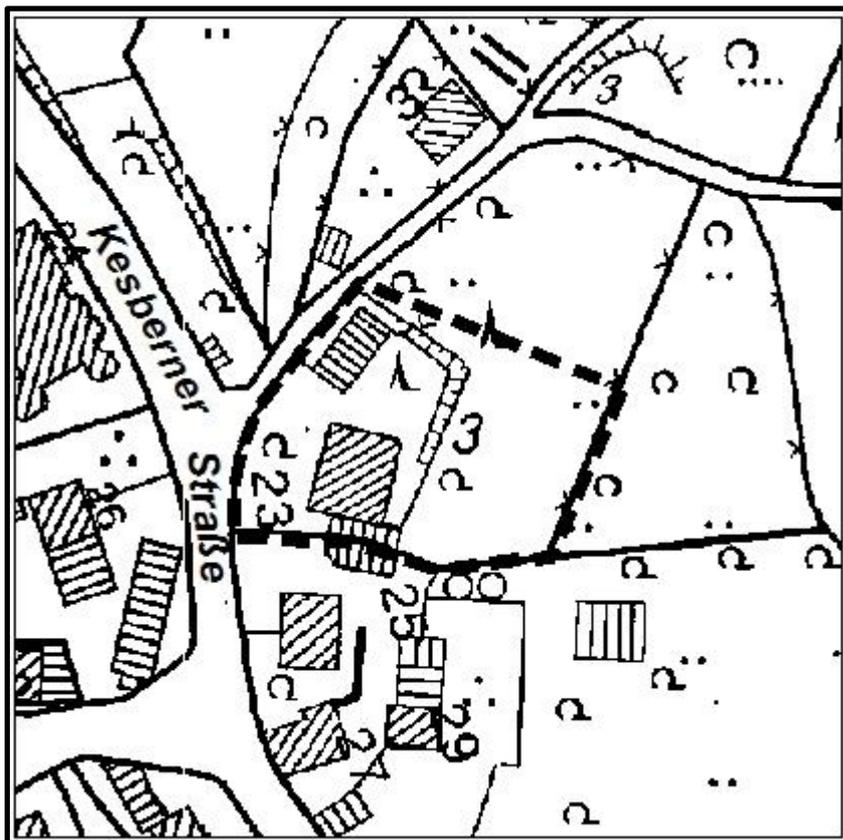


BEGRÜNDUNG

gem. § 9 Abs. 8 BauGB

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



bearbeitet durch:

Bereich Städtebau

Abteilung 61-2 Städtebauliche Planung

Jana Gienke

Inhalt

1	Planungserfordernis und Ziele des Bebauungsplanes	2
2	Bestandssituation	3
2.1	Lage und Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches	3
2.2	Größe und Eigentumsstruktur des Geltungsbereiches	3
2.3	Erschließung	3
2.4	Altlasten	3
2.5	Altbergbau	4
2.6	Belange des Klimaschutzes und der Umwelt	4
2.7	Störfallbetriebe	4
3	Planungsvorgaben und Rahmenbedingungen	4
3.1	Regionalplan	4
3.2	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	5
3.3	Landschaftsplan	5
4	Umweltprüfung	5
5	Städtebaulicher Entwurf	6
5.1	Städtebauliches Konzept	6
5.2	Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung	6
6	Artenschutzrechtliche Belange gemäß § 44 BNatSchG	7
7	Planungsrechtliche Festsetzungen	8
7.1	Art der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB	8
7.2	Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB	8
7.3	Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB	8
7.4	Grünflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB	9
7.5	Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB	9
7.6	Bindungen für die Erhaltung von Bäumen gem. § 9 Abs 1 Nr. 25b BauGB:	9
7.7	Örtliche Bauvorschriften gem. § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 86 Abs. 1 und Abs. 4 BauO NRW	9
8	Hinweise	9
8.1	Erdarbeiten, Bodenbewegungen, Bodenaushub	9
8.2	Bodeneingriffe und Meldepflicht von Bodenfunden	10
8.3	Kampfmittelräumdienst	10
8.4	Bodenschutz	10
8.5	Arten- und Baumschutz	10
9	Städtebauliche Daten und Flächenbilanzierung	11

