



Familie
Daute
Kesberner Str. 24
58644 Iserlohn

Marienbrunner Weg 4
58640 Iserlohn
Tel.: 02371 / 46 12 67
Mobil: 01 71 / 581 56 66

www.salamon-garten.de
info@salamon-garten.de
UST.-IdNr.: DE220394572
Str.-Nr.: 328/5814/0900

Landschaftspflegerischer Begleitplan zum Bebauungsplan Nr. 221 „Ortsteil Kesbern“, 1. Änderung

Iserlohn, 11.10.2017

Sehr geehrte Frau Daute,
sehr geehrter Herr Daute,

dieser Landschaftspflegerische Begleitplan zum Bebauungsplan Nr. 221 „Ortsteil Kesbern“, 1. Änderung (Kesbernstraße 23, Gemarkung Kesbern, Flur 005) bezieht sich ausschließlich auf die Inanspruchnahme der Böschung und die vergrößerte Hoffläche. Für das Grundstück besteht bereits ein Bebauungsplan. Für diesen Plan wurden bereits Ausgleichsmaßnahmen getroffen.

Der Hang im Nordosten des Grundstücks muss für die geplante Bebauung auf der gesamten Länge abgetragen werden. Der Hang wird später mit einer Mauer abgefangen. Das privat genutzte Grünland wird von 450m² auf insgesamt 1104m² im Osten des Grundstücks erweitert.

Im Bereich der privaten Grünfläche befindet sich eine Eiche welche als erhaltenswert eingestuft ist. Diese Eiche wird während der Baumaßnahme ebenfalls geschützt.

Die 1.450 Punkte sollen durch Hecken, gering strukturiert ausgeglichen werden. Die 56m lange und 1,50m breite Wildhecke soll entlang der Grenze im östlichen und südlichen Bereich (siehe kartographische Darstellung) des räumlichen Geltungsbereichs der Bebauungsplanänderung 1-reihig angelegt werden. Des Weiteren wird an der nördlichen Grenze eine Wildhecke (Länge 54m) mit einer Breite von 2,00m 2-reihig gepflanzt. Als Pflanzen für die Hecke können zum Beispiel Wildgehölze wie Hartriegel (*Cornus sanguineum*), Kornelkirsche (*Cornus Mas*), Schlehe, Wildrose (*Rosa Canina*), Haselnuss (*Coryllus avellana*), Faulbaum (*Rhamnus frangula*), Holunder (*Sambucus nigra*), Lonicera xylostereum (Rote Heckenkirsche), Weißdorn (*Crataegus*), Schneeball (*Viburnum*), Vogelbeere (*Sorbus aucuparia*), Wildapfel (*Malus*), Pfaffenhütchen (*Euonymus europäus*) verwendet werden.

Im Bereich der Hoffläche wird die Wildhecke an der südlichen Grenze zu einer Hainbuchenhecken (schnitthecke) in einer Gesamtlänge von 43m und einer Breite von 1,50m gepflanzt.

Mit dieser Ausgleichsmaßnahme werden sämtliche Defizite die beim Bau und der Umgestaltung des Grundstückes anfallen ausgeglichen, sodass eine Ausgleichszahlung nicht notwendig ist. Die Fläche hat nach dem Umbau eine Wertsteigerung von 89 Punkten.

Mit freundlichen Grüßen aus Iserlohn
IngFbO Anna-Marie Salamon
(Ingenieurin im Garten- und Landschaftsbau)

Anhang

Landschaftspflegerischer Erläuterungsbericht für Bauvorhaben im Außenbereich:

Bauvorhaben: Landschaftspflegerischer Begleitplan zum Bebauungsplan Nr. 221 „Ortsteil Kesbern“, 1.Änderung
Antragsteller: Familie Daute
Landschaftsschutzgebiet/Landschaftsplan:
Planungsrechtliche Beurteilung:
Einvernehmen der Gemeinde wurde erteilt / nicht erteilt

