

### 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. 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

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 Planzeichenerverordnung 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 .....

Iserlohn, den .....

Der Bürgermeister

Dr. Ahrens

### Entwurfs- und Offenlegungsbeschluss

Der Rat der Stadt Iserlohn hat am .....

Iserlohn, den .....

Der Bürgermeister

Dr. Ahrens

### Beteiligung der Öffentlichkeit

Gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurde der Öffentlichkeit in der Zeit vom .....

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 .....

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 .....

Iserlohn, den .....

Der Bürgermeister

Dr. Ahrens

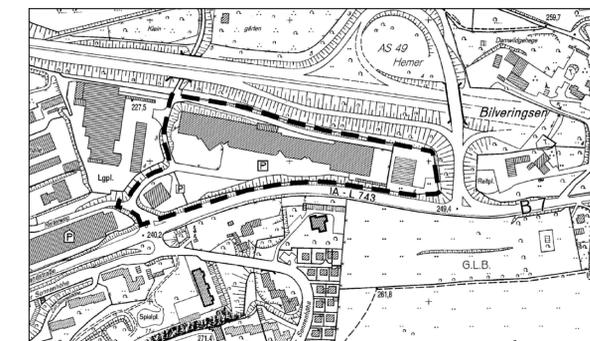
# Stadt Iserlohn

## Bebauungsplan Nr. 419

### - Sondergebiet Bilveringsen -

## ENTWURF

Stand: 14.02.2018



Übersichtsplan M. 1 : 5.000

### 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 13.660 m<sup>2</sup> zulässig. Davon entfallen auf Verkaufsflächen mit baumarktspezifischen Sortimenten (einschl. Kfz-Zubehör) max. 8.160 m<sup>2</sup> und auf Verkaufsflächen mit gartenmarktspezifischen Sortimenten (unzulässig WB 976 Schnittblumen- und grün, frisch entsprechend dem "Warenverzeichnis für Binnenhandelsstatistik", Ausgabe 1978 des Stat. Bundesamtes) max. 4.285 m<sup>2</sup>.

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

Sortimente	Verkaufsfläche in m <sup>2</sup>
Fahrrad / Fahrradzubehör	max. 60 m <sup>2</sup>
Heimtextilien	max. 65 m <sup>2</sup>
Haushaltswaren	max. 265 m <sup>2</sup>
Lampen / Leuchten	max. 440 m <sup>2</sup>
Bastelanikel	max. 125 m <sup>2</sup>
Nahrungs- und Genussmittel	max. 100 m <sup>2</sup>

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 Planzeichen gekennzeichneten Standorten großkronige, standortgerechte Laubbäume (z.B. Feldahorn - Acer campestre) mit einem Anpflanzungstammumfang 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.

### 3. Bodeneingriffe und Meldepflicht von Bodenfunden

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 in der natürlichen Bodenbeschaffenheit sowie Abdrücke tierischer oder pflanzlicher Lebens. Die Entdeckung von Bodendenkmalen oder von mutmaßlichen Hinweisen darauf ist gem. § 15 Denkmalschutzgesetz (DSchG NW) der Unteren Denkmalbehörde der Stadt Iserlohn (Tel.: 02371 / 217-2518) oder dem LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Olpe, (Tel.: 02761 / 9375-42), (Fax.: 02761 / 9375-20) unverzüglich anzuzeigen. Die Entdeckungsstätte ist mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.

4. Kampfmittel

Sollte bei der Durchführung der Bauarbeiten der Erdaushub auf außergewöhnliche Verfabungen hinweisen oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Kampfmittelräumdienst zu verständigen über das Ordnungsamt der Stadt Iserlohn.

### Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I, S. 3634)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I, S. 1057)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenerverordnung - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I, S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I, S. 1057)

Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. November 2016 (GV. NRW. S. 966)

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauONW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01. März 2000 (GV. NRW. S. 256), zuletzt geändert am 15. Dezember 2016 (GV. NRW. 2016 S. 1162)

Gegenüber des Vorgängerentwurfs des Bebauungsplans Nr. 419 "Sondergebiet Bilveringsen" beinhaltet der vorliegende Entwurf des Bebauungsplans Nr. 419 "Sondergebiet Bilveringsen" Änderungen, die entsprechend in kursiver Schriftform gekennzeichnet sind.



Maßstab: 1 : 1.000