



I. Rechtsgrundlagen

- Die Aufstellung dieses Bebauungsplans erfolgt nach den Vorschriften
- des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1722)
 - der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1548, 1551 f.)
 - der Planzeichenverordnung (PlanZV) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1509, 1510 f.)
 - der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NRW S. 666, SOV NRW 2023), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 23.09.2023 (GV NRW S. 474)
 - der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2002 (GV NRW S. 256), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Mai 2014 (GV NRW S. 284)
- Hinweis: Soweit in diesem Planverfahren auf DIN - Vorschriften Bezug genommen worden ist, können diese DIN - Vorschriften bei Bedarf bei der Stadt Iserlohn, Bereich Stadtplanung, Abteilung Städtebauliche Planung während der allgemeinen Öffnungszeiten eingesehen werden.

II. Festsetzungen

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

- MI Mischgebiete gem. § 8 BauNVO
 - WA Allgemeine Wohngebiete gem. § 4 BauNVO
 - WR Reine Wohngebiete gem. § 3 BauNVO
- Überbaubare Grundstücksfläche der MI-Gebiete
Überbaubare Grundstücksfläche der WA-Gebiete
Überbaubare Grundstücksfläche der WR-Gebiete

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

- 0,6 Geschossflächenzahl, Höchstmaß
- GRZ 0,4 Grundflächenzahl, Höchstmaß
- I-II Anzahl der Vollgeschosse, Höchstmaß
- max. 2 Wo Es sind nur maximal 2 Wohnungen je Baugrundstück zulässig gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB

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

- Baugrenze gem. § 23 BauNVO
Die Baugrenzen können durch seitlich offene Terrassenüberdachungen um bis zu 3 Meter überschritten werden. Ausmaß und Bauweise sind im Übereinstimmung mit den durch untergeordnete Gebäudeelemente wie z. B. Wintergärten, Erker, Vordächer oder Balkone bis zu einer Tiefe von 2,0 Meter zugelassen, sofern der Anteil des vorstehenden Gebäudes ein Drittel der Breite der jeweiligen Außenwand nicht überschreitet.
- Offene Bauweise gem. § 22 BauNVO
Nur Einzelhäuser zulässig, Reihen- und Doppelhäuser sind nicht zulässig.

Verkehrsflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

- Straßenbegrenzungslinie
- Straßenverkehrsflächen gem. vorhandenem Ausbau mit Gehwegen und Begleitgrün
- Anliegerstraße: Typ 1 gemischt genutzte Verkehrsfläche 4,00 m breit und Flankstreifen 2,00 m breit mit Baumreihen
Typ 2 gemischt genutzte Verkehrsfläche 3,00 m breit
Typ 3 gemischt genutzte Verkehrsfläche 4,50 m breit
- Verkehrsfläche ausschließlich für Fußgänger und Radfahrer

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

- P Private Grünflächen
Die privaten Grünflächen "Hausgärten" sind von jeglicher Bebauung freizuhalten.

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

- Die Hecken sind zu erhalten
- Die Bäume sind zu erhalten
- Anpflanzungen von Bäumen im Straßenumfeld
Die Standorte ergeben sich durch die notwendigen Grundstückszufahrten und die Stellplätze
Heckenpflanzgebiet: Hier ist festgesetzt, dass entlang des Fußweges Hecken anzupflanzen sind.

