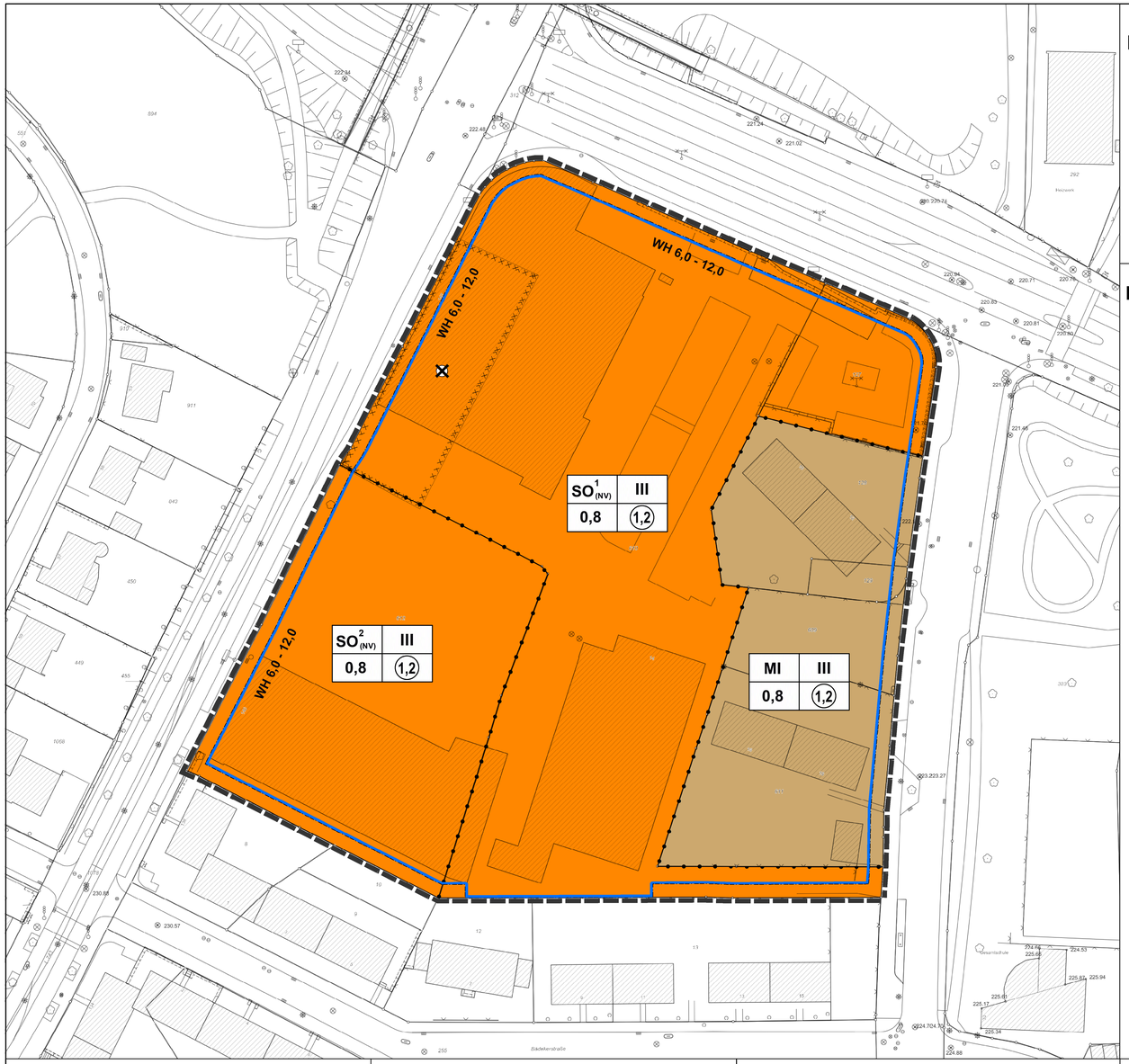


I. Rechtsgrundlagen

Die Aufstellung dieses Bebauungsplans erfolgt nach den Vorschriften

- des Baugesetzbuches (BauGB) in der zur Zeit gültigen Fassung
- der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der zur Zeit gültigen Fassung
- der Planzeichenverordnung (PlanzV) in der zur Zeit gültigen Fassung
- der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der zur Zeit gültigen Fassung
- der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) in der zur Zeit gültigen Fassung
- Hinweis: Soweit in diesem Planverfahren auf DIN - Vorschriften Bezug genommen worden ist, können diese DIN - Vorschriften bei Bedarf bei der Stadt Iserlohn, Bereich Stadtebau, Abteilung Stadtebauliche Planung während der allgemeinen Öffnungszeiten eingesehen werden.

II. Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

MI Mischgebiet

Das Mischgebiet dient dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Zulässig gemäß § 6 Abs. 2 BauNVO sind hier:
- Wohngebäude,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen sowie kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Nicht zulässig gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind hier:
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen,
- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4 a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind.

Vergnügungsstätten im Sinne des § 4 a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO außerhalb der Teile des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind, werden gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und sind damit nicht zulässig.

$SO_{(NV)}$ Sondergebiet -Nahversorgung-

Die Sondergebiete SO 1 und SO 2 -Nahversorgung- dienen der Unterbringung von Einzelhandelsbetrieben, die der Nahversorgung dienen, sowie untergeordnet sonstigen ergänzenden Dienstleistungen.

Für das Sondergebiet SO 1 gilt:
Zulässig gemäß § 11 Abs. 2 und Abs. 3 Nr. 2 BauNVO sind ausschließlich:
- Einzelhandelsbetriebe – auch großflächige Einzelhandelsbetriebe – der Lebensmittelbranche in Form von Vollsortimentern und Discountern mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment. Der Vollsortimenter darf eine Verkaufsfläche von maximal 2.000 m² und der Discounter von maximal ***1.140 m²*** aufweisen. Der Anteil der zentrenrelevanten Sortimente (gemäß »Iserlohner Sortimentsliste«, Stand 2009) darf 10 % der Verkaufsfläche je Betrieb nicht überschreiten, deren Gesamtgröße darf maximal 100 m² je Betrieb betragen.
- Ladenhandwerksbetriebe (wie z.B. Bäcker, Konditor, Metzger) – auch als Filiale.
- Apotheken.
- Büros, Dienstleistungsbetriebe, Gebäude und Räume für freie Berufe.
- Schank- und Speisewirtschaften.

Für das Sondergebiet SO 2 gilt:
Zulässig gemäß § 11 Abs. 2 und Abs. 3 Nr. 2 BauNVO sind ausschließlich:
- Einzelhandelsbetriebe – auch großflächige Einzelhandelsbetriebe – mit nahversorgungsrelevantem und/oder nicht zentren-/nahversorgungsrelevantem Kernsortiment. Großflächige Einzelhandelsbetriebe dürfen eine Verkaufsfläche von maximal 1.000 m² aufweisen. Der Anteil der zentrenrelevanten Sortimente (gemäß »Iserlohner Sortimentsliste«, Stand 2009) darf 10 % der Verkaufsfläche je Betrieb nicht überschreiten.
- Ladenhandwerksbetriebe (wie z.B. Bäcker, Konditor, Metzger) – auch als Filiale.
- Druckereien.
- Apotheken.
- Büros, Dienstleistungsbetriebe, Gebäude und Räume für freie Berufe.
- Schank- und Speisewirtschaften.

Nicht zulässig in den Sondergebieten SO 1 und SO 2 sind Vergnügungsstätten sowie Einzelhandelsbetriebe, die Waren und Dienstleistungen zur Erregung sexueller Bedürfnisse oder deren Befriedigung anbieten, Bordelle und bordellartige Betriebe.

Maß der baulichen Nutzung / Überbaubare Grundstücksfläche

0,8 Grundflächenzahl (GRZ)

1,2 Geschossflächenzahl (FFZ)

III Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

WH 6,0-12,0 Wandhöhe (Außenwand) baulicher Anlagen in Meter als Mindest- und Höchstmaß

Baugrenze

Höhe baulicher Anlagen gemäß § 18 BauNV

Die straßenseitigen Wandhöhen von Gebäuden entlang der Mendener Straße bzw. der Schlesischen Straße sind gemäß den in der Planzeichnung entlang der Baugrenzen festgesetzten Mindest- und Höchstmaßen auszuführen. Dabei gilt, dass der Abstand der straßenseitigen Außenwände zur festgesetzten Straßenbegrenzungslinie nicht mehr als 10,0 m betragen darf.

