



61-185 (2379)

BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan Nr. 185 - Auf der Brüche -
gemäß § 9 Abs. 8 BBauG

1. Lage des Plangebietes im Siedlungsraum:

Das Plangebiet liegt im Ortsteil Drüpplingsen zwischen der B 233 und der Eichelberger Straße und umfaßt im wesentlichen die bebauten Grundstücke beiderseits der Straße Auf der Brüche.

2. Erfordernis der Planaufstellung:

Für den Bereich beidseitig der Straßen Auf der Brüche / Im Neuen Acker, im Norden durch die Eichelberger Straße und im Süden durch die Drüpplingser Straße (B 233) begrenzt, galt bis zum 19.6.1981 der Baugebietsplan als Bestandteil der von der Amtsvertretung beschlossenen Verordnung über die Abstufung und Regelung der Bebauung für die Gemeinde Hennen (schlichter Bebauungsplan). Als ordnungsbehördliche Verordnung erlassen, lief seine Geltungsdauer nach dem Ordnungsbehördengesetz nach 20 Jahren automatisch ab. In dieser Zeit sind hier Erschließungsanlagen entstanden und Bauvorhaben im Rahmen des geltenden Rechtes genehmigt worden.

Zur Erlangung eines kontinuierlichen Baurechtes und zur Vermeidung ungeordneter städtebaulicher Entwicklungen in diesem Bereich ist nunmehr die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan:

Bis auf geringfügige Teilflächen, die z. T. der tatsächlich ausgeübten Nutzung entsprechen, z. T. einer sinnvollen Abrundung des Baugebietes dienen sollen, sind die Festsetzungen dieses Bebauungsplanes aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt.

Für die Abweichungen wird ein Änderungsverfahren des Flächennutzungsplanes gemäß § 8 Abs. 3 BBauG parallel zum Bebauungsplanverfahren durchgeführt.

4. Planungsziele:

Da der Ortsteil Drüpplingsen nicht zum Siedlungsschwerpunkt Hennen zugehörig anzusehen ist, stellt das städtebauliche Konzept ausschließlich auf den Bestand dieses Baugebietes ab, um Ausuferungen von Splittersiedlungen zu vermeiden.

Die angesprochene Abrundung des Baugebietes orientiert sich am Bedarf der Eigenentwicklung der ortsansässigen Bevölkerung. So sind hierdurch noch ca. zehn Baugrundstücke zu schaffen, die inzwischen nach den §§ 34 bzw. 35 BBauG ohnehin genehmigungsfähig wären. Um hier Fehlentwicklungen zu vermeiden, sind gemäß § 3 Abs. 4 BauNVO für den überwiegenden Teilbereich des Baugebietes nur Vorhaben mit max. zwei Wohneinheiten zulässig. Die Hobby-Tierhaltung soll in diesem, einem Siedlungscharakter sehr ähnlichen Baugebiet in Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO allgemein zulässig sein.

5. Verkehrerschließung:

Das Baugebiet ist über die vorhandene Einmündung der Straße Auf der Brüche in die Drüpplingser Straße (B 233) an das überörtliche Verkehrsnetz angeschlossen. Die innere Erschließung ist durch die vorhandene Wohnstraße Im Neuen Acker, eine gemischt genutzte Verkehrsfläche mit verkehrsberuhigtem Charakter, vorgegeben. Die Eichelberger Straße wird bis zum Übergang in den Außenbereich entsprechend ihren Erfordernissen ausgebaut.

6. Immissionsschutz:

Das Baugebiet wird im Süden von der B 233 tangiert und ist von daher mit erheblichem Verkehrslärm durch die freie, offene Lage in der Landschaft vorbelastet. Nach Angaben des zuständigen Landesstraßenbauamtes wird die Verkehrsbelastung nach DTV 1990 ca. 4.394 Kfz/24h betragen.

