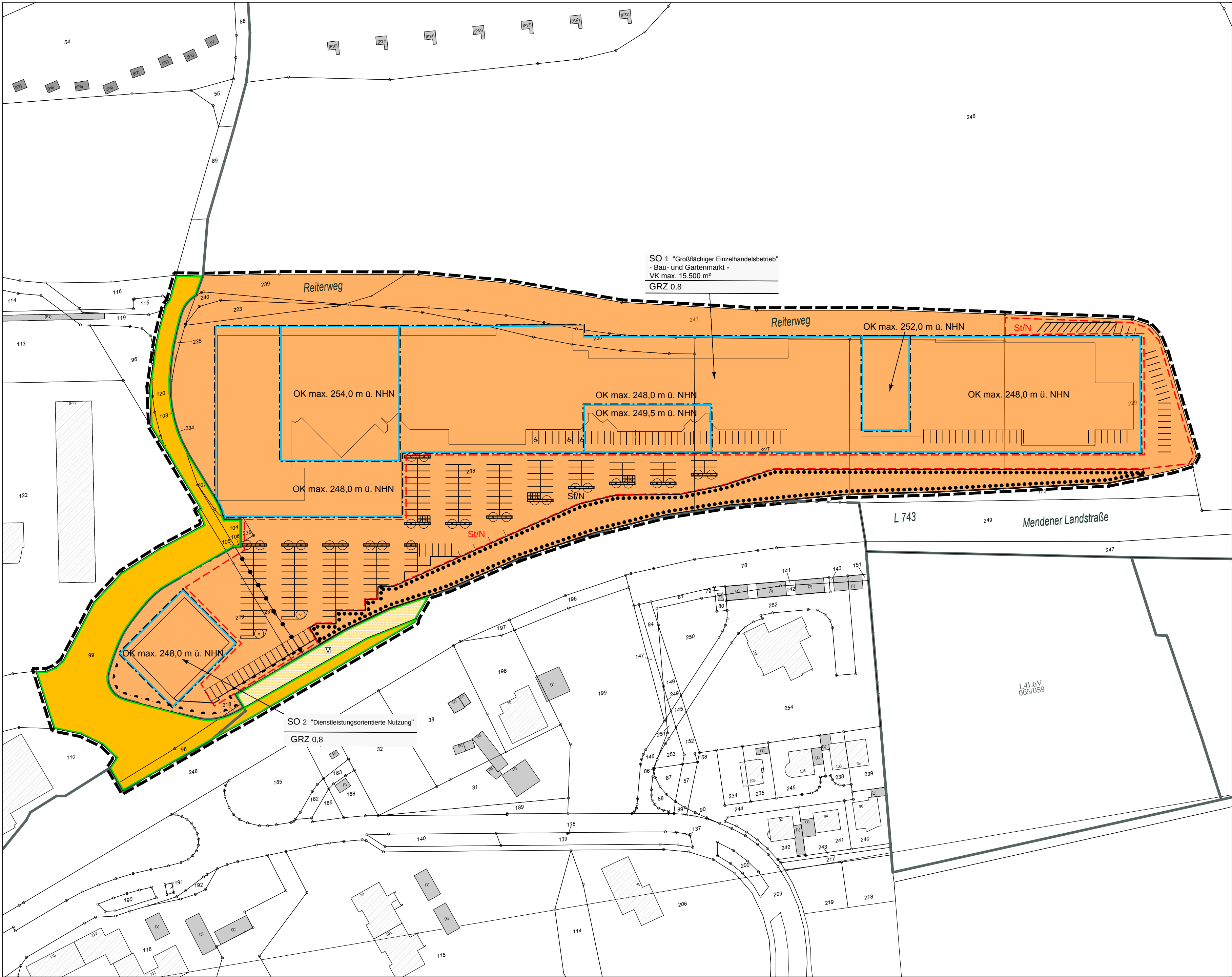




II. Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 BauNVO)

1.1 Sondergebiet SO 1 (§ 11 Abs. 3 BauNVO)

Zweckbestimmung der Nutzung

Das festgesetzte Sondergebiet SO 1 dient der Unterbringung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebs gem. § 11 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauNVO.

Art der Nutzung:

Im festgesetzten Sondergebiet ist ein Bau- und Gartenmarkt mit einer maximalen Verkaufsfläche von 15.500 m² zulässig. Davon entfallen auf Verkaufsflächen mit baumarktspezifischen Sortimenten max. 9.200 m² und auf Verkaufsflächen mit gartenmarktspezifischen Sortimenten max. 4.900 m².

Die zulässige Verkaufsfläche für zentrenrelevante Randsortimente darf einen Anteil von 10 % an der Gesamtverkaufsfläche, jedoch max. 1.400 m² Verkaufsfläche nicht überschreiten. Nachfolgende zentrenrelevante Randsortimente gem. Iserlohner Sortimentsliste sind zulässig:

Sortimente	Verkaufsfläche in m²
Fahrrad / Fahrradzubehör	max. 70 m²
Heimtextilien	max. 75 m²
Haushaltswaren	max. 300 m²
Lampen / Leuchten	max. 700 m²
Bastelartikel	max. 145 m²
Nahrungs- und Genussmittel	max. 100 m²

1.2 Sondergebiet SO 2 (§ 11 Abs. 2 BauNVO)

Zweckbestimmung der Nutzung

Das festgesetzte Sondergebiet SO 2 dient der Unterbringung dienstleistungsorientierter Nutzungen.

Art der Nutzung

Im festgesetzten Sondergebiet SO 2 sind nachfolgende Nutzungen zulässig:

- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes einschließlich Schank- und Speisewirtschaften
- Anlagen für gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Im SO 2-Gebiet sind Einzelhandelsnutzungen mit zentren- und nicht zentrenrelevanten Sortimenten unzulässig.

