

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. 3034),
 - 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 Baupläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnungsverordnung - PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 30), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1007),
 - der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1984 (GV. NRW S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 11.04.2019 (GV. NRW S. 232),
 - der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung - BauO NRW 2018) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.07.2018 (GV. NRW S. 421), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 03.10.2019 (GV. NRW S. 193).
- Hinweis: Soweit in diesem Planverfahren auf Dispositionen Bezug genommen werden ist, können diese Dispositionen bei Bedarf bei der Stadt Iserlohn, Bereich Städtebau, Abteilung Städtebauliche Planung während der allgemeinen Öffnungszeiten eingesehen werden.

II. Festsetzungen

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

- GE1** Gewerbegebiete (§ 9 BauNVO)
Gem. § 1 Abs. 5 BauNVO wird festgesetzt, dass hier
a) Einzelhandel als Hauptnutzung,
b) der Fremdwirkung dienende Anlagen der Außenwerbung, sofern sie von der öffentlichen Verkehrsfläche der Baarstraße eindeutig wahrnehmbar sind, und
c) zentren- und nahversorgungsrelevante Dienstleistungsbetriebe ausgeschlossen sind - siehe Erläuterungen zu SO-Gebieten.
Als untergeordnete Nebennutzung eines Gewerbebetriebes ist Einzelhandel bis zu einer Verkaufsfläche von 100 m² zulässig. Autokäuser und Autohäuser sind ausnahmsweise zulässig, sofern sie keine zentrenrelevanten Kern- oder Randorientierte Flächen.
Gem. § 1 Abs. 9 BauNVO in Verbindung mit § 1 Abs. 5 BauNVO wird außerdem festgesetzt, dass folgende, gem. § 8 Abs. 2 und 3 BauNVO zulässige bzw. ausnahmsweise zulässige Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sind:
- Weinbau,
- Spiel- und Aluhandlungen,
- Nachtclubs,
- Vorführ- und Geschäfte, deren Zweck auf Darstellungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet sind,
- Swingerclubs,
- Bordelle oder ähnliche Betriebe, die auf sexuelle Handlungen ausgerichtet sind.
- GE2** Gewerbegebiete (§ 9 BauNVO)
Gem. § 1 Abs. 4 BauNVO wird festgesetzt, dass hier
a) Einzelhandel als Hauptnutzung,
b) der Fremdwirkung dienende Anlagen der Außenwerbung, sofern sie von der öffentlichen Verkehrsfläche der Baarstraße eindeutig wahrnehmbar sind, und
c) zentren- und nahversorgungsrelevante Dienstleistungsbetriebe ausgeschlossen sind - siehe Erläuterungen zu SO-Gebieten.
Als untergeordnete Nebennutzung eines Gewerbebetriebes ist Einzelhandel bis zu einer Verkaufsfläche von 100 m² zulässig. Autokäuser und Autohäuser sind ausnahmsweise zulässig, sofern sie keine zentrenrelevanten Kern- oder Randorientierte Flächen.
Gem. § 1 Abs. 9 BauNVO in Verbindung mit § 1 Abs. 5 BauNVO wird außerdem festgesetzt, dass folgende, gem. § 8 Abs. 2 und 3 BauNVO zulässige bzw. ausnahmsweise zulässige Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sind:
- Weinbau,
- Spiel- und Aluhandlungen,
- Nachtclubs,
- Vorführ- und Geschäfte, deren Zweck auf Darstellungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet sind,