A Ermittlung des Kompensationsbedarfes

I. Biotopwert vor dem Eingriff/Zustand:

Lfd Nr.	Biotoptyp der vorhandenen Flächennutzung	Fläche (m ²) x Wertfaktor	Wert
1	Versiegelte Fläche (Asphalt, Beton, engfugiges Pflaster, Gebäude)	409m ² x 0 (Gebäude) 320m ² x 0 (Hoffläche)	0 0
8	Zier- und Nutzgarten	450m ² x 2	900
24	Grünland, intensiv genutzt	780m ² x 5	3.900

Gesamtwert des Ist-Zustandes in Punkten (Wert I): 4.800

II. Biotopwert nach dem Eingriff/Planungsentwurf

Lfd Nr.	Geplanter Biotoptyp	Fläche (m ²) x Wertfaktor	Wert
1	Versiegelte Fläche (Asphalt, Beton, engfugiges Pflaster, Gebäude)	377m ² x 0 (Gebäude) 300m ² x 0 (Hoffläche)	0 0
8	Zier – und Nutzgarten	800m ² X 2	1.600
22	Hausgärten, struktureich	350m ² x 5	1.750

Gesamtwert der Planung in Punkten (Wert II): 3.350

III. Bilanzierung:

A. Wertverlust auf der Eingriffsfläche

Wert I: 4.800
- Wert II: 3.350
Wertverlust: 1.450

B Bewertung der Kompensationsmaßnahme:

IV. Biotopwert der Kompensationsfläche vor Durchführung von Maßnahmen:

Lfd Nr.	Biotoptyp der vorhandenen Flächennutzung	Fläche (m ²) x Wertfaktor	Wert
1	Versiegelte Fläche (Asphalt, Beton, engfugiges Pflaster, Gebäude)	409m ² x 0 (Gebäude) 320m ² x 0 (Hofffläche)	0 0
8	Zier- und Nutzgarten	450m ² x 2	900
24	Grünland, intensiv genutzt	780m ² x 5	3.900

Gesamtwert des Ist-Zustandes der Kompensationsfläche in Punkten (Wert IV): 4.800

V. Biotopwert der Kompensationsfläche nach Durchführung von Maßnahmen:

Lfd Nr.	Geplanter Biotoptyp	Fläche (m ²) x Wertfaktor	Wert
1	Versiegelte Fläche (Asphalt, Beton, engfugiges Pflaster, Gebäude)	377m ² x 0 (Gebäude) 300m ² x 0 (Hofffläche)	0 0
8	Zier – und Nutzgarten	800m ² X 2	1.600
22	Hausgärten, strukturreich	350m ² x 5	1.750
30	Hecken	192m ² x 6 (Wildgehölzhecke) 64,5m ² x 6 (Hainbuchenhecke)	1.152 387

Gesamtwert der Planung in Punkten (Wert V): 4.889

SALAMON

Garten- und Landschaftsbau GmbH

Planung, Ausführung, Pflege

Anerkannter Fach- und Ausbildungsbetrieb



Ihre Experten für
Garten & Landschaft

Marienbrunner Weg 4
58640 Iserlohn
Tel.: 02371 / 46 12 67
Mobil: 01 71 / 581 56 66

www.salamon-garten.de
info@salamon-garten.de
UST.-IdNr.: DE220394572
Str.-Nr.: 328/5814/0900

C. Bilanzierung der Kompensationsmaßnahme:

B. Wertsteigerung auf der Kompensationsfläche

Wert IV: 4.800

- Wert V: 4.889

Wertsteigerung: 89

Biotoptypenliste
- Bestandsbewertung
Märkischer Kreis untere Landschaftsbehörde
Stand Mai 2002

