergetischen Anlage ist zulässig.

7.9 *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. Das Plangebiet wird im Mischsystem entwässert.

8. Hinweise

8.1 E*rdarbeiten, Bodenbewegungen, Bodenaushub*

Sofern bei Aushubmaßnahmen, Erdarbeiten, Bodenbewegungen oder ähnlichen Maßnahmen Boden- und Untergrundverunreinigungen angetroffen werden oder Hinweise (sowohl optische als auch geruchliche) auf mögliche Bodenverunreinigungen entdeckt oder sonstige Auffälligkeiten festgestellt werden, sind die Arbeiten unverzüglich einzustellen und die Abteilung Umwelt und Klimaschutz der Stadt Iserlohn (Tel.: 217-2939 oder 217-2943) und der Märkische Kreis - Untere Bodenschutzbehörde (Tel.: 02351/966-6385) zu verständigen. Der Grundstückseigentümer bzw. der Inhaber der tatsächlichen Gewalt über ein Grundstück ist verpflichtet, schädliche Bodenveränderungen zu verhindern und Maßnahmen zur Abwehr von schädlichen Bodenveränderungen, die von seinem Grundstück drohen, zu ergreifen.
(§4 Abs. 1 und 2 BBodSchG)

Liegt eine schädliche Bodenveränderung vor, so können die zuständigen Fachbehörden weiterreichende Maßnahmen zur Gefahrenabwehr 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, das die Vorsorgewerte der Bundesbodenschutzverordnung (BBodschV) einhält. Sollten Recyclingbaustoffe oder Bodenaushub eingesetzt werden, der die o. g. Vorsorgewerte nicht einhält, ist das vorab mit der unteren Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde des Märkischen Kreises abzustimmen.

8.2. *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 von Bodendenkmälern ist der Stadt als Unterer Denkmalbehörde und/oder der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Olpe (Tel. 02761/937542; Fax 02761/937520) 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).

8.3 *Kampfmittelbeseitigungsdienst*

Vor Beginn der Bodenarbeiten ist die fachgerechte Untersuchung des Plangebiets durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst der Bezirksregierung Arnsberg erforderlich. Sollte bei der Durchführung des Bauvorhabens der Erdaushub auf außergewöhnliche Verfärbungen hinweisen oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und über das Ordnungsamt der Stadt Iserlohn der Kampfmittelbeseitigungsdienst zu verständigen.

8.4. *Artenschutz*

Um ein Eintreten des Verbotstatbestands der Tötung mit hinreichender Sicherheit auszuschließen, sind eventuell vorhandene Gebäude, Gartenhäuser sowie Nistkästen vor dem Entfernen auf Bewohner (Fledermäuse, Gebäudebrüter und Kleinsäuger) fachgerecht zu begutachten.

Falls bauliche Anlagen Außenverkleidungen aufweisen, hinter denen Fledermäuse bevorzugt Quartier beziehen, sollten sämtliche Außenverkleidungen im Beisein einer fachkundigen Person entfernt werden. Bei dem Auffinden von Fledermäusen sind diese fachgerecht zu versorgen und in geeignete Ersatzquartiere umzusiedeln.

8.5. *Baumschutzsatzung*

Die gültige Baumschutzsatzung der Stadt Iserlohn ist zu beachten. Vor Entfernung von geschütztem Baumbestand sind Ausnahmegenehmigungen beim Märkischen Stadtbetrieb Iserlohn/ Hemer (SIH) zu beantragen.

9. Städtebauliche Zahlenwerte

Gesamtfläche	**9.806 m²**	**100,00 %**
Allgemeines Wohngebiet	8.406 m²	85,72 %
davon maximal		
GRZ I (0,4)	3.362 m²	
GRZ II (0,6)	5.044 m²	
Verkehrsfläche insgesamt	1.024 m²	10,45 %
davon		
öffentliche Verkehrsfläche	479 m²	
private Verkehrsfläche	450 m²	
Fuß- und Radweg	95 m²	
öffentliche Grünfläche / Spielplatz	376 m²	3,83 %

Iserlohn, den 10.06.2020

Thorsten Grote
Stadtbaurat