1 Planungserfordernis und Ziele des Bebauungsplanes

Ein Bebauungsplan ist aufzustellen, sobald und soweit er für die städtebauliche Ordnung erforderlich ist. Dabei sind die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Der Bebauungsplan hat als verbindlicher Bauleitplan die Aufgabe, planungsrechtliche Voraussetzungen nach Maßgabe des Baugesetzbuches (BauGB) dafür zu schaffen, dass die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke in seinem Geltungsbereich im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung erfolgt. Sofern ein Bebauungsplan den städtebaulichen Entwicklungsvorstellungen für die städtebauliche Ordnung nicht mehr entspricht, kann eine entsprechende Änderung des Bebauungsplans erforderlich sein.

Die vorgesehene Änderung bezieht sich auf den seit dem 26.04.1997 rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 221 „Ortsteil Kesbern“ mit Satzungsbeschluss vom 17.12.1996, der den im Süden des Stadtgebietes gelegenen Ortsteil Iserlohn-Kesbern umfasst. Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes sowie die 40. Änderung des Flächennutzungsplanes sollte damals die Siedlungsentwicklung in Kesbern auf den Ortskern beschränkt werden; es wurden nur geringfügig neue Bebauungsmöglichkeiten geschaffen. Die festgesetzten Baufenster in dem gem. § 5 BauNVO festgesetzten Baugebiet „Dorfgebiet“ orientierten sich an der vorhandenen Bebauung.

Ein Änderungsbedarf des Bebauungsplanes Nr. 221 „Ortsteil Kesbern“ ergibt sich aus der Notwendigkeit einer Neubebauung des Grundstücks Kesberner Straße Nr. 23, das sich am östlichen Rand innerhalb des Geltungsbereichs befindet. Die hier vorhandenen Bestandsgebäude sind marode und können im wirtschaftlichen Rahmen keiner heute zeitgemäßen Nutzung mehr zugeführt oder ertüchtigt werden. In Teilen wurden die baulichen Anlagen bereits zurückgebaut, wodurch auch eine Unterschreitung der vorgeschriebenen Abstandsflächen beseitigt werden konnte. Die von dem Eigentümer des Grundstücks Kesberner Straße Nr. 23 vorgesehene Neubebauung mit zwei einzelnen Gebäudekörpern fügt sich in die nähere Umgebung ein und ist mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar. Die Verschiebung der Baufenster Richtung Osten wird erforderlich, um das Sichtdreieck im Kreuzungsbereich Nachtigallenweg/Kesberner Straße frei zu halten und um die Bebauung auf die Topografie des Grundstücks abzustimmen.

Um das Grundstück der städtebaulichen Neuordnung unterziehen zu können, ist eine Veränderung der Baugrenzen erforderlich; anstelle eines einzelnen großzügigen Baufensters sind zukünftig zwei einzelne kleinere Baukörperausweisungen auf dem Grundstück Kesberner Straße Nr. 23 vorgesehen. Dadurch wird der Zulässigkeitsmaßstab geringfügig verringert (vgl. Kap. 9. Städtebauliche Daten und Flächenberechnungen). Die Festsetzungen zur Art und zum Maß der Nutzung (GRZ, GFZ, Zahl der Vollgeschosse) bleiben unverändert. Die Hausgärten werden als private Grünflächen festgesetzt, auf denen die Errichtung baulicher Anlagen nicht zulässig ist.

Der Bebauungsplan soll im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB geändert werden, welches für Änderungen von Bauleitplänen vorgesehen ist, die nicht die Grundzüge der Planung berühren. Mit dem Bebauungsplan wird weder die Zulässigkeit eines UVP-pflichtigen Vorhabens begründet noch bestehen Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter.

2 Bestandssituation

2.1 Lage und Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches

Die Grenze des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes Nr. 221 „Ortsteil Kesbern“ wird auf der nördlichen Seite unverändert übernommen und nach Osten hin bis zur Flurstücksgrenze erweitert. Bislang endete der Geltungsbereich oberhalb der auf dem Flurstück befindlichen, nach Westen hin etwa zwei Meter abfallenden Böschung. Die Erweiterung des Geltungsbereichs beträgt ca. 1.100 m² und umfasst ausschließlich private Grünflächen.