Lfd. Nr.	Biotop-/ Nutzungstyp	Bestand	Wertfaktor Pro m ²
1.	Versiegelte Fläche (Asphalt, Beton, engfugiges Pflaster, Gebäude)		0
2.	Versiegelte Fläche mit anschl. Versickerung des Oberflächenwassers – ausgenommen Gebäude		0,5
3.	Schotter-, Kies-, Sandflächen, sonstige wassergebundene Decken / ständig genutzt		1
4.	Rasengittersteine, Drainpflaster mit Vegetation		1
5.	Fassaden-, Dachbegrünung, übererdete Anlage (z.B. Garage)		1
6.	Straßenränder, Bankette, Mittelstreifen		1
7.	Naturferne Fließ- und Stillgewässer		1
8.	Zier- und Nutzgarten, strukturarm		2
9.	Intensivrasen (z.B. Sportanlagen)		2
10.	Private Grünflächen in Industrie- und Gewerbegebieten, Rohböden mit gestörter Kapillarität		2
11.	Rasen (z.B. Grün- und Parkanlagen)		2
12.	Nadelholz-Sonderkultur WBK		2
13.	Kleingartenanlage, Friedhofsneuanlage		3
14.	Baumschulen, Erwerbsgartenbau, Obstplantagen		3

SALAMON

Garten- und Landschaftsbau GmbH

Planung, Ausführung, Pflege
Anerkannter Fach- und Ausbildungsbetrieb



Marienbrunner Weg 4
58640 Iserlohn
Tel.: 02371 / 46 12 67
Mobil: 01 71 / 581 56 66

www.salamon-garten.de
info@salamon-garten.de
UST.-IdNr.: DE220394572
Str.-Nr.: 328/5814/0900

15.	Rekultivierte Mülldeponie entfällt – Bewuchs bewerten	3
16.	Straßenbegleitgrün, Straßenböschungen	3
17.	Wegeseitengräben	3
18.	Private Grünflächen in Misch- u. Wohngebieten, naturnah gestaltet	3
19.	Acker	3
20.	Brachen, Ackerbrache	4
21.	Nadelwald	4
22.	Hausgärten, strukturreich	5
23.	Alleen, Einzelbäume, Baumgruppen, nicht heim. U. standortgerecht	5
24.	Grünland, intensiv genutzt	5
25.	Park, Grünanlagen, Friedhof strukturarm	5
26.	Bewachsene Feldwege	6
27.	Naturfremde Fließ- und Stillgew., ausgebaut und begradigt	6
28.	Raine ohne Gehölzaufwuchs	6
29.	Brachen / Grünlandbrache	6
30.	Hecken, Gebüsche, Feldgehölze, gering strukturiert	6
31.	Aufforstungen mit heimischen, standortgerechten Gehölzen	6
32.	Sukzessionsbrachen von Bewaldung freizuhaltende Bereiche	7
33.	Streuobstwiese	7
34.	Grünland, extensiv genutzt	8

SALAMON

Garten- und Landschaftsbau GmbH

Planung, Ausführung, Pflege
Anerkannter Fach- und Ausbildungsbetrieb



Ihre Experten für
Garten & Landschaft

Marienbrunner Weg 4
58640 Iserlohn
Tel.: 02371 / 46 12 67
Mobil: 01 71 / 581 56 66

