

STADT ISERLOHN

PLANUNGSAMT



61 - 121 (2379 Ev)

BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan Nr. 121 - Roden / Auf dem Mühlenberg -

gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

1. Lage des Plangebietes im Siedlungsraum

Das Plangebiet liegt im nordwestlichen Randbereich des Ortsteiles Roden, nördlich des Saatweges.

2. Erfordernis der Planaufstellung

Die wenigen noch unbebauten Grundstücke im Ortsteil Roden liegen innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles und sind dementsprechend nach § 34 BauGB zu beurteilen. Für den nordwestlichen Randbereich trifft dies nicht zu. Nachdem durch die Bildung einer Siedlergemeinschaft e.V. der Bedarf an weiteren Baugrundstücken offensichtlich wurde, ist zur Gewährleistung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung die Aufstellung eines Bebauungsplanes nach den Maßgaben des Baugesetzbuches erforderlich.

3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes sind auf die Vorgaben des Flächennutzungsplanes abgestellt. Für die im Flächennutzungsplan eingetragene Wasserschutzzone III für die Gewinnungsanlagen "Saatbrunnen" lief zur Zeit der Planaufstellung ein Verfahren zum Erlass einer Wasserschutzgebietsverordnung. Das Verfahren wurde später eingestellt. Die Wasserschutz-zonen sind rechtlich nicht existent.

4. Planungsziele

Angepaßt an die im Ortsteil Roden vorherrschende Wohnbebauung und Bauweise ist für den Bereich des Bebauungsplanes reines Wohngebiet in eingeschossiger, offener Bauweise festgesetzt. Es können hier ca. 32 Einzelhäuser mit 48 möglichen Wohneinheiten entstehen, wobei das eine oder andere Doppelhaus nicht ausgeschlossen ist.

Zur Gewährleistung des Einfügens in das vorhandene Orts- und Landschaftsbild ist mittels örtlicher Bauvorschriften insbesondere auf die Gestaltung und Neigung der Dachformen Einfluß genommen worden. Aus Gründen der Verkehrssicherheit

sind hierin auch die Einfriedigungen und die Gestaltung der Vorgärten festgelegt.

5. Verkehrerschließung

Die Verkehrsanbindung des Neubaugebietes erfolgt ausschließlich über den Saatweg an die Lösseler Straße. Der Saatweg ist in diesem Abschnitt als gemischt genutzte Verkehrsfläche mit verkehrsberuhigtem Charakter hergestellt. Die innere Erschließung des Gebietes wird in gleicher Weise ausgeführt.

6. Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Gebietes mit Wasser und Energie ist durch das vorhandene Leitungssystem und dessen Ergänzungen gewährleistet. An geeigneter Stelle im Planbereich ist ein Grundstück von ca. 2 x 4,5 m für die Errichtung einer Trafokompaktstation zur Verfügung zu stellen.

Im Entwässerungsentwurf Letmathe-Roden, der gemäß § 58 LWG NW am 30.06.1980 vom Regierungspräsidenten Arnsberg, Aktenzeichen 54.2.7.962024 genehmigt wurde, ist die Fläche dieses Plangebietes enthalten. Das auf den Baugrundstücken anfallende Oberflächenwasser wird an Ort und Stelle zur Verrieselung gebracht. Der Genehmigungsantrag für den detaillierten Entwässerungsentwurf nach § 58 Abs. 1 LWG NW wird vor Durchführung der Planung gestellt.

Die Abfallbeseitigung ist durch Anschluß- und Benutzungszwang mittels Ortssatzung geregelt. Der anfallende Erdaushub und Bauschutt unterliegt gemäß Abfallbeseitigungsgesetz NW in Verbindung mit den Vorschriften der Satzung des Märkischen Kreises über die Abfallbeseitigung vom 15.12.1975 dem Anschluß- und Benutzungszwang. Er ist danach den vom Märkischen Kreis zur Verfügung gestellten Boden- und Bauschuttdeponien zuzuführen.

7. Eingriffe in die Natur und Landschaft

Die Fläche wurde bisher agrarwirtschaftlich nach rein ökonomischen Gesichtspunkten genutzt. Durch die Bebauung und die daraus resultierende Nutzung der Haus- und Ziergärten wird erfahrungsgemäß ein Artenreichtum an Bewuchs erwartet, der wesentlich mehr Pflanzen- und Tierarten Heimstatt bietet, als die bisher wechselnden Monokulturen.

Der Eingriff in den Wasserhaushalt wird so gering wie möglich gehalten, indem durch Baugenehmigungsaufgaben sichergestellt wird, daß die anfallenden Oberflächenwasser der Dach- und befestigten Hofflächen auf dem eigenen Grundstück zur Versickerung gebracht werden.

Vom Landschaftsbild her gesehen dient die Bebauung der

Abrundung des Ortsteiles Roden, wie sie der Flächennutzungsplan seit 1980 vorgibt, in Ergänzung der vorhandenen Ansätze nördlich des Saatweges und der Straße Waltersruh.

8. Flächengliederung

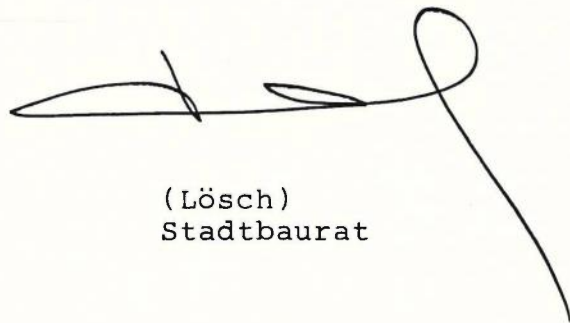
8.1 Die Gesamtfläche des Plangebietes beträgt	2,5 ha
davon sind Wohnbaufläche	2,1 ha
und öffentliche Verkehrsfläche	0,4 ha.

8.2 Die Bevölkerungsdichte beträgt bei einer angenommenen Belegung von 2,5 Einwohnern je Wohneinheit ca. 120 Einwohner, somit ca. 57 EW je ha Nettobauland.

9. Kosten

Die Erschließungsanlagen werden im Rahmen eines sogenannten Unternehmererschließungsvertrages hergestellt und nach Fertigstellung und Abnahme an die Stadt übertragen.

Iserlohn, 26. Mai 1988



(Lösch)
Stadtbaurat