Örtliche Bauvorschriften gem. § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 86 BauO NRW

- Für die überbaubaren Grundstücksflächen der Wohngebiete gilt:
- Dachform
Es sind für die Hauptbaukörper nur Satteldächer zulässig
- 35°-45°
Die zulässige Dachneigung beträgt 35°-45°
- Gauben
Es sind Schiepgauben und Satteldachgauben zulässig. Zwischen zwei Dachgauben muss eine Dachfläche in einer Breite von mindestens 1,50 m als Abstand verbleiben. Von den Giebelenden müssen die Gauben einen Abstand von ebenfalls mindestens 1,50 m einhalten. Vom First müssen die Gauben einen Abstand von mindestens zwei Planerhöhen oder ein ähnliches Maß einhalten. Die Gesamtlänge der Dachgauben darf maximal 1/3 der jeweiligen Traufbreite betragen.
Zwerggiebel, die aus der Fassade entwickelt sind, dürfen eine Breite von bis zu 3,50 m haben.
- Einfriedungen
Es dürfen nur Hecken als Einfriedung genutzt werden.
Artenspektrum: - Weiden (*Crataegus monogyna*)
- Buche (*Fagus sylvatica*)
- Hartriebe (*Carpinus betulus*)
Entlang des Fußweges von der "Burggräfte" zum "Kirschblütenweg" -Stichweg- gilt ein Pflanzgebiet gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchst. b)
- Vorgärten
Als Vorgärten wird der Bereich zwischen vorderer Grundstücksgrenze (Straßenbegrenzungslinie) und der überbaubaren Fläche sowie deren vordere Verlängerung zur seitlichen Grundstücksgrenze bezeichnet.
In den Vorgärten sind Nebenanlagen i. S. d. § 14 Abs. 1 BauNVO und Garagen i. S. d. § 12 BauNVO unzulässig. Stellplätze und zu allen Seiten offene Carports sind zulässig.
- Abgrabungen/Aufschüttungen
Abgrabungen zum Anschluss der untersten Geschosse (wie z.B. Garagen- und Kellergechosse) an die öffentliche Verkehrsfläche bzw. zum Zwecke der Freilegung der untersten Geschosse und Anpflanzungen an über Gebäudeniveau hinaus stehende unterste Geschosse sind unzulässig.
- Materialien
Die Dachflächen sind einheitlich in schwarzer, anthrazitgrauer oder rot-bräunlicher Ziegelfarbe, Beton- oder Steindeckung auszuführen. Glas- und Solarkollektordächer sind zulässig.
- Abwechslungen
Wenn sich Baukörper nach städtebaulichen Gesichtspunkten in das charakteristische Ortsbild der näheren Umgebung einfügen, sind auf den Einzelfall bezogene Abwechslungen von den festgesetzten örtlichen Bauvorschriften zulässig.
Die Ausnahmen richten sich nach § 86 Abs. 6 BauO NRW.

Zuordnungsfestsetzung gem. § 9 Abs. 1a BauGB

Sämtlichen Eingriffsfällen werden die Sammelmaßnahmsflächen und -maßnahmen i. S. von § 1a Abs. 3 BauGB außerhalb des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes auf dafür bereit gestellten Grundstücken zugeordnet. Hierunter entfallen 15 % auf Straßen und Wegeflächen und 84 % auf Wohnflächen. Nähere Regeln der landschaftsplanerische Fachplanung der Anlage der Begrünung ist. Das Detail soll Maßnahmen auf dem städtischen Grundstück Gemarkung Heimen, Flur 8, Flurstück 830 ausgearbeitet werden. Auf die Sättung der Stadt Iserlohn über die Erhebung von Kostenersatzbeiträgen nach § 13c a BauGB wird hingewiesen.

Sonstige Planzeichen

- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans gem. § 9 Abs. 7 BauGB

III. Hinweise gem. § 9 Abs. 6 BauGB

1. Erdarbeiten, Bodenbewegungen, Bodenaushub
Sofort bei Erdarbeiten, Bodenbewegungen oder ähnlichen Maßnahmen Boden- und Untergrundverunreinigungen angetroffen werden, die nach Art, Beschaffenheit oder Menge in besonderem Maße gesundheitlich, 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 NRW in der Fassung vom 21.06.1988 (Gesetz- und Verordnungsblatt NW Bl. 250 ff.), zuletzt geändert durch Gesetz vom 07.02.1993 (SOV NRW 741) i. V. m. § 2 Abs. 2 Abfallgesetz vom 27.09.1998 (BGBl. I S. 1410 ff.) unverzüglich der Abteilung Umwelt- und Klimaschutz der Stadt Iserlohn (Tel.: 217-2959 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 Recyclingaufsätze oder belasteter Bodenaushub eingesetzt werden, ist dies vorab mit der Unteren Abfallwirtschaftsbehörde abzustimmen.

