

I. RECHTSGRUNDLAGEN

- Die Aufstellung dieses Bebauungsplanes erfolgt nach den Vorschriften
- des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634),
 - der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786),
 - der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Plannahes (Planzonenverordnung – PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (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 f.), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15.11.2016 (GV. NRW. S. 966),
 - der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung – BauO NRW 2018) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.08.2018 (GV. NRW. S. 421).
- 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. ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

- Art der baulichen Nutzung** (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1 und 8 BauNVO)
 - MI** Mischgebiet (MI)
- Maß der baulichen Nutzung** (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 17, 18, 19 und 20 BauNVO)
 - 0,6** Grundflächenzahl (GRZ)
 - 1,2** Geschossflächenzahl (GFZ)
 - II** Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
 - II-III** Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß
 - EFH 127,5** Erdgeschossfußbodenhöhe als Mindestmaß (Maßeinheit/Bezugspunkt: Meter über Normalhöhennull (NNH))
 - GH 140,5** Gebäudehöhe als Höchstmaß (Maßeinheit/Bezugspunkt: Meter über Normalhöhennull (NNH))
- Bauweise, Baugrenzen** (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 22 und 23 BauNVO)
 - o** offene Bauweise
 - ED** nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
 - ao** abweichend offene Bauweise
 - Baugrenze
 - überbaubare / nicht überbaubare Grundstücksfläche der Mischgebiete
- Verkehrsflächen** (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
 - Öffentliche Straßenverkehrsfläche
 - Straßenbegrenzungslinie
 - Öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
 - Zweckbestimmung: Verkehrsberuhigter Bereich
 - Private Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
 - Zweckbestimmung: Stellplatzanlage
- Grünflächen** (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
 - Öffentliche Grünfläche
 - Zweckbestimmung: Parkanlage
 - Zweckbestimmung: Spielflächen
- Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissions-schutzgesetzes** (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
 - LPB III** Fläche mit Lärmpegelbereich gem. DIN 4109 (hier: Stufe III)
 - Abgrenzung zwischen unterschiedlichen Lärmpegelbereichen
- Sonstige Planzeichen** (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
 - si** Umgrenzung von Flächen für Stellplätze
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung und Bauweise
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans

III. SONSTIGE ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN UND DARSTELLUNGEN / KENNZEICHNUNGEN

- Gestalterische Festsetzungen** (gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. §§ 12, 14, 22 und 23 BauNVO)
 - FD** Flachdach
 - DN 525°** Geneigte Dächer mit einer Dachneigung bis maximal 25°
- Kennzeichnungen** (gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB)
 - Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (hier: Altlastenfläche Nr. 6281 Güterbahnhof Letmathe)
- Nachrichtliche Übernahme** (gemäß § 9 Abs. 6 BauGB)
 - Richtführung mit beidseitigem Schutzstreifen (hier: Richtlinie Nr. 3055/070 mit beidseitigen horizontalen Schutzstreifen von je 30 m Breite)
- Sonstige zeichnerische Darstellungen** (ohne Festsetzungscharakter)
 - Abstandsmaß in Meter
- Darstellungen des Bestandes** (ohne Festsetzungscharakter)
 - Hauptgebäude mit Hausnummer
 - Nebengebäude / Garage / Gewerbegebäude
 - Flurstücksgrenzen mit Grenzpunkten
 - 375** Flurstücksnummer

IV. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Art der baulichen Nutzung – Zulässigkeit von Nutzungen** (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1 und 8 BauNVO)
 - Mischgebiet (MI)**

Das Mischgebiet dient dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Zulässig sind die nach § 6 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen

 - Wohngebäude,
 - Geschäfts- und Bürogebäude,
 - Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
 - sonstige Gewerbebetriebe,
 - Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

In dem mit MI bezeichneten Teil des Mischgebietes sind Wohngebäude sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO nicht zulässig. Ausgenommen hiervon sind Wohnungen für Aufsichts- und Berechtigspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

In dem mit MI₂ bezeichneten Teil des Mischgebietes sind Schank- und Speisewirtschaften, sonstige Gewerbebetriebe und Anlagen für sportliche Zwecke gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO nicht zulässig.

Die nach § 6 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen

 - Gartenbetriebe,
 - Tankstellen,
 - Vergnügungstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind

sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig.