1.3 Anlagen der Außenwerbung

In den Sondergebieten SO 1 und SO 2 sind der Fremdwerbung dienende Anlagen der Außenwerbung unzulässig.

Gem. § 14 Abs. 1 Nr. 3 BauNVO sind in den Sondergebieten SO 1 und SO 2 der Fremdwerbung dienende Anlagen der Außenwerbung unzulässig. Werbeanlagen i.S.v. Nebenanlagen, die Verkehrsteilnehmer auf der A46 bzw. B7 ansprechen sollen, sind nicht zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 2a BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 18 Abs. 1 BauNVO)

2.1 Grundflächenzahl

In den Sondergebieten SO 1 und SO 2 kann die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) abweichend von § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO durch die Grundflächen von Stellplätzen und ihren Zufahrten bis zu einer GRZ von 0,9 überschritten werden.

2.2 Höhe baulicher Anlagen

Die max. zulässige Gebäudehöhe (OK max.) wird in Metern über NHN am höchsten Punkt der äußeren Dachhaut gemessen.

Die festgesetzte Gesamthöhe der Gebäude darf durch untergeordnete Gebäudeteile (technisch notwendige Dachaufbauten) bis zu einer Höhe von 4 m überschritten werden.

3. Flächen für Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und § 12 BauNVO)

In den Sondergebieten SO 1 und SO 2 ist die Errichtung von Stellplätzen ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und auf den gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB festgesetzten Stellplatzflächen (St/N) zulässig.

4. Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25a) BauGB)

Auf der Stellplatzanlage sind an den mit dem Planzeichen gekennzeichneten Standorten großkronige, standortgerechte Laubbäume (z.B. Feldahorn - Acer campestre) mit einem Anpflanzungsstammumfang von 18 - 20 cm, gemessen in 1 m Höhe zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen.

III. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

1. Gestaltung der Freiflächen

Die unbebauten Flächen bebauter Grundstücke sind gärtnerisch zu gestalten und zu pflegen, soweit sie nicht als Zufahrten oder als notwendige Stellplatzflächen benötigt werden.

IV Sonstige Belange

1. Arten- und Baumschutz

Gemäß den allgemeinen Artenschutzbestimmungen gilt ein Rodungsverbot während der Brutzeit. Weiterhin gelten die Bestimmungen der Satzung zum Schutz des Baumbestandes der Stadt Iserlohn.

2. Erdarbeiten, Bodenbewegungen, Bodenaushub

Sofern bei Erdarbeiten, Bodenbewegungen oder ähnlichen Maßnahmen Boden- und Untergrundverunreinigungen angetroffen werden, die nach Art, Beschaffenheit oder Menge in besonderen 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.: 02371 / 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.

Planzeichenerklärung

Art und Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB

SO₁ Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Großflächiger Einzelhandelsbetrieb" gem. § 11 Abs. 3 BauNVO

VK max. max. zulässige Verkaufsfläche

SO₂ Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Dienstleistungsorientierte Nutzung" gem. § 11 Abs. 2 BauNVO

GRZ Grundflächenzahl gem. § 16 BauNVO

OK max. max. Höhe baulicher Anlagen in Metern über Normalhöhennull (NHN)

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB

Baugrenze gem. § 23 (3) BauNVO

überbaubare Grundstücksfläche

Verkehrsflächen gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB

Straßenbegrenzungslinie

Straßenverkehrsfläche

Grünfläche als Bestandteil der Straßenverkehrsfläche

Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB

Anpflanzung von Bäumen und Gehölzen gem. § 9 (1) Nr. 25a) BauGB

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25b) BauGB

Sonstige Festsetzungen

St / N Umgrenzung von Flächen für Stellplätze und Nebenanlagen gem. § 9 (1) Nr. 4 BauGB

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplans gem. § 9 (7) BauGB

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten

Darstellungen der Plangrundlage

Flurstücksgrenzen und -nummern

Vorhandene Bebauung

Hinweisliche Darstellungen ohne Rechtscharakter

Vorhandene und geplante Stellplätze

Geplante Bebauung

Planunterlagen Die Planunterlagen entsprechen den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 (BGBl. I Nr. 3/91). Die Planunterlagen haben den Stand vom Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist eindeutig. Iserlohn, den Öffentl. best. Verm.-Ing.	Aufstellungsbeschluss Der Rat der Stadt Iserlohn hat die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 419 gem. § 2 Abs. 1 BauGB am beschlossen. Iserlohn, den Der Bürgermeister Dr. Ahrens
Entwurfs- und Offenlegungsbeschluss Der Rat der Stadt Iserlohn hat am den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 419 nebst Begründung und die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Iserlohn, den Der Bürgermeister Dr. Ahrens	Beteiligung der Öffentlichkeit Gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurde der Öffentlichkeit in der Zeit vom bis Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben. Iserlohn, den Der Bürgermeister In Vertretung Janke Stadtbaurat
Satzungsbeschluss Der Rat der Stadt Iserlohn hat den Bebauungsplan Nr. 419 auf der Grundlage der GO NRW in Verbindung mit § 10 BauGB am als Satzung beschlossen. Iserlohn, den Der Bürgermeister Dr. Ahrens	Bekanntmachung / in Kraft treten Der Satzungsbeschluss sowie der Ort der dauernden Auslegung des vorliegenden Bebauungsplanes Nr. 419 ist gem. § 10 BauGB am bekannt gemacht worden. Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft. Iserlohn, den Der Bürgermeister Dr. Ahrens

Stadt Iserlohn

Bebauungsplan Nr. 419

- Sondergebiet Bilveringsen -

ENTWURF

Stand: 14.02.2018