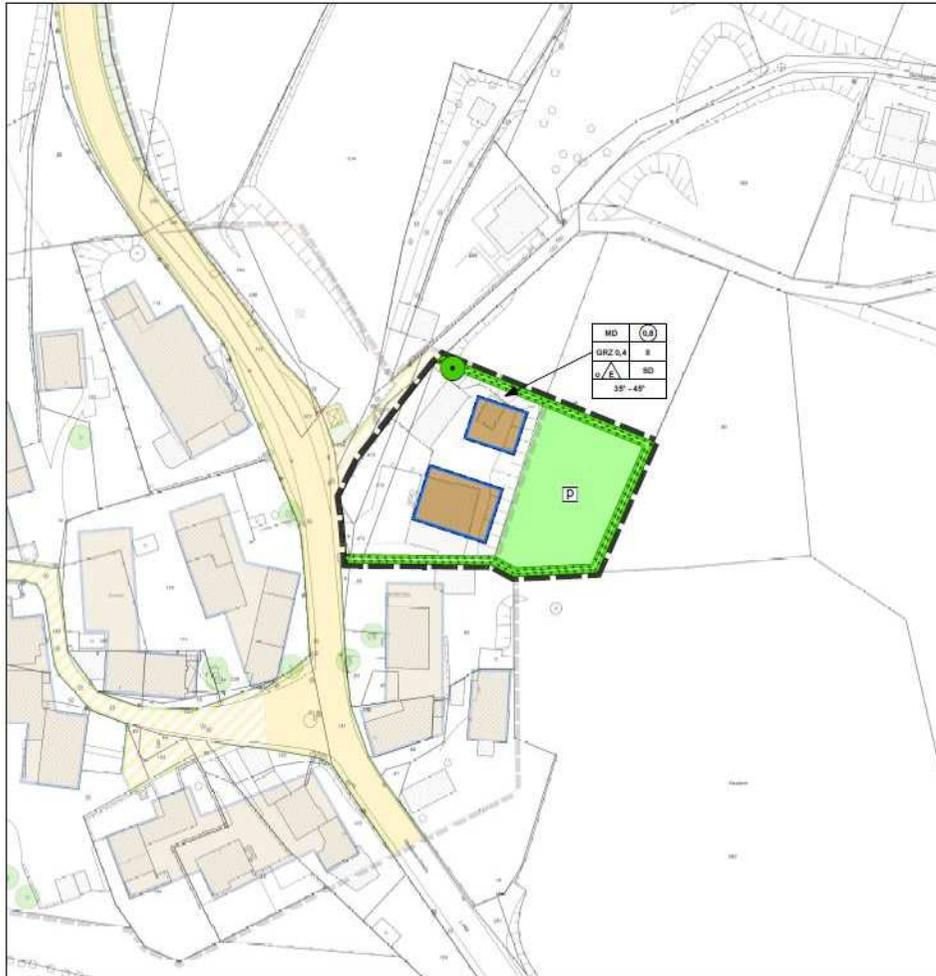
www.salamon-garten.de
info@salamon-garten.de
UST.-IdNr.: DE220394572
Str.-Nr.: 328/5814/0900

35.	Hecken, Gebüsche, Feldgehölze, reich strukturiert	8
36.	Alleen, Einzelbäume, Baumgruppen, heim. U. standortger.	8
37.	Park, Grünanlagen, Friedhof, strukturreich mit altem Bestand	8
38.	Hohlwege	8
39.	Naturnahe Fließ- und Stillgewässer mit Ufervegetation	9
40.	Naturnahe Waldränder, gestuft mit Krautsamen	10
41.	Laubmischwald mit überw. Heim. Standortger. Gehölzen, Laubwald	10
42.	Bruch- und Auenwälder	10
43.	Röhrichte, Seggenriede	10
44.	Nass- und Feuchtgrünland	10
45.	Ungefasste Quellbereiche	10
46.	Natürliche oder unverbaute Fließ- und Stillgewässer	10
47.	Trocken- und Halbtrockenrasen / Silikat Halbtrockenrasen	10
48.	Höhlen und Stollen	10
49.	Sekundärstandorte (aufgelassene Steinbrüche, alte Bahntrassen)	10

Die Biotoptypen mit einer Wertigkeit von 10 stellen die gesetzlich geschützten Biotope gem. § 62 Landschaftsgesetz NW dar. Alle Maßnahmen und Handlungen, die zu einer erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigung oder zu einer Zerstörung dieser Biotope führen können, sind verboten.



Ihre Experten für
Garten & Landschaft



I. Rechtsgrundlagen

- Die Aufteilung dieses Satzungsplans erfolgt nach den Vorschriften**
- des Baugesetzbuches (BauGB) in der zur Zeit gültigen Fassung
 - der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der zur Zeit gültigen Fassung
 - der Flächennutzungsverordnung (FlurNVO) in der zur Zeit gültigen Fassung
 - der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der zur Zeit gültigen Fassung
 - der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) in der zur Zeit gültigen Fassung
 - Hinweis: Soweit in diesem Planvermerk auf DIN - Vorschriften Bezug genommen werden ist, können diese DIN - Vorschriften bei Bedarf bei der Stadt Iserlohn, Bereich Stadtplanung, Abteilung Ökologische Planung anhand der abgerufenen Örtungsskizzen eingesehen werden.