Einzelhandelsbetriebe sind mit Ausnahme von Läden/Shops, Kioske sowie Verkaufsstellen, die in unmittelbarem räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit Handwerks-, Dienstleistungs- und Gewerbebetrieben stehen, gemäß § 1 Abs. 5 i.V.m. Abs. 9 BauNVO nicht zulässig.

Vergnügungstätten im Sinne des § 4 a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO außerhalb der Teile der Gebiete, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind, werden gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und sind somit nicht zulässig.
 - Maß der baulichen Nutzung** (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 17 und 18 BauNVO)
 - Höhe baulicher Anlagen – Begriffsdefinitionen**

Als Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) ist die Oberkante des fertig gestellten Fußbodens im Erdgeschoss von Gebäuden anzusehen (OKFF EG).

Als Gebäudehöhe (GH) ist der höchstgelegene Punkt der Gebäudeaußenhülle (z. B. Dachfirst oder Attika) anzusehen.
 - Bauweise, überbaubare/nicht überbaubare Grundstücksflächen** (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 und Nr. 4 BauGB i.V.m. §§ 12, 14, 22 und 23 BauNVO)
 - Abweichend offene Bauweise**

Für die abweichend offene Bauweise gelten gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO die Bestimmungen der offenen Bauweise nach § 22 Abs. 2 BauNVO, jedoch dürfen die in § 22 Abs. 2 Satz 1 BauNVO bezeichneten Hausformen eine Länge von bis zu 100 m aufweisen.
 - Überschreitung der Baugrenzen durch Anbauten**

In den festgesetzten Baugebieten nördlich der Gennaer Straße ist eine Überschreitung der Baugrenzen durch ein eingeschossiges eigenständiges Gebäudeteil in einer Tiefe von max. 3,0 m und einer Breite von maximal der Hälfte der jeweiligen Fassadenbreite des Hauptbaukörpers als Ausnahme gemäß § 31 Abs. 1 BauGB zulässig, sofern ein Mindestabstand von 3,0 m zu öffentlichen Verkehrsflächen eingehalten wird und landesrechtliche Vorschriften nicht entgegenstehen.
 - Zulässigkeit von Stellplätzen und Garagen**

Stellplätze und Garagen gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO sind nur zulässig:

 - innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen,
 - außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sofern allseitig ein Mindestabstand von 3,0 m zu öffentlichen Verkehrsflächen eingehalten wird und landesrechtliche Vorschriften nicht entgegenstehen,

sowie darüber hinaus

 - innerhalb der im Bebauungsplan nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB entsprechend festgesetzten Flächen.

Carports sind wie Garagen zu behandeln.
 - Zulässigkeit von Nebenanlagen**

Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO sind innerhalb der Baugebiete zulässig, sofern sie einen Mindestabstand von 3,0 m zu öffentlichen Verkehrsflächen einhalten.

Die der Ver- und Entsorgung dienenden Nebenanlagen können gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO als Ausnahme gemäß § 31 Abs. 1 BauGB überall in den Baugebieten zugelassen werden.
 - Öffentliche Grünfläche** (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
 - Zweckbestimmung und Zulässigkeiten**

Die öffentliche Grünfläche mit den Zweckbestimmungen Parkanlage und Spielflächen ist dauerhaft zu begrünen und zu bepflanzen. Sie kann untergeordnet auch

 - Fußwege,
 - mobilierte Aufenthaltsbereiche mit Sitzbänken,
 - Spielflächen für Kinder und Jugendliche,
 - Standorte für Wertstoffcontainer und Ladestationen für E-Mobilität,
 - unterirdische Anlagen der Ver- und Entsorgung mit entsprechenden Zuwegungen für Wartung und Betrieb aufnehmen.

V. GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN

- Doppelhäuser**

Doppelhäuser sind jeweils bezüglich der Fassaden- und Dachmaterialien sowie Fassaden- und Dachformen, der Dachneigung, der Dachaufbauten (Dachgauben) und Dachanschnitte, der Zwerchhäuser-/giebel sowie der Ausbildung von Traufe und First einheitlich zu gestalten.
- Dachform und Dachneigung**

Innerhalb der in der Planzeichnung entsprechend gekennzeichneten überbaubaren Grundstücksflächen sind Dächer entweder als Flachdach oder als geneigtes Dach mit einer Dachneigung von maximal 25° auszuführen.
- Dacheindeckung**

Die Dachflächen sind in Material, Form und Farbe einheitlich einzudecken. Geneigte Dächer von Gebäuden (Neigung größer 10°) sind nur einheitlich fertig (nicht changierend) mit einer Eindeckung in grau, anthrazit oder schwarz auszuführen. Von den Farbvorgaben kann abgewichen werden, wenn historisch eine andere Farbgebung verbürgt ist.