- Swingerclubs,
- Bordelle oder ähnliche Betriebe, die auf sexuelle Handlungen ausgerichtet sind.
- SO1** Sondergebiete (§ 11 Abs. 3 BauNVO)
SO 1 mit der Zweckbestimmung "Großflächiger Einzelhandel mit einer maximalen Verkaufsfläche von 2.000 m² mit zentrenrelevanten Randorientierten zentrenrelevanten Warengruppen sind auf max. 100 m² Verkaufsfläche begrenzt - siehe geordnete Erläuterungen -
Zulässig sind des Weiteren Gewerbebetriebe gem. § 8 Abs. 2 Nr. 1 und 2 BauNVO, jedoch nicht die in GE1 unzulässigen Nutzungsarten.
Ausgeschlossen jedoch sind der Fremdwirkung dienende Anlagen der Außenwerbung, sofern sie von der öffentlichen Verkehrsfläche der Baarstraße eindeutig wahrnehmbar sind.
- SO2** Sondergebiete (§ 11 Abs. 3 BauNVO)
SO 2 mit der Zweckbestimmung "Großflächiger Einzelhandel Sonderpostfachmarkt"
Zulässig sind nur "Wareneinzelhandel (Waren, die aus bestimmten Unfallgründen in Lager- oder beim Transport nicht mehr handelsüblich verpackt werden dürfen: Rasenmäher, Wareneinzelhandel, Reibwaren etc.)
Die maximale Bruttoverkaufsfläche darf 3.000 m² nicht überschreiten und ist wie folgt aufzulisten:
- Lebensmittel als nahversorgungsrelevante Sortimentsgruppe: max. 100 m²
- Möbel: 600 m²
- Gartenartikel / Blumen: 450 m²
- Textilien / Schuhe / Sport: 250 m²
- Baumaterial: 300 m²
- Geschenkartikel: 400 m²
- Sonstiges: nur nicht zentrenrelevante Artikel: 350 m²
- Nebenflächen: 250 m²
Zulässig sind weiterhin Dienstleistungsbetriebe mit zentrenspezifischer als auch nicht zentrenspezifischer Ausrichtung - siehe geordnete Erläuterungen -
Zulässig sind des Weiteren Gewerbebetriebe gem. § 8 Abs. 2 Nr. 1 und 2 BauNVO, jedoch nicht die in GE1 unzulässigen Nutzungsarten.
Ausgeschlossen jedoch sind:
a) Einzelhandel als Hauptnutzung und
b) der Fremdwirkung dienende Anlagen der Außenwerbung, sofern sie von der öffentlichen Verkehrsfläche der Baarstraße eindeutig wahrnehmbar sind.
Als untergeordnete Nebennutzung eines Gewerbebetriebes ist Einzelhandel bis zu einer Verkaufsfläche von 100 m² zulässig.
- SO3** Sondergebiete (§ 11 Abs. 3 BauNVO)
SO 3 mit der Zweckbestimmung "Großflächiger Einzelhandel Baumarkt"
Es wird festgesetzt, dass keine Bruttoverkaufsfläche von 10.017 m² nicht überschritten werden darf und wie folgt zu gliedern ist:
- Werkzeuge, Maschinen, Kleinteile, Autokäuser: 908,4 m²
- Installationsmaterialien und -geräte: 1.054,8 m²
- Holz, Baumaterial, Baustoffe, Fliesen: 3.105,3 m²
- Farben, Tapeten, Bodenbeläge (ohne Teppiche): 1.238,2 m²
- Gartengeräte, -einrichtungen und -zubehör: 1.133,3 m²
- Pflanzen, Sämlinge, Gehölze, Samen, Düngemittel: 762,2 m²
- zentrenrelevante Randorientierte Warengruppen: 1.233,3 m²
- Kassenzone / Eingangsbereich: 742,0 m²
- sonstige Flächen, z. B. hinter dem Regal: 654,0 m²
Zulässig sind des Weiteren Gewerbebetriebe gem. § 8 Abs. 2 Nr. 1 und 2 BauNVO, jedoch nicht die in GE1 unzulässigen Nutzungsarten.
Ausgeschlossen jedoch sind:
a) Einzelhandel als Hauptnutzung und
b) der Fremdwirkung dienende Anlagen der Außenwerbung, sofern sie von der öffentlichen Verkehrsfläche der Baarstraße eindeutig wahrnehmbar sind.
Als untergeordnete Nebennutzung eines Gewerbebetriebes ist Einzelhandel bis zu einer Verkaufsfläche von 100 m² zulässig.