Aktiver Schallschutz an der Lärmquelle ist nicht realisierbar. So können hier nur passive Schallschutzmaßnahmen, wie Anordnung der Aufenthaltsräume oder Stellung der baulichen Anlagen auf den Grundstücken vorgesehen werden.

7. Ver- und Entsorgung:

Die Versorgung des Gebietes mit Wasser und Energie ist durch das vorhandene Leitungssystem gewährleistet.

Die Abwasserbeseitigung erfolgt durch die vorhandenen, nach dem am 21.3.1979 genehmigten Zentralabwasserplan ausgeführten Entwässerungsanlagen im Trennsystem.

Die Abfallbeseitigung ist mittels Anschluß- und Benutzungszwang

durch Ortssatzung geregelt.

8. Flächengliederung:

Größe des Gebietes			7,68 ha
Davon sind:			
Reine Wohngebietsflächen	5,17 ha	=	67,32 %
Allgemeine Wohngebietsflächen	0,64 ha	=	8,33 %
Gemeinbedarfsflächen (Feuerwehr)	0,05 ha	=	0,65 %
Fläche für die Beseitigung von Abwassern	0,08 ha	=	1,04 %
Private Grünfläche	0,92 ha	=	11,98 %
Verkehrsflächen	0,82 ha	=	10,68 %
insgesamt	7,68 ha	=	100,00 %

Bevölkerungsdichte:

In dem Plangebiet wohnen z. Z. 265 Einwohner (EW) in ca. 95 Wohneinheiten (WE = 2,8 EW).

Nach den Ausweisungen sind noch ca. 20 WE zusätzlich möglich. Die zukünftige Bevölkerungszahl kann somit ca. 320 EW betragen. Das entspricht einer Bevölkerungsdichte von 55,07 EW/ha Nettobaufläche oder 41,66 EW/ha Gesamtfläche.

9. Kosten:

Gemäß Beschluß der ehemaligen Gemeinde Hennen ist die Straße Auf der Brüche eine fertige und vorhandene Straße. Jetzt oder später entstehende Kosten für wertsteigernde Ausbauarbeiten in derzeit nicht kalkulierbarer Höhe werden, soweit möglich, nach dem KAG abgerechnet.

Die Wohnstraße Im Neuen Acker wurde als Unternehmererschließungsanlage erstellt, deren Übernahme noch zu vollziehen ist.

10. Örtliche Bauvorschriften:

Gemäß § 9 Abs. 4 BBauG in Verbindung mit § 81 BauO NW wird für den Bereich dieses Bebauungsplanes eine Gestaltungssatzung erlassen über:

10.1 Dachformen:

Unter Berücksichtigung des vorhandenen Orts- und Landschaftsbildes und im Interesse einer variablen Dachgestaltung werden als Dachformen Satteldach, Walmdach so-

wie gegeneinander versetzte, geneigte Dachflächen als abgewandeltes Satteldach festgesetzt. Bei diesen Dachformen ist garantiert, daß sich neue Dächer gestalterisch zweifelsfrei in die vorhandene ortsübliche Dachlandschaft einfügen. Bei Garagen und Nebenanlagen bleibt die Entscheidung über eine Flachdachform der Regelung über Ausnahmen vorbehalten.

10.2 Dachneigungen:

Mit der festgesetzten Dachneigung von 38 bis 48 Grad werden die im Plan gebiet und in Nachbarbereichen vorhandenen Dachneigungen durchweg übernommen, um somit dem charakteristischen Dachlandschaftsbild Rechnung zu tragen. Bei dem festgesetzten Dachneigungsspielraum ist auch sichergestellt, daß sich die standardisierten Fertighäuser mit 38 und 48 Grad Dachneigung in den Gesamtrahmen einfügen können.