Der Liegenschaftskataster hat den Stand vom Dezember 2016 und wurde automatisch übernommen.

II. Festsetzungen

Art und Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauOB

- MD** Überbauter Fläche der Dorfzone
- MD** Dorfzone gem. § 9 BauNVO
In Anwendung der § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO wird festgesetzt, dass die in § 9 Abs. 2 Nr. 3 aufgeführten Nutzungen "Anlagen" sowie die in § 9 Abs. 3 BauNVO aufgeführten Nutzungen "Vergnügungsbetriebe" nicht zulässig sind.
- GRZ 04** Grundflächenzahl als Höchstmaß gem. § 16 Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 18 BauNVO
- ÜA** Geschossflächenzahl als Höchstmaß gem. § 16 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO
- 8** Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß gem. § 16 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO. Teilgeschosse sind nicht zulässig.

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauOB

- 8** Gem. § 22 Abs. 2 BauNVO sind offene Bauweisen festgesetzt. Zusätzlich sind nur Strohziegel.
- Baugrenze**
Ausnahmsweise kann eine Überschreitung der gem. § 23 Abs. 3 BauNVO festgesetzten Baugrenzen durch Erker, Balkone, Vordächer und Terrassenerweiterungen bis zu einer Tiefe von 3 Metern zugelassen werden.

Grünflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauOB

- P** Private Grünflächen mit der Zweckbestimmung "private Erholungsgebiete", Spielplätze und Gärten: § 9, § 12 BauNVO und Nebenabstufung: § 9, § 14 BauNVO sowie sonstige bauliche Anlagen sind auf den Grünflächen nicht zulässig.

Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauOB

- 8** In der gekennzeichneten Fläche ist eine Wildniszone mit heimischen Gehölzen zu pflanzen. Diese ist langfristig auf mind. 1,80 m Wuchshöhe und 1,00 m Tiefe zu erhalten und zu pflegen bzw. bei Abgang zu ersetzen.
- 8** Der gekennzeichnete Baum (Stirn) ist zu erhalten, zu wahren und bei Abgang zu ersetzen.

Örtliche Bauvorschriften gem. § 9 Abs. 4 BauOB i. V. m. § 89 Abs. 1 und Abs. 4 BauONRW

- SD 35° - 45°** Es sind ausschließlich Satteldächer mit einer Dachneigung von 35 bis 45 Grad zulässig.

Sonstige Planzeichen

- 8** Grenze des öffentlichen Geltungsbereichs der Satzungsänderung

III. Hinweise gem. § 9 Abs. 6 BauGB

1. Erstellen, Bodenbewegungen, Bodenaushub
Sollen bei Erdarbeiten, Bodenbewegungen oder ähnlichen Maßnahmen Boden- und Untergrundverunreinigungen eingeleitet werden, die nach Art, Beschaffenheit oder Menge in besonderem Maße gesundheitlich, luft- oder wassergefährlich, explosibel oder brennbar sind oder Ertrag- oder Ertragsmöglichkeiten erhalten oder herzustellen können, so sind diese gem. § 9 Abs. 4 i. S. Landesbauordnung NRW in der Fassung vom 21.08.1995 (Gesetz-Veröffentlichungstext NW 61/2016), zuletzt geändert durch Gesetz vom 07.02.1995 (StGz NRW), i. V. m. § 2 Abs. 2 Absatz 1 vom 27.09.1995 (StGB, i. S. 1416) unverzüglich der Abteilung Umwelt- und Klimaschutz der Stadt Iserlohn (Tel.: 231-2309 oder 231-2343) oder der Unteren Arbeitsgemeinschaft beim Ministerium für Umwelt, Klimaschutz, Energie und Industrie (Tel.: 0231/205-4300) zu melden.