Im Westen wird der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung von den Straßenbegrenzungslinien am Nachtigallenweg und an der Kesberner Straße begrenzt und im Süden von der Flurstücksgrenze zwischen den Flurstücken 49 und 84 der Flur 6, Gemarkung Kesbern.

2.2 Größe und Eigentumsstruktur des Geltungsbereiches

Der Geltungsbereich der 1. Änderung zum Bebauungsplan Nr. 221 „Ortsteil Kesbern“ umfasst eine Fläche von ca. 2.780 m².

Der Änderungsbereich umfasst die Flurstücke 473, 474 und 475 sowie teilweise das Flurstück 49 der Flur 6, Gemarkung Kesbern, die sich im Eigentum derselben Privatperson befinden.

2.3 Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Grundstücks Kesberner Straße Nr. 23 erfolgt über die Kesberner Straße im Südwesten und über den Nachtigallenweg im Nordwesten des Geltungsbereichs. Beide Verkehrswege sind als öffentliche Verkehrsfläche gewidmet und befinden sich im Eigentum der Stadt Iserlohn.

Die Erschließung mit den technischen Ver- und Entsorgungsleitungen für Wasser, Abwasser, Gas und Strom erfolgt ebenfalls über eine oder beide der genannten Verkehrsflächen.

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 dem Baugesetzbuch 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 Altbergbau

Es liegen keine Hinweise auf Bergbauaktivitäten in der Umgebung der Bebauungsplanänderung vor.

2.6 Belange des Klimaschutzes und der Umwelt

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

Als Hinweis wird aufgenommen, dass es sich um schutzwürdige Böden handelt, die möglichst zu erhalten bzw. wiederzuverwenden sind.

Die Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild werden mit Kompensationsmaßnahmen weitestgehend ausgeglichen (vgl. Kap. 5.2).

2.7 Störfallbetriebe

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

3 Planungsvorgaben und Rahmenbedingungen

3.1 Regionalplan

Der Regionalplan legt auf der Grundlage des Landesentwicklungsplanes NRW die regionalen Erfordernisse der Raumordnung für die Ordnung, Entwicklung und Sicherung des Regierungsbezirkes fest.

Der Regionalplan - Teilabschnitt Oberbereiche Bochum und Hagen - (Stand: September 2011) legt für den Änderungsbereich „Allgemeine Freiraum- und Agrarbereiche“ sowie die Freiraumfunktionen „Schutz der Landschaft und landschaftsorientierte Erholung“ und „Grundwasser- und Gewässerschutz“ fest.

Da es sich bei der Änderung des Bebauungsplanes nicht um die Ausweisung neuer Baugebiete handelt, sondern lediglich um eine marginale Änderung der Eigenentwicklungsmöglichkeiten des Ortsteils Kesbern, stehen die Erfordernisse der Regionalplanung nicht entgegen.

3.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der seit April 1980 rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Iserlohn stellt den Änderungsbereich als gemischte Baufläche dar.

Die Bebauungsplanänderung ist demzufolge gem. § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

3.3 Landschaftsplan

Das Gebiet der Planänderung befindet sich im Geltungsbereich des Landschaftsplans Nr. 4 „Iserlohn“ aus dem Jahr 1997. Der gesamte Bereich östlich der Kesberner Straße ist – wie der Großteil des südlichen Stadtgebietes – als Landschaftsschutzgebiet Typ A festgesetzt.

Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens im Jahr 1996 formulierte die Verwaltung des Märkischen Kreises in ihrer Stellungnahme vom 05.03.1996, dass seitens der Unteren Landschaftsbehörde gegen eine Überplanung und Sicherung des Bestands östlich der Kesberner Straße keine Bedenken bestehen. Zum damaligen Zeitpunkt befand sich der Landschaftsplan in der Aufstellung; eine Rückkopplung zwischen Bauleitplanung und Landschaftsplanung war vorgesehen, konnte im Bereich Kesbern aufgrund zeitlicher Überschneidungen jedoch nicht hinreichend vollzogen werden. Daher stimmt der seit dem 26.04.1997 rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 221 „Ortsteil Kesbern“ in Teilbereichen des Ortsteils Kesbern nicht mit dem Landschaftsplan, der bereits einige Tage zuvor am 18.04.1997 in Kraft trat, überein.