Als Wandhöhe (WH) gilt das Maß von der Geländeoberfläche entlang der festgesetzten Straßenbegrenzungslinie, senkrecht zur Wand gemessen (Oberkante Gehweg als unterer Bezugspunkt), bis zur Schnittlinie der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand. Besteht eine Außenwand aus Wandteilen unterschiedlicher Höhe, so ist die Wandhöhe je Wandteil zu ermitteln. Bei geneigter Geländeoberfläche ist die im Mittel gemessene Wandhöhe maßgebend. Diese ergibt sich aus den Wandhöhen an den Gebäudekanten oder den vertikalen Begrenzungen der Wandteile.

Überschreitung der Grundflächenzahl gemäß § 19 BauNVO

In dem festgesetzten Sondergebiet darf gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO die zulässige Grundfläche durch Stellplätze und ihre Zufahrten bis zu einer Grundflächenzahl von 1,0 überschritten werden

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches gemäß § 9 Abs. 7 BauGB

Abgrenzung zwischen Bereichen mit unterschiedlichen Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung

III. Kennzeichnungen gem. § 9 Abs. 5 BauGB

Kennzeichnungen gem. § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB

Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (hier: Fahrzeugbau, Reparatur, Tankstelle)

IV. Hinweise

1. 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.: 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 grundsetzlich nur mit unbelastetem Material erfolgen. Sollten Recyclingbaustoffe oder belasteter Bodenaushub eingesetzt werden, ist das 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, 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 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: 02761/937520) unverzüglich anzuzeigen. Die Entdeckungsstätte ist drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.

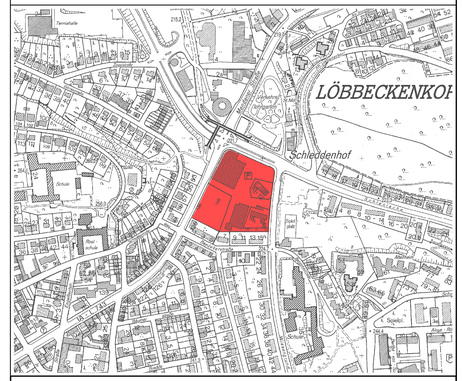
3. Kampfmittel

Vor Beginn der Bodenarbeiten ist der Bereich Sicherheit und Ordnung der Stadt Iserlohn zu kontaktieren und die Kampfmittelfreiheit fachgerecht zu überprüfen. 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 über den Bereich Sicherheit und Ordnung der Stadt Iserlohn zu verständigen.

4. Arten- und Baumschutz

Es gelten die artenschutzrechtlichen Vorschriften gem. § 39 ff. BNatSchG. Gemäß den allgemeinen Artenschutzbestimmungen gilt ein Rodungsverbot während der Brutzeit.
Es gelten die Bestimmungen der Satzung zum Schutz des Baumbestandes der Stadt Iserlohn.

Übersicht 1:5.000



Stadt Iserlohn

Bebauungsplan Nr. 356

Bereich Verkehrslehrgarten

2. Änderung

Maßstab 1:500

N

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 Januar 2018.
Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist eindeutig.

Iserlohn,den .....
Der Bürgermeister
Im Auftrag

.....
Thomas
Öffentl. best. Verm.-Ing.

Ernst-Herbert Thomas
Hindenburgstraße 5
58636 Iserlohn

Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Stadt Iserlohn hat die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 356 gem. § 2 Abs.1 BauGB am 2018 beschlossen.

Iserlohn, den .....
Der Bürgermeister

.....
Dr. Ahrens

Beteiligung der Öffentlichkeit

Der Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 356 und die Begründung haben gemäß § 13 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... 2018 bis einschließlich ..... 2018 öffentlich ausgelegen.

Iserlohn, den .....
Der Bürgermeister
In Vertretung

.....
Janke
Stadtbaurat

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Iserlohn hat die vorliegende 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 356 auf der Grundlage der GO NRW in Verbindung mit § 10 BauGB am .2018 als Satzung beschlossen.

Iserlohn, den .....
Der Bürgermeister

.....
Dr. Ahrens

Bekanntmachung / in Kraft treten

Der Satzungsbeschluss sowie der Ort der dauernden Auslegung des vorliegenden Bebauungsplans sind gem. § 10 BauGB am 2018 bekannt gemacht worden.
Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.

Iserlohn, den .....
Der Bürgermeister

.....
Dr. Ahrens