Ab einer Dachneigung von größer/gleich 25° sind ausschließlich Dachpfannen als äußere Eindeckung zu verwenden.

Ausgenommen von den Vorgaben zur Dacheindeckung sind Flächen, die für eine aktive oder passive solarenergetische Nutzung erforderlich sind (z. B. Solarkollektoren, Photovoltaikzellen).
- Dachaufbauten, -einschnitte, -flächenfenster und Zwerchhäuser-/giebel**

Dachaufbauten (Dachgauben), Dachanschnitte, Dachflächenfenster und Zwerchhäuser/Zwerchgiebel sind je Dachfläche in ihrer Summe (gemessen an der untersten Stelle des Dachaufbaus) bis maximal 50 % der Firstlänge eines Gebäudes zulässig. Sie müssen einen Mindestabstand von 1,5 m zum Ortsgang aufweisen.
- Dachbegrünung**

Flachdächer sind zu jeweils mindestens 75 % mit einer extensiven Dachbegrünung zu versehen. Dachterrassen sowie Flächen, die für eine aktive oder passive solarenergetische Nutzung erforderlich sind (z. B. Solarkollektoren, Photovoltaikzellen), sind hierbei ausgenommen und werden nicht gerechnet.
- Einfriedungen**

Die Höhe der Einfriedungen privater Baugrundstücke zu öffentlichen Verkehrsflächen darf maximal 1,2 m über dem angrenzenden Straßeniveau betragen.
- Werbeanlagen**

Werbeanlagen sind nur an der Stelle der Leistung zulässig. Anlagen der Außenwerbung, die der Fremdwerbung dienen, sowie frei stehende Werbeanlagen (Werbeplakate und ähnliches) sind unzulässig.

Die Höhe von Werbeanlagen darf die Höhe des zugeordneten Betriebsgebäudes nicht überschreiten.

Werbeanlagen mit Wechsel-, Lauf- oder Blinklicht sowie anderen Lichteffekten sind unzulässig.

VI. HINWEISE

- Erdarbeiten, Bodenbewegungen, Bodenaushub**

Sofern bei Aushubmaßnahmen, Erdarbeiten, Bodenbewegungen oder ähnlichen Maßnahmen Boden- und Untergrundverunreinigungen angefordert werden oder Hinweise (sowohl optische als auch geruchliche) auf mögliche Bodenverunreinigungen entdeckt oder sonstige Auffälligkeiten festgestellt werden, sind die Arbeiten unverzüglich einzustellen und die Abteilung Umwelt und Klimaschutz der Stadt Iserlohn (Tel.: 02371/217-2939 oder 217-2943) und der Märkische Kreis - Untere Bodenschutzbehörde (Tel.: 02351/966-6385) zu verständigen. Der Grundstückseigentümer bzw. der Inhaber der tatsächlichen Gewalt über ein Grundstück ist verpflichtet, schädliche Bodenveränderungen zu verhindern und Maßnahmen zur Abwehr von schädlichen Bodenveränderungen, die von seinem Grundstück drohen, zu ergreifen (§ 4 Abs. 1 und 2 BBodSchG).

Liegt eine schädliche Bodenveränderung vor, so können die zuständigen Fachbehörden weitreichende Maßnahmen zur Gefahrenabwehr 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, das die Vorsorgewerte der Bundesbodenschutzverordnung (BBodSchV) einhält. Sollten Recyclingabfälle oder Bodenaushub eingesetzt werden, darf die oben genannten Vorsorgewerte nicht einhalten, ist das vorab mit der unteren Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde des Märkischen Kreises abzustimmen.
- Bodeneingriffe und Meldepflicht von Bodenfunden**