2. Bodeneingriffe und Meldepflicht von Bodenfunden
Bei Bodeneingriffen können weitere Bodendenkmale entdeckt werden. Bodeneingriffe sind alle Arten von Erdarbeiten, z. B. Abgrabungen, Ausschachtungen, Bohrungen, Rammen und Spundarbeiten. Bodendenkmale können sein: Gegenstände und Bruchstücke von Gegenständen, Reste baulicher Anlagen, Höhlräume, Knochen und Knochen splitter, Veränderungen und Verfärbungen der natürlichen Bodenschichten sowie Abstriche tierischer oder pflanzlicher Lebewesen. Die Entdeckung von Bodendenkmalen oder von mutmaßlichen Hinweisen darauf ist gem. § 16 Denkmalschutzgesetz (DSchG NW) der Unteren Denkmalbehörde der Stadt Iserlohn (Tel.: 02371/217-2918) oder dem LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Olpe (Tel.: 02761/9373-42), (Fax: 02761/9373-20) unverzüglich anzuzeigen. Die Entdeckungstätte ist drei Werkzeuge in unverändertem Zustand zu erhalten.

3. Kampfmittelräumdienst
Vor Beginn der Bodenarbeiten ist die fachgerechte Untersuchung des Plangebietes durch den Kampfmittelräumdienst der Bezirksregierung Arnsberg erforderlich. Sollte bei der Durchführung der Bauarbeiten der Erdschutt auf außergewöhnliche Verunreinigungen hinweisen oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Kampfmittelräumdienst zu verständigen über das Ordnungsamt der Stadt Iserlohn.

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 April 2017.
Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist eindeutig.

Iserlohn, den 23.02.2018
Der Bürgermeister
Im Auftrag
Ernst-Herbert Thomas
Hindenburgstraße 5
58636 Iserlohn

Beteiligung der Öffentlichkeit

Der Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 234 und der Begründung haben gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB in der Zeit vom 28.08.2017 bis einschließlich 29.09.2017 öffentlich ausliegen.

Iserlohn, den 09.10.2017
Der Bürgermeister
In Vertretung
Jarko
Stadtbaurat

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Iserlohn hat die vorliegende 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 234 auf der Grundlage der GO NRW in Verbindung mit § 10 BauGB am 12.12.2017 als Sitzung beschlossen.

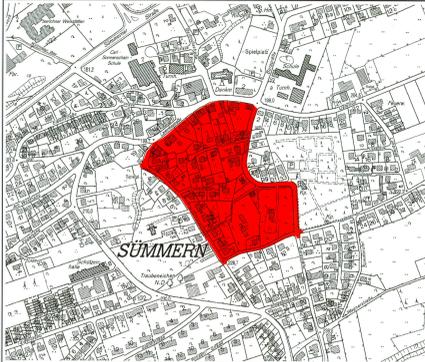
Iserlohn, den 02.01.2018
Der Bürgermeister
Dr. Ahrens

Bekanntmachung / in Kraft treten

Der Satzungsbeschluss sowie der Ort der dauernden Auslegung der vorliegenden Bebauungsplanänderung sind gem. § 10 BauGB am 31.01.2018 bekannt gemacht worden.
Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.

Iserlohn, den 07.02.2018
Der Bürgermeister
Dr. Ahrens

Übersicht 1:5.000



Stadt Iserlohn

Bebauungsplan Nr. 234

Sümmern - Burggräfte

Deckblatt 2. Änderung

Maßstab 1:500