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

- GE** Geschossflächenzahl gem. § 20 BauNVO
GRZ 0,4 Grundflächenzahl gem. § 19 BauNVO
II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
FH 10 m Max. Geb.-Höhe = 10,0 m Die Gebäudehöhe wird gemessen vom Bezugspunkt. Der Bezugspunkt ist der Fallstrahlende am höchsten Punkt der Grundstücksfront. Die Gebäudehöhe ist bei geneigten Dachflächen die obere Bruchkante, bei Flachdächern die obere Dachkante.

Bauweise und Baugrenzen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

- o** offene Bauweise
a abweichende Bauweise
OK < 302 m Maximale Gebäudehöhe Die Höhe wird gemessen vom Bezugspunkt. Der Bezugspunkt ist die mittlere Höhe des Meeresspiegels (Normalhöhenwert), die Gebäudehöhe ist bei geneigten Dächern die obere Bruchkante, bei Flachdächern die obere Dachkante. Die maximale Gebäudehöhe kann durch untergeordnete Bauteile ausnahmsweise um bis zu 1,5 m überschritten werden.

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

- Straßenbegrenzungslinie
— Straßenverkehrsflächen
— Bereich ohne Ein- und Ausfahrt zur Baarstraße.
— Ein- bzw. Ausfahrten zur Baarstraße. Die Anpflanzungen dürfen für die Ein- und Ausfahrten in der notwendigen Breite unterbrochen werden.

Flächen für die Abwasserbeseitigung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB

- Regenfallbecken - unterirdisch
— Regenfallbecken - oberirdisch

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

- ö** Öffentliche Grünflächen
p Private Grünflächen

Wasserflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB

- Wasserfläche "Baarstraße" mit Böschungen

Landschaftsmaßnahmen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

- Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern
— Vorhandene Bepflanzungen sind mit heimischen Laubbäumen zu ergänzen

Nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffene Festsetzungen gem. § 9 Abs. 6 BauGB

- W III B** Wasserschutzzone III B gegenüber der Stadtwerke Dortmund gem. § 19 WHG aufgrund Ordnungsbehördlicher Verordnung des Reg. Präsi. Arnsberg vom 01.09.1977 (Umsatzbl. d. Reg. Bes. Arnsberg Nr. 3077)

Sonstige Planzeichen

- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
— Mit Kanalarbeitungsrecht zu Gunsten der Stadt Iserlohn zu beladende Fläche
— Flächen deren Boden erheblich mit umweltschädlichen Stoffen belastet sind gem. § 9 Abs. 5 Nr. 3 und Abs. 6 BauGB. Bei Umsetzung, Abriss oder Erzielung einer Baugenehmigung ist eine Altlastenuntersuchung in Abstimmung mit der unteren Bodenreinhaltungsbehörde des MK durchzuführen.
— Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes gem. § 9 Abs. 7 BauGB

III. Örtliche Bauvorschriften gem. § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 89 BauO NRW

- 1. Werbeanlagen**
Über Traufen und Organgehäuse hinaus ragende Werbeanlagen sind in allen Baugebieten des Bebauungsplanes unzulässig.
Die maximale Höhe einer Werbeanlage (obere Kante) beträgt 6 m über der Gebäudeoberkante (gemessen senkrecht zum darunter liegenden Gelände). Ausnahmen können für erleuchtete Werbeanlagen bis zu 3 m Länge an einem Gebäude zugelassen werden.
Für Werbeanlagen, die von der öffentlichen Verkehrsfläche der Baarstraße eindeutig wahrnehmbar sind, gelten zudem folgende Vorschriften:
- Schrifthöhe dürfen eine Höhe von 1,5 m nicht überschreiten. Über- oder Unterlängen der Einzelbuchstaben bleiben bestehen.
- In die Schrifthöhe dürfen Werbeanlagen einbezogen werden. Sie dürfen eine Gesamtlänge von 5 m nicht überschreiten.
- Ein- bzw. Ausfahrten zur Baarstraße sind mit wechsellichtem Licht und Werbeanlagen mit ähnlicher Bauart oder Wirkung (z. B. angebrachte Werbeanlagen, Leuchtbanner oder Leuchtschilder) zu versehen.
- Werbeanlagen mit bewegtem Licht, Digitalbildschirmen usw. Ebenso ist die Verwendung von leuchtenden Schriftbändern unzulässig.
- Werbeanlagen sind nur 1 pro Gebäudefassade und Nutzungseinheit zulässig.
- 2. Fassadengliederung und -gestaltung**
Der Baarstraße zugewandte Gebäudefassaden sind in vertikale Abschnitte von max. 15 m zu gliedern, die durch geschlossene, fensterlose oder mit min. 1,5 m breite, Gebäudeversprongen von 1 m Tiefe oder durch markante Materialwechsel von mind. 1,5 m Breite. Diese vertikalen Gliederungselemente sind so zu gestalten, dass sie die Dachlinie optisch unterbrechen.
- 3. Klimaschutz und Klimaangepasstung**
3.1 Bei Flachdächern und Dächern mit einer Neigung von $\le 20^\circ$ wird festgesetzt, dass die Dachflächen fachgerecht zu begrünen und dauerhaft so zu erhalten sind (mindestens 10 cm Substratschicht). Von dieser Verpflichtung sind Flächen, die zur Gewinnung regenerativer Energien genutzt werden und die zu mind. 40 % mit dafür erforderlichen Anlagen bepflanzt sind, sowie Dächer von Nebenanlagen und Garagen mit einer Dachfläche unter 50 m² ausgenommen.
3.2 Fassadenbereiche mit einer Länge von mehr als 10 m sind über die volle Länge mit einer Höhe von mind. 2,0 m fachgerecht zu begrünen und dauerhaft so zu erhalten.
- 4. Einfließgräben**
Einfließgräben entlang der Baarstraße sind nur in Form von Zäunen zulässig. Sie dürfen eine Höhe von 2 m nicht überschreiten.
- 5. Anweichungen**
Abweichungen von den o. g. Bauvorschriften sind nur zulässig, wenn sie
- städtebaulich vertretbar sind
- die Erhaltung im Einzelfall eine besondere Härte darstellen würde.