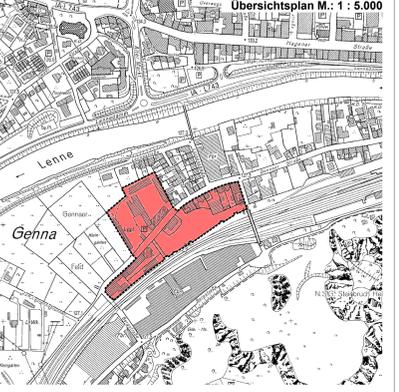
Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmale entdeckt werden. Bodeneingriffe sind alle Arten von Erdarbeiten, z. B. Abgrabungen, Ausschüttungen, Bohrungen, Ramm- und Spundarbeiten. Bodendenkmale können sein: Gegenstände und Bruchstücke von Gegenständen, Reste baulicher Anlagen, Hohlräume, Knochen und Knochen splitter, Veränderungen und Verfärbungen der natürlichen Bodenbeschaffenheit sowie Abdrücke tierischer oder pflanzlicher Lebens. Die Entdeckung von Bodendenkmalen oder von mutmaßlichen Hinweisen darauf ist gemäß § 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 drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.
- Kampfmittelbeseitigungsdienst**

Vor Beginn der Bodenarbeiten ist die fachgerechte Untersuchung des Plangebiets durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst der Bezirksregierung Arnsberg erforderlich. Sollte bei der Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub auf aufgewöhnliche Verfabungen hinweisen oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und über das Ordnungsamt der Stadt Iserlohn der Kampfmittelbeseitigungsdienst zu verständigen.
- Niederschlagswasser**

Die Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers ist auf Grund ungeeigneter Bodenverhältnisse ausgeschlossen. Das auf den Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser ist in das vorhandene bzw. in das im Bebauungsplangebiet neu anzulegende Kanalnetz einzuleiten oder als Brauchwasser zu nutzen.
- Baumschutzsatzung**

Die gültige Baumschutzsatzung der Stadt Iserlohn ist zu beachten. Vor Entfernung von geschütztem Baumbestand sind Ausnahmegenehmigungen beim Märkischen Stadtbetrieb Iserlohn | Hemer (SIH) zu beantragen.
- Artenschutz**

Um ein Eintreten des Verbotstatbestands der Tötung mit hinreichender Sicherheit auszuschließen, sind die Gebäude vor dem Abriss auf Fledermausbesatz zu überprüfen. Falls Gebäude Außenverkleidungen aufweisen, hinter denen die Fledermäuse bevorzugt Quartier beziehen, sollten sämtliche Außenverkleidungen im Besonderen einer fachkundigen Person entfernt werden. Bei dem Auffinden von Fledermäusen sind diese fachgerecht zu versorgen und in geeignete Ersatzquartiere umzusiedeln.



Planunterlagen Die Planunterlagen entsprechen den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung (PlanZV). Die Planunterlagen haben den Stand vom August 2018. Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig. Iserlohn, den Dr. Peter Paul Ahrens	Aufstellungsbeschluss Der Rat der Stadt Iserlohn hat die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 426 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 29.05.2018 und die Neufassung des Aufstellungsbeschlusses gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 09.10.2018 beschlossen. Iserlohn, den Der Bürgermeister	Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung Die frühzeitige öffentliche Unterrichtung der Öffentlichkeit über diese Planung verbunden mit der Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte in der Zeit vom 12.11.2016 bis einschließlich 26.11.2016. Iserlohn, den Der Bürgermeister im Auftrag Thorsten Grote Stadtsurat	Auslegungsbeschluss Der Rat der Stadt Iserlohn hat am beschlossen, den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 426 nebst Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen. Iserlohn, den Der Bürgermeister	Beteiligung der Öffentlichkeit Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 426 und die Begründung haben gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis einschließlich öffentlich ausgelegen. Iserlohn, den Der Bürgermeister im Auftrag Thorsten Grote Stadtsurat	Satzungsbeschluss Der Rat der Stadt Iserlohn hat den vorliegenden Bebauungsplan Nr. 426 auf der Grundlage der GO NRW in Verbindung mit § 10 BauGB am als Satzung beschlossen. Iserlohn, den Der Bürgermeister Dr. Peter Paul Ahrens	Bekanntmachung / In Kraft treten Der Satzungsbeschluss sowie der Ort der Bekannmachung sind gemäß § 10 BauGB am bekannt gemacht worden. Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan Nr. 426 in Kraft. Iserlohn, den Der Bürgermeister Dr. Peter Paul Ahrens
---	--	--	--	--	--	---

STADT ISERLOHN

Bebauungsplan Nr. 426

»Letmathe – Gennaer Straße/ ehem. WFG-Gelände«

-ENTWURF-

Gemarkung Letmathe
Flur 18
Planstand: 11.02.2019

Bearbeitung im Auftrag:
postwelterspartner
Architekten & Stadtplaner
Dortmund

Beiblatt im Original: 810 x 1.200