Der Landschaftsplan wird gem. § 20 Abs. 4 LNatSchG NRW im Rahmen einer Aufstellung, Änderung oder Ergänzung des Landschaftsplanes entsprechend angepasst.

4 Umweltprüfung

Die Bebauungsplanänderung soll im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB durchgeführt werden. Von einer Umweltprüfung nach § 2 BauGB und einem Umweltbericht nach § 2a BauGB wird im Rahmen des Verfahrens gem. § 13 Abs. 3 abgesehen.

5 Städtebaulicher Entwurf

5.1 Städtebauliches Konzept

Der Entwurf für die Neubebauung des Grundstücks Kesberner Straße Nr. 23 stellt eine hofähnliche Struktur dar. Dabei nimmt die Gebäudehöhe zur freien Landschaft hin ab; die geplante Bebauung sieht einen zweigeschossigen Baukörper mit insgesamt vier Wohneinheiten im südlichen und ein eingeschossiges Einfamilienhaus im nördlichen Bereich des Änderungsgebietes vor. Beide Baukörper fügen sich in die umgebende Bebauung ein. Auch die Materialität soll sich an den im Ortskern vorwiegend vorzufindenden hell getönten Putzstrukturen und Satteldächern mit Ziegeleindeckungen orientieren.

Die Erschließung soll über eine zentrale Zufahrt am Nachtigallenweg, die beide geplanten Gebäude erschließt, erfolgen. Auf dem Grundstück werden im vorderen seitlichen Bereich der Gebäude zudem Garagen errichtet.

5.2 Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich für Eingriffe in das Landschaftsbild und den Naturhaushalt wurden bereits im Rahmen des Planaufstellungsverfahrens für den Bebauungsplan Nr. 221 berücksichtigt, sodass lediglich Kompensationsmaßnahmen für die durch die Bebauungsplanänderung zu erwartenden Eingriffe vorgesehen sind (Bodenbewegungen sowie die Umwandlung bisheriger Wiesenflächen in naturnahe Erholungsgärten, s. u.). Da die Böschung bereits vorher im Geltungsbereich des Bebauungsplanes und innerhalb des Baugebietes „Dorfgebiet“ lag, ist für die bereits vollzogene Beseitigung des Gehölzbestandes in Teilbereichen der Böschung aus planungsrechtlicher Sicht kein erneuter Ausgleich erforderlich. Nichtsdestotrotz liegt der gesamte Bereich im Landschaftsschutzgebiet (vgl. Kap. 3.3), sodass Ausgleichsmaßnahmen und Genehmigungen zusätzlich stets mit der Unteren Naturschutzbehörde abzusprechen sind.

Die Änderungsplanung beinhaltet eine Verschiebung der überbaubaren Grundstücksflächen in die vorhandene Böschung hinein. Dadurch sind Bodenbewegungen zu erwarten. Durch die Ausweitung des Baugebietes werden zudem bislang als Grünland genutzte Flächen zukünftig als private Grünflächen bzw. Erholungsgärten genutzt, was Auswirkungen auf die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes haben kann.

Der Landschaftspflegerische Begleitplan zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 221 stellt die Kompensationsmaßnahmen für die Eingriffe dar. Um die mit der Planänderung ermöglichten Eingriffe in das Landschaftsbild und den Naturhaushalt i. S. d. § 1a Abs. 3 BauGB zu kompensieren, werden entlang der Grundstücksgrenzen zur freien Landschaft Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzt; vorgesehen sind heimische Wildhecken sowie an der südwestlichen Grundstücksgrenze und als Abgrenzung der hausnahen Gärten heimische Schnithecken. Um eine möglichst hohe ökologische Qualität zu erreichen, werden eine Pflanzliste sowie Vorgaben zur Mindesthöhe und -tiefe der Hecken in den Bebauungsplan aufgenommen.

