

Begründung

zur 1. Änderung nach § 13 BauGB des Bebauungsplanes Nr. 122 L - Kühlenberg -
gem. § 9 Abs. 8 BauGB

Der obengenannte Bebauungsplan ist seit dem 20.07.1996 rechtsverbindlich.

Es ist beabsichtigt, die Verkehrsfläche - Zweckbestimmung: Stellplätze für Friedhofsbesucher - und die private Grünfläche gärtnerischer Nutzung, Gemarkung Lössel, Flur 5, Flurstücke 1126 und 1125 zur Bebauung freizugeben. Die planungsrechtliche Grundvoraussetzung dafür ist die Änderung des o.g. Bebauungsplanes.

1. *Lage und Abgrenzung des Änderungsgebietes*

Das Plangebiet liegt nordwestlich des Ortsteils Lössel in Ortsrandlage. Der Änderungsbereich umfaßt die Flurstücke 1126 und 1125 der Flur 5.

2. *Bestehende Planung*

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 122 L - Kühlenberg - weist die zu beplanenden Flächen als Verkehrsfläche - Zweckbestimmung: Stellplätze für Friedhofsbesucher - und private Grünfläche aus.

3. *Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan*

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan stellt den Planbereich als Wohnbaufläche dar und entspricht damit der Bebauungsplanänderung.

4. *Ziel der Änderung ist:*

- die Zulassung einer Wohnbebauung als Fortsetzung der vorhandenen Straßenbebauung entlang der Straße "Kühlenberg", die nach den derzeit geltenden Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht möglich wäre.
- Ausweisung von Stellplätzen für Friedhofsbesucher an der Straße "Kühlenberg" orientiert am Stellplatzbedarfs gemäß Verwaltungsvorschrift zur Landesbauordnung - VV BauO NW -, Richtzahlen für den Stellplatzbedarf (Anlage zu Nr. 51.11 VV BauO NW) und Neuordnung der Stellplätze.

5. *Art der baulichen Nutzung*

In Hinsicht auf die Bestandssicherung des südlich angrenzenden Gartenbaubetriebes erfolgt für die geplante Wohnbaufläche die Festsetzung als Reines Wohngebiet (WR) und Allgemeines Wohngebiet (WA). Im Allgemeinen Wohngebiet sind neben den in § 4, Abs. 2 BauNVO zulässigen Nutzungsarten auch ausnahmsweise Gartenbaubetriebe zulässig. Alle anderen gem. § 4, Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden ausgeschlossen (§ 1, Abs. 6, Nr. 1. und 2. BauNVO).

6. *Maß der baulichen Nutzung*

Im Zusammenhang auf die im Bebauungsplan festgesetzte Traufhöhe wird für die Bebauungsplanänderung innerhalb des WR / WA - Gebietes eine Wandhöhe festgesetzt, welche durch einen Bezugspunkt im Bebauungsplan festgeschrieben ist. Die Maßzahlen des Bauvorhabens orientieren sich an der städtebaulich gewollten Entwicklung des Gebietscharakters sowie der angrenzenden eingeschossigen Bebauung.

7. *Bauweise*

In der Bebauungsplanänderung ist gemäß § 22 BauNVO die Bauweise als offene Bauweise festgesetzt mit der Zulässigkeit von Einzel- und Doppelhäusern.

8. *Gestaltungsvorschriften*

Es wird eine Nord-Süd-Hauptfirstrichtung in Anlehnung an die Nachbarbebauung für das Plangebiet festgesetzt. Die Dachneigung ist festgelegt mit max. 30°, bezugnehmend auf die südlich anschließende Bebauung und als Fortsetzung der angrenzenden Bebauung Lösseler Straße 114 und 116.

Die Erschließungsflächen der Grundstücke sowie die Ausführung der Stellplätze für die Friedhofsbesucher sollen in offenporigem/ - fugigem Pflaster erfolgen.

5. *Nachweis des Stellplatzbedarfs*

Laut Verwaltungsvorschrift zur Landesbauordnung - VV BauO NW -, Richtzahlen für den Stellplatzbedarf (Anlage zu Nr. 51.11 VV BauO NW) ist für Friedhofsflächen maßgebend 1 Stellplatz je 2000 m² Grundstücksfläche, jedoch mind. 10 Stellplätze. Der Friedhof in Lössel hat eine Grundstücksfläche von 1,8 ha und entspricht somit einem Bedarf von 9 Stellplätzen. Mit der Bebauungsplanänderung werden 10 Stellplätze für Friedhofsbesucher an der Straße "Kühlenberg" ausgewiesen.

6. *Entsorgung, Schmutz- und Regenwasser*

Die Abwasserentsorgung erfolgt im Trennsystem über die Kanalisation im Straßenbereich Kühlenberg. Oberflächenwasser ist vorrangig auf dem Grundstück zu versickern.

Die Grundzüge der Planung werden von der Änderung nicht berührt.

In dem dieser Begründung als Anlage beigefügten landschaftspflegerischen Fachbeitrag wird der Eingriff in Natur und Landschaft gem. § 8 a Bundesnaturschutzgesetz abgehandelt.

Betroffenen Grundstücksnachbarn wurde gem. § 13 BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Berührte Träger öffentlicher Belange wurden beteiligt.

Kosten entstehen der Gemeinde durch die Änderung nicht.

Iserlohn, 07.08.2000

(Altrogge)

Anlage