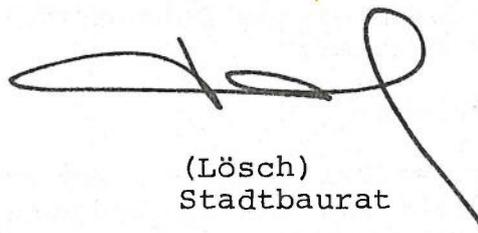
10.3 Gauben:

Gauben müssen nach Form, Maßstab, Verhältnis der Baumassen und Bauteile zueinander und zum Hauptgebäude in Werkstoff und Farbe so gestaltet sein, daß sie nicht verunstaltend wirken, was dadurch erreicht werden soll, daß nur abgeschleppte und giebelständige Gauben zulässig sind, wenn sie einen Mindestabstand von 1,5 m vom Ortgang einhalten, mindestens zwei Pfannenreihen oder ähnlichem Abstand unterm First auslaufen und die Deckung aus dem gleichen Material in Form und Farbe mit dem des Hauptgebäudes besteht.

10.4 Drempel:

Um das Dachgeschoß für Wohnzwecke rentabel ausbaufähig gestalten zu können, ist eine Drempelhöhe von 0,5 m zu vertreten, da diese nach außen wirkende Unmaßstäblichkeit durch einen vergrößerten Dachüberstand oder andere architektonische Mittel noch zu kaschieren ist.

Iserlohn, 30. April 1985



(Lösch)
Stadtbaurat

- 2 -

Ergänzung der Begründung

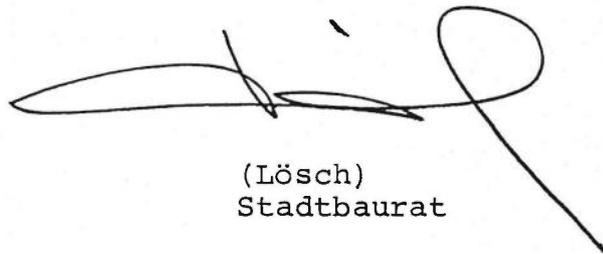
2. Außerdem wurden für die Flurstücke 355, 357 und 359 der Flur 23, Gemarkung Hennen, zusätzliche überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt. (s. beigefügter Lageplan)

Begründung:

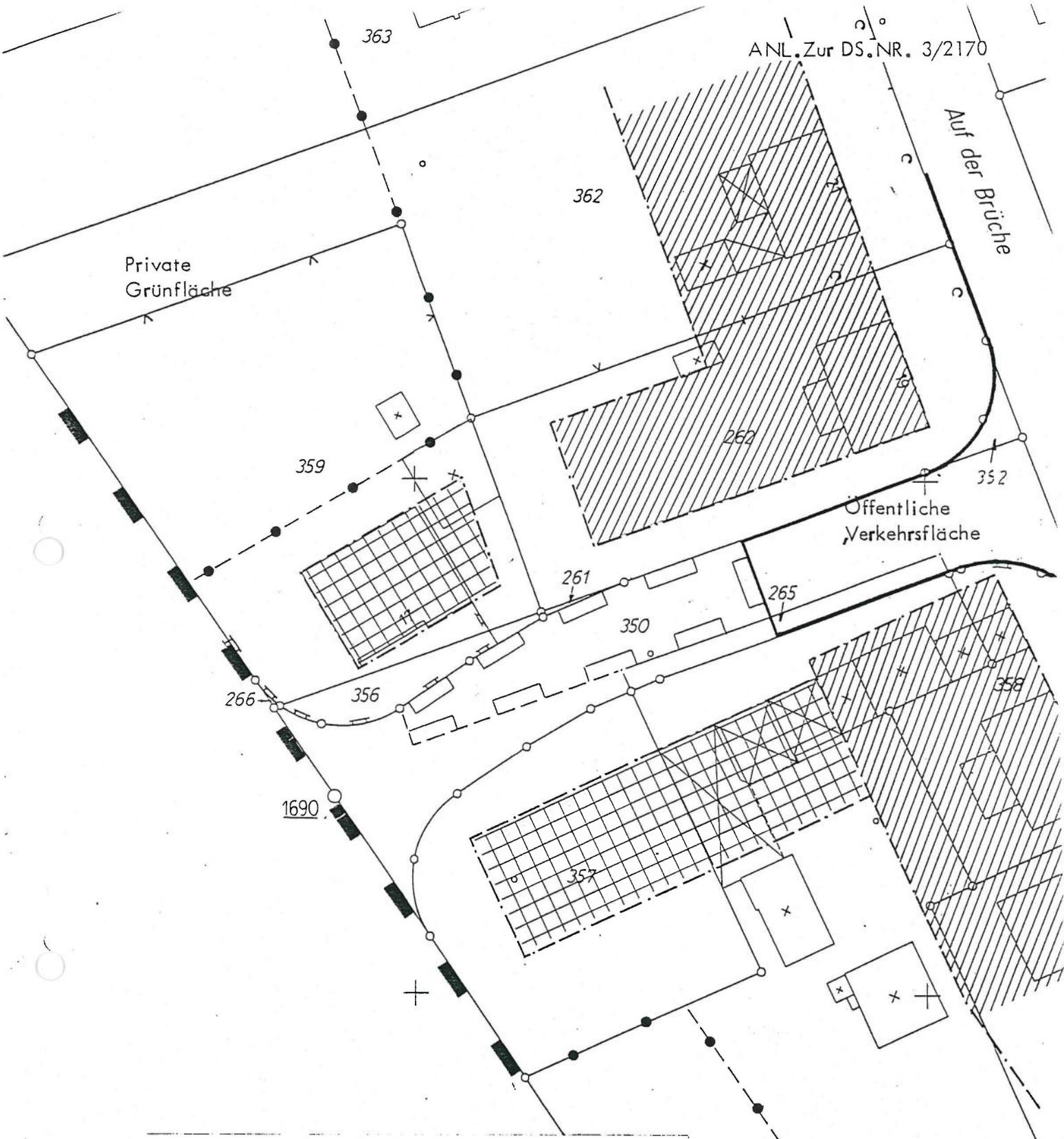
Das relativ neue Gebäude "Auf der Brüche 17" lag nach den bisherigen Festsetzungen in einer "privaten Grünfläche". Es hätte hier zwar Bestandsschutz im Rahmen des geltenden Baurechts genossen, eine Wiedererrichtung im Falle eines Totalschadens, aufgrund höherer Gewalt zum Beispiel, hätte aber versagt werden müssen. Aufgrund dessen wären dann unter Umständen Ersatzansprüche auf die Gemeinde zugekommen. Um dem vorzubeugen, sind für dieses Grundstück und um das einmal Begonnene städtebaulich abzurunden, aus Gründen der Gleichbehandlung auch für das südlich gegenüberliegende Grundstück überbaubare Grundstücksflächen ausgewiesen worden. Erschlossen werden die Grundstücke über eine festgesetzte Fläche mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Anlieger, die Anschluß findet an die öffentliche Verkehrsfläche "Auf der Brüche".

Gemäß § 3 Abs. 3 Satz 2 Baugesetzbuch in Verbindung mit § 13 Abs. 1 Satz 2 BauGB erhielten die betroffenen Eigentümer Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum 30.09.1987. Es sind keine Stellungnahmen eingegangen.

Iserlohn, 05.10.1987



(Lösch)
Stadtbaurat



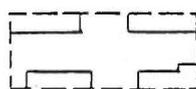
Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. 185
 - Auf der Brüche - M. 1 : 500



Bisher ausgewiesene überbaubare
 Grundstücksflächen



Zusätzlich ausgewiesene überbaubare
 Grundstücksflächen



Flächen, die mit Geh-, Fahr- und
 Leitungsrechten zugunsten der An-
 lieger zu belasten sind