Die Berechnungen in dem Landschaftspflegerischen Begleitplan zeigt, dass durch die Heckenpflanzung ein ökologischer Ausgleich des Eingriffs erreicht werden kann. Zudem trägt sie dazu bei, die landschaftliche Prägung der Ortsrandlage zu erhalten und zu entwickeln.

Nach Einschätzung der Stadt Iserlohn und des Märkischen Kreises berücksichtigen die Berechnungen jedoch nicht ausreichend den vorhandenen Gehölzbestand. Daher werden in dem Bebauungsplan über die in dem Landschaftspflegerischen Begleitplan vorgeschlagenen Maßnahmen hinaus weitergehende Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt. Anstelle der vorgesehenen ein- bis zweireihigen Wildhecke (1,50- 2,00 m Tiefe) wird an der nördlichen und östlichen Grundstücksgrenze eine dreireihige Wildhecke (3 m Tiefe) mit mindestens vier verschiedenen, in einer Pflanzliste vorgegebenen, heimischen Pflanzenarten festgesetzt. Dabei sind vorhandene Gehölze zu erhalten. Weiterhin wird zusätzlich festgesetzt, dass die Erholungsgärten naturnah zu entwickeln und zu pflegen sind und jegliche bauliche Anlagen und Versiegelungen unzulässig sind. Zu den baulichen Anlagen gehören i. d. R. auch genehmigungsfreie Anlagen wie Spielgeräte, Gartenhäuser, Terrassen, Fahrradständer etc.

Im Rahmen der vorgesehenen Planänderung wird außerdem eine Eiche im nordwestlichen Änderungsbereich als zu erhaltender Baum festgesetzt.

Es ist aus Sicht der Stadt Iserlohn davon auszugehen, dass mit den festgesetzten Maßnahmen ein angemessener Ausgleich für die Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild erreicht wird, zumal sich das Ausgleichserfordernis – wie oben dargelegt – lediglich auf die Änderung des Bebauungsplanes bezieht und für die Bebauung des Grundstücks an sich bereits 1997 ein Ausgleich erfolgt ist (mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes verringert sich die überbaubare Grundstücksfläche von 525 m² auf 409 m²).

Die Maßnahme ist von dem Grundstückseigentümer durchzuführen und zeitnah nach der Fertigstellung des Gebäudes umzusetzen. Konkrete Vereinbarungen werden in einem Vertrag mit dem Grundstückseigentümer geregelt. Die Umsetzung der Maßnahmen wird durch die Stadt Iserlohn kontrolliert.

6 Artenschutzrechtliche Belange gemäß § 44 BNatSchG

Durch mehrere Novellierungen des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) 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 ff. BNatSchG umgesetzt, welche die entsprechenden Vorgaben der Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie und der Vogelschutzrichtlinie enthalten.

Aufgrund der als geringfügig eingeschätzten Veränderungen der Bestandssituation durch die Bebauungsplanänderung wird im Rahmen der Speziellen Artenschutzrechtlichen Prüfung lediglich eine Stellungnahme zum Artenschutz erforderlich.

7 Planungsrechtliche Festsetzungen

7.1 Art der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

In Anlehnung an den bestehenden Bebauungsplan und die dörfliche Struktur des Ortsteils Kesbern wird ein Dorfgebiet i. S. d. § 5 BauNVO festgesetzt.

Wie auch im derzeit gültigen Bebauungsplan wird die in Dorfgebieten gem. § 5 Abs. 2 Nr. 9 allgemein zulässige Nutzung „Tankstellen“ gem. § 1 Abs. 5 BauNVO ausgeschlossen, da eine städtebauliche Verträglichkeit nicht gewährleistet ist und das Orts- und Landschaftsbild beeinträchtigt würde.