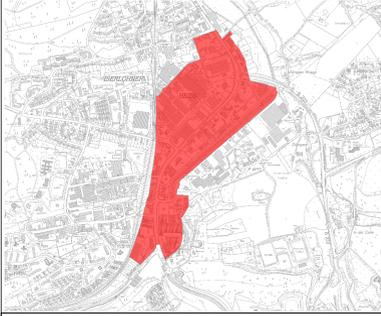
IV. Hinweise

- 1. Erdarbeiten, Bodenbewegungen, Bodenaushub**
Sobald bei Maßnahmen Erdarbeiten, Bodenbewegungen oder ähnlichen Maßnahmen Boden- und Untergutverunreinigungen angefallen oder Hinweise (sowohl optische als auch geruchlich) auf mögliche Bodenverunreinigungen entdeckt oder sonstige Auffälligkeiten festgestellt werden sollen, ist der Grundstückseigentümer verpflichtet, die Erkundung von Bodenverunreinigungen durch ein anerkanntes Sachverständigenbüro (z. B. Institut für Bodenkunde der Stadt Iserlohn (Tel.: 217-2950 oder 217-2943) und der Märkische Kreis - Untere Bodenschutzbehörde (Tel.: 0251-968-0385) zu veranlassen. Die Grundstückseigentümer bzw. die Inhaber der tatsächlichen Gewalt über ein Grundstück ist verpflichtet, schädliche Bodenverunreinigungen zu verhindern und Maßnahmen zur Abwehr von schädlichen Bodenverunreinigungen, die von seinem Grundstück dieses zu ergreifen (§ 4 Abs. 1 und 2 BImSchG). Liegt eine schädliche Bodenverunreinigung vor, so können die zuständigen Fachstellen weitere erforderliche Maßnahmen zur Gefahrenabwehr oder Sanierung fordern.
Bodenausbau darf nicht als Abfall anfallen, sondern sollte nach Möglichkeit auf dem Gelände vorbelassen. Verfüllungsmaßnahmen oder Modellierungen des Geländes dürfen grundsätzlich nur mit unbelastetem Material erfolgen, das die Verunreinigung der Bodenoberfläche (BImSchG) nicht enthält. Sollten Recyclingmaterial oder Bodenmaterial eingesetzt werden, der o. g. Vorsorgebericht enthält, ist das vom mit der unteren Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde des Märkischen Kreises abzustimmen.
- 2. Bodeneingriffe und Meldepflicht von Bodenerfunden**
Bei Bodeneingriffen können Bodenerkunder (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenerfunde, d. h. Mauern, alte Gräben, Einzelsteine aber auch Veränderungen und Verfüllungen in der natürlichen Bodenschicht, Höhlen und Spalten, oder Zwergmauern, Leichen- oder pflanzlichen Lebens aus Erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodenerfunden oder mündlichen Hinweisen darauf ist der Stadt als Untere Denkmalbehörde unter der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Cipe (Tel.: 0219183750, Fax: 0219183750) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckung ungestört mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§15 U. 10 Denkmalschutzgesetz NRW). Falls diese nicht vorher von den Denkmalbehörden freigegeben wird, der Landeshochschule (inkl. Installationsbedarf) Bodenschichten, Kamine, Kofelbauwerke, Mauern, Saunaaanlagen/Schwimmbadanlagen, Großspornsteine, Sanktmarken (inkl. Installationsbedarf) Bodenschichten, Werkzeugmaschinen, Zelle, Tiere/ Zoologischer Bedarf Tierfutter.
- 3. Kampfmittel**
Vor Beginn der Bodenarbeiten ist der Bereich Sicherheit und Ordnung der Stadt Iserlohn zu kontaktieren und die Kampfmittelhaftung zu überprüfen.
Sobald bei der Durchführung der Bodenarbeiten der Einsatz auf unexplodierten Verunreinigungen Hinweise oder verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Kampfmittelbeseitigungszustand zu veranlassen.
- 4. Arten- und Baumschutz**
Es gelten die allgemeinen Artenschutzbestimmungen des Bundesnaturschutzgesetzes. Es gilt ein Rodungsverbot während der Brutzeit.
Um die Einhaltung aller artenschutzrechtlichen Vorschriften zu gewährleisten und um sicherzustellen, dass sich kein zweifelsfrei streng geschützte Arten angefallen haben, ist vor einer wesentlichen Veränderung oder Beseitigung von vorhandenen Gartenerde eine ernannte Begutachtung durch einen Sachverständigen durchzuführen.
Des Weiteren gelten die Bestimmungen der Satzung zum Schutz des Baumbestandes der Stadt Iserlohn in der jeweils rechtsverbindlichen Fassung.
- 5. Wasserschutzgebiet**
Der gesamte Geländebereich liegt im Wasserschutzgebiet Typ III B. Es gelten die Vorschriften der §§ 51, 52 WHG i. V. m. § 35 LWG NRW.