In einem solchen Fall können die zuständigen Fachbehörden wirksame Schutz-, Sicherungs- oder Sanierungsmaßnahmen fordern. Bodenaushub darf nicht als Abfall gelten, sondern sollte nach Möglichkeit auf dem Gelände verbleiben. Verfüllungsmaßnahmen und Maßnahmen des Geländeaufbaus grundsätzlich nur mit unternehmender Beteiligung. Sofern Recyclingmaterial oder selektiver Bodenaushub eingesetzt werden, ist dies vorab mit der Unteren Arbeitsgemeinschaft abzustimmen.

2. Bodeneingriffe und Meißelpflicht von Bodenrunden
Bei Bodeneingriffen können weitere Bodeneingriffe entstehen. Bodeneingriffe sind alle Arten von Erdarbeiten, z. B. Abgrabungen, Ausweichungen, Böttungen, Rammen- und Spundwänden, Bodenrunden können aus: Gegenstände und Strukturen von Gegenständen, feste bauliche Anlagen, Holzbohlen, Knochen und Knochenreste, Verankerungen und Verankerungen der natürlichen Bodenschicht sowie Abfälle, tierischen oder pflanzlichen Lebens, die Entleerung von Bodenrunden oder von multistufigen Hohlkästen (siehe auch § 15 Umweltschutzgesetz (Stundt) NRW) der Unteren Arbeitsgemeinschaft der Stadt Iserlohn, (Tel.: 0231/231-2315) oder dem UAL-Archivologie zu Iserlohn, Außenstelle Opladen (Tel.: 02276/8275-52), (Fax: 02276/8275-20) unverzüglich zu melden. Die Erdarbeiten sind in unverändertem Zustand zu erhalten.

3. Kampfmittelräumdienst
Vor Beginn der Erdarbeiten ist die feingrubende Untersuchung des Plangebietes durch den Kampfmittelräumdienst der Bezirksregierung Arnsberg erforderlich. Sollte bei der Durchführung der Bauarbeiten der Eindruck auf augensichtliche Verunreinigungen hinweisen oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Kampfmittelräumdienst zu verständigen über die Ortswahl der Stadt Iserlohn.

4. Bodenschutz
Nach der "Liste der schutzbedürftigen Böden" (StL 80) des Geologischen Dienstes NRW befinden sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes schutzbedürftige Böden. Nach § 20 BauGB ist der Oberboden (Mutterboden) bei Errichtung oder Änderung von baulichen Anlagen in nachstehendem Zustand zu erhalten und vor Verunreinigung zu schützen. Er ist sorgfältig im Plangebiet zu schützen, zur Vermeidung von Abtrag und zu pflegen wieder einzubringen.

Übersicht 1:2.500



Stadt Iserlohn

Bebauungsplan Nr. 221

Ortsteil Kesbern

1. Änderung

Entwurf Stand: 11.10.2017

Maßstab 1:500



Beteiligung der Öffentlichkeit
Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 221 und der Entwurf der Begründung haben gemäß § 12 Abs. 2 Nr. 2 BauGB in der Zeit vom 20.03.2017 bis einschließlich 18.04.2017 öffentlich ausgelegen.
Näherhin, den _____
Der Bürgermeister
in Vertretung
Janine Stadtkurat

Satzungsbeschluss
Der Rat der Stadt Iserlohn hat die vorliegende 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 221 auf der Grundlage der GO NRW in Verbindung mit § 10 Abs. 1 BauGB am _____ 2017 eine Sitzung beschlossen.
Näherhin, den _____
Der Bürgermeister
Dr. Alvens

Bekanntmachung / in Kraft treten
Der Satzungsbeschluss sowie der Ort der dauernden Einrichtungsstelle des vorliegenden Bebauungsplans sind gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am _____ 2017 bekannt gemacht worden. Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.
Näherhin, den _____
Der Bürgermeister
Dr. Alvens

SALAMON

Garten- und Landschaftsbau GmbH

Planung, Ausführung, Pflege
Anerkannter Fach- und Ausbildungsbetrieb



Ihre Experten für
Garten & Landschaft