In Anwendung des § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO wird festgesetzt, dass die gem. § 5 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden. Eine städtebauliche Verträglichkeit von Vergnügungsstätten ist aufgrund der eher peripheren Lage und aufgrund der angrenzenden Wohnbebauung nicht gewährleistet. In dem Vergnügungsstättenkonzept der Stadt Iserlohn aus dem Jahr 2014 wird der Ortsteil Kesbern ebenfalls nicht berücksichtigt, da er sich – auch aufgrund des kleinen Einzugsbereiches – nicht für die Ansiedlung von Vergnügungsstätten eignet.

7.2 Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

Die Grundflächenzahl wird auf max. 0,4, die Geschossflächenzahl auf max. 0,8 und die Geschossigkeit auf max. 2 Geschossen beschränkt. Dies entspricht den bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplanes. Die Festsetzung einer höchstzulässigen Zahl der Wohnungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6, wie sie in dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 221 „Ortsteil Kesbern“ erfolgt ist, ist angesichts der eng gefassten Baukörperausweisungen und der begrenzten Zahl der Vollgeschosse bei gleichzeitigem Ausschluss eines Staffelgeschosses in dem Änderungsbereich nicht erforderlich.

7.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

In Anlehnung an die Bestandssituation und den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 221 „Ortsteil Kesbern“ werden gem. § 22 Abs. 2 BauNVO eine offene Bauweise sowie Einzelhäuser festgesetzt.

Anstelle eines großzügigen einzelnen Baufensters sind zukünftig zwei enger gefasste Baukörperausweisungen mit Baugrenzen gem. § 23 Abs. 3 BauNVO vorgesehen. Dadurch soll gewährleistet werden, dass sich die geplanten Gebäude in die dörfliche Struktur des Ortsteils einfügen. Ausnahmsweise kann ein Überschreiten der Baugrenzen durch Erker, Balkone, Wintergärten und Terrassenüberdachungen bis zu einer Tiefe von drei Metern zugelassen werden. Diese Erweiterung der Baukörperausweisung ermöglicht eine gewisse Flexibilität in der konkreten Ausgestaltung der Gebäude.

7.4 Grünflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

Der zuvor dem Außenbereich i. S. d. § 35 BauGB zuzuordnende Ergänzungsbereich wird als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „private Erholungsgärten“ festgesetzt.

Jegliche bauliche Anlagen und Versiegelungen sind in dem Bereich unzulässig, um das Landschaftsbild nicht zu beeinträchtigen und den Charakter des Ortsrandes weitestgehend zu erhalten. Zu den baulichen Anlagen gehören i. d. R. auch genehmigungsfreie Anlagen wie Spielgeräte, Gartenhäuser, Terrassen, Fahrradständer etc.

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

Neben der Festsetzung der Eiche als zu erhaltender Baum wird an den nördlichen, westlichen und südlichen Grundstücksgrenzen sowie auf den Grundstücken die Pflanzung von heimischen Wild- und Schnitthecken unter Berücksichtigung des Gehölzbestandes festgesetzt (zur Erläuterung vgl. Kap. 5.2).

7.6 Bindungen für die Erhaltung von Bäumen gem. § 9 Abs 1 Nr. 25b BauGB:

Der gekennzeichnete Baum (Eiche) wurde als erhaltenswert erachtet und ist daher zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Diese Festsetzung wurde in dem rechtverbindlichen Bebauungsplan Nr. 221 für andere Bäume bereits aufgenommen.

7.7 Örtliche Bauvorschriften gem. § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 86 Abs. 1 und Abs. 4 BauO NRW

Es wird festgesetzt, dass ausschließlich Satteldächer mit einer Neigung zwischen 35 und 45 Grad zulässig sind. Dies entspricht der Festsetzung in dem restlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes und dient der Erhaltung des Ortsbildes.