ERLÄUTERUNG zu den Festsetzungen der Sondergebiete:

- Sondergebiete SO1, SO2, SO3**
Nicht zentren- und nahversorgungsrelevante Warenbereiche des Einzelhandels, von Dienstleistungsbetrieben und sonstigen Einrichtungen.
- Einzelhandel mit Möbeln, Sämlingen, Gehölzen, Samen, Düngemitteln, Rasenmaterial, z. B. Glasporzellan, Keramik, Lampen, Heimtextilien, Geschenkartikel etc. 100 m² Verkaufsfläche nicht überschreiten.
- Einzelhandelsbetriebe z. B. der Warenbereiche Autozubehör- und Reifenhandel, Bau- und Heimwerkertartikel, Baustoffe (inkl. Eisen, Bauelemente, Türen, Fenster, Blockhäuser, Wintergärten), Bürobedarf/Organisationsartikel (mit überwiegender gewerblicher Ausrichtung), Campingausrüstung, Elektroartikel, Fotoartikel, Geschenkartikel, Glas-Porzellan-Keramikartikel (GPK), Handarbeitartikel/Strickwaren, Hörgeräte, kosmetische Artikel, Kleingewerbe, Campingartikel, Lederwaren, Leuchten/Elektroartikel, Modellen/Modelle, Nahrung- und Genussmittel (inkl. Getränke, Nahrungsmittel, Süßwaren, Süßwaren, Süßwaren/Sportartikel, Tabakwaren, handgefertigte Topfwaren, Teleskop/Teleskopzubehör, Uhren- und Schmuckwaren, Versandhausartikel, Wäsche/Medienwaren/Baumarkt, Zeltzubehör).

Übersicht 1:12.000



<p>Planunterlagen Die Planunterlagen entsprechen den Anforderungen des § 1 der Planzeichnungsverordnung vom 18.12.1990 (BGBl. Nr. 391). Die Planunterlagen haben den Stand vom Oktober 2019. Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist eindeutig. Iserlohn, den Der Bürgermeister Im Auftrag</p> <p>Ernst-Herbert Thomas Hindenburgstraße 5 58636 Iserlohn M. Wojtek</p>	<p>Aufstellungsbeschluss Der Rat der Stadt Iserlohn hat die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 232.3 Änderung gem. § 2 Abs. 1 BauGB am 08.10.2019 beschlossen. Iserlohn, den Der Bürgermeister I.V. Erster Beigeordneter</p> <p>M. Wojtek</p>	<p>Beteiligung der Öffentlichkeit Der Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 232 und die Begründung haben gemäß § 3 Abs. 2 BauGB den Zeitraum vom 08.10.2019 bis einschließlich 08.11.2019 öffentlich ausgestellt. Iserlohn, den Der Bürgermeister I.V. Erster Beigeordneter</p> <p>Grote Stadtschatz</p>	<p>Satzungsbeschluss Der Rat der Stadt Iserlohn hat den vorliegenden Bebauungsplan Nr. 232.3 Änderung auf der Grundlage der GO NRW in Verbindung mit § 10 BauGB am 08.10.2019 beschlossen. Iserlohn, den Der Bürgermeister I.V. Erster Beigeordneter</p> <p>M. Wojtek</p>	<p>Bekanntmachung / In Kraft treten Der Satzungsbeschluss sowie der Ort der dauernden Auslegung des vorliegenden Bebauungsplanes sind gem. § 10 BauGB am 08.10.2019 bekannt gemacht worden. Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft. Iserlohn, den Der Bürgermeister I.V. Erster Beigeordneter</p> <p>M. Wojtek</p>
--	---	---	--	--

Stadt Iserlohn

Bebauungsplan Nr. 232

Iserlohner Heide

3. Änderung

Vorentwurf Stand 12.11.19

Maßstab 1:1.250