8 Hinweise

8.1 Erdarbeiten, Bodenbewegungen, Bodenaushub

Sofern bei Erdarbeiten, Bodenbewegungen oder ähnlichen Maßnahmen Boden- und Untergrundverunreinigungen angetroffen werden, die nach Art, Beschaffenheit oder Menge in besonderem Maße gesundheits-, luft- oder wassergefährdend, explosibel oder brennbar sind oder Erreger übertragbarer Krankheiten enthalten oder hervorbringen können, so sind diese gem. § 9 Abs. 4 u. 5 Landesabfallgesetz NW in der Fassung vom 21.06.1988 (Gesetz- und Verordnungsblatt NW Bl.250 ff.), zuletzt geändert durch Gesetz vom 07.02.1995 (SGV

NW 74) I. V. m. § 2 Abs. 2 Abfallgesetz vom 27.08.1986 (BGBl. I, S. 1410 ff.) unverzüglich der Abteilung Umwelt- und Klimaschutz der Stadt Iserlohn (Tel.: 217- 2939 oder 217-2943) oder der Unteren Abfallwirtschaftsbehörde beim Märkischen Kreis (Tel.:02351/966-6385) anzuzeigen. In einem solchen Fall können die zuständigen Fachbehörden weiterreichende Schutz-, Sicherheits- 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. Sollten Recyclingbaustoffe oder belasteter Bodenaushub eingesetzt werden, ist das vorab mit der Unteren Abfallwirtschaftsbehörde abzustimmen.

8.2 Bodeneingriffe und Meldepflicht von Bodenfunden

Bei Bodeneingriffen können weitere Bodendenkmale entdeckt werden. Bodeneingriffe sind alle Arten von Erdarbeiten, z. B. Abgrabungen, Ausschachtungen, Bohrungen, Ramm- und Spundarbeiten. Bodendenkmale können sein: Gegenstände und Bruchstücke von Gegenständen, Reste baulicher Anlagen, Hohlräume, Knochen und Knochensplitter, Veränderungen und Verfärbungen der natürlichen Bodenbeschaffenheit, sowie Abdrücke tierischen oder pflanzlichen Lebens. Die Entdeckung von Bodendenkmalen oder mutmaßlichen Hinweisen darauf ist gem. § 15 Denkmalschutzgesetz (DSchG NRW) der Unteren Denkmalbehörde der Stadt Iserlohn (Tel. 02371/217-2518) oder dem LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Olpe (Tel. 02761/9375-42; Fax 02761/937520) unverzüglich anzuzeigen. Die Entdeckungsstätte ist drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.

8.3 Kampfmittelräumdienst

Vor Beginn der Bodenarbeiten ist die fachgerechte Einschätzung und Untersuchung des Plangebietes durch den Kampfmittelräumdienst der Bezirksregierung Arnsberg erforderlich. Sollte bei der Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub auf außergewöhnliche Verfärbungen hinweisen oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Kampfmittelräumdienst zu verständigen.

8.4 Bodenschutz

Nach der „Karte der schutzwürdigen Böden“ (BK 50) des Geologischen Dienstes NRW befinden sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes schutzwürdige Böden. Nach § 202 BauGB ist der Oberboden (Mutterboden) bei Errichtung oder Änderung von baulichen Anlagen in nutzbarem Zustand erhalten und vor Vernichtung zu schützen. Er ist vorrangig im Plangebiet zu sichern, zur Wiederverwendung zu lagern und später wieder einzubauen.

8.5 Arten- und Baumschutz

Gemäß den allgemeinen Artenschutzbestimmungen gilt ein Rodungsverbot während der Brutzeit. Gebäudeabbrüche sind auf den Zeitraum Oktober bis November zu beschränken.

Es gelten die Bestimmungen der Satzung zum Schutz des Baumbestandes der Stadt Iserlohn.

Während der Bauphase ist ein ortsfester Bauzaun im Bereich des Kronentraufs des zu erhaltenden Baums zu installieren, um Beschädigungen des Wurzelwerks zu verhindern.

9 Städtebauliche Daten und Flächenbilanzierung

Die Gesamtfläche des Änderungsgebietes beträgt ca: 2779 m² (= 100 %)

davon sind

- private Grünfläche ca.: 1264 m² (= 45 %)
- Dorfgebiet gem. § 5 BauNVO ca.: 1515 m² (= 55 %)

davon sind

- überbaubare Grundstücksfläche vor der Änderung ca.: 525 m²
- überbaubare Grundstücksfläche nach der Änderung ca.: 409 m²

Iserlohn, 27.10.2017

In Vertretung

Janke

Stadtbaurat