

Rechtsgrundlagen

- Die Aufstellung dieses Bebauungsplanes erfolgt nach den Vorschriften
- des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3534)
 - 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 Planinhalts (Planzeichnungsverordnung - PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 56), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
 - 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 5 des Gesetzes vom 11.04.2019 (GV NRW S. 202)
 - 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 26.03.2019 (GV NRW S. 193)

Hinweis: Soweit in diesem Planverfahren auf DIN-Vorschriften Bezug genommen worden ist, können diese DIN-Vorschriften bei Bedarf bei der Stadt Iserlohn, Bereich Städtebau, Abteilung Städtebauliche Planung während der allgemeinen Öffnungszeiten eingesehen werden.

I. Zeichnerische Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB

- WA** Allgemeine Wohngebiete
- 2 Wo** Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

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

- 0,4** Geschossflächenzahl (GFZ)
- 0,4** Grundflächenzahl (GRZ)
- III** Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

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

- 0** offene Bauweise
- Baugrenze

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

- ☐** Verkehrsberuhigter Bereich
- ☐** Fuß- und Radweg
- Straßenbegrenzungslinie

5. Fläche für Versorgungsanlagen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB

- ☐** Versorgungsfäche
- ⚡** Zweckbestimmung Elektrizität (Trafostation)

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

- ☐** Öffentliche Grünflächen
- ☐** Zweckbestimmung Parkanlage
- ☐** Zweckbestimmung Spielplatz

7. Pflanz- und Erhaltungsgebote gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB

- Anpflanzungen von Bäumen
- Erhaltung von Bäumen

8. Sonstige Planzeichen

- ☐** Flächen für Stellplätze und Garagen
- ☐** Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
- ☐** Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

II. Zeichnerische Festsetzungen

1. Gestalterische Festsetzung gem. § 86 Abs. 1 und 4 BauNVO

- Hauptfrischrichtung
- SD 25-45°** Satteldach, Dachneigung von min. 25° bis max. 45°

2. Zeichnerische Darstellungen (ohne Festsetzungscharakter)

- 3,0** Abstandsmaße in Meter
- P** vorgeschlagene Standorte für öffentliche Parkplätze

III. Textliche Festsetzung

1. Art der baulichen Nutzung - Zulässigkeit von Nutzungen

- ##### 1.1 Allgemeine Wohngebiete (WA)
- Die allgemeinen Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen. Zulässig sind hier:
- Wohngebäude
 - die Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Spielwirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
- Der nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
 - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
 - Anlagen für Verwaltungen,
 - Gartenbaubetriebe,
 - Tankstellen
- sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und damit unzulässig.

2. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

- ##### 2.1 Überschreitung der Baugrenzen durch Anbauten
- Eine Überschreitung der Baugrenzen durch ein eingeschossiges eigenständiges Gebäudeteil (z.B. Wintergarten) ist in einer Tiefe von max. 3,0 m und einer Breite von maximal der Hälfte der jeweiligen Fassadenbreite des Hauptkörpers als Ausnahme gemäß § 31 Abs. 1 BauGB zulässig, soweit landesrechtliche Vorschriften nicht entgegenstehen.

2.2 Zulässigkeit von Stellplätzen und Garagen

Stellplätze (St) und Garagen (Ga) gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und innerhalb der in der Planzeichnung entsprechend nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB festgesetzten Fläche zulässig. Carports sind wie Garagen zu behandeln.

2.3 Stellplätze und Garagen außerhalb festgesetzter Flächen

Die Überschreitung der hinteren, von der jeweiligen Erschließungsseite abgewandten Baugrenze durch Stellplätze und Garagen ist bis zu einer Tiefe von maximal 3,0m zulässig, soweit landesrechtliche Vorschriften nicht entgegenstehen.

Darüber hinaus sind ebenerdige Stellplätze auf den Stellplatz- bzw. Garagenzufahrten auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig (2. Stellplatz).

2.4 Zulässigkeit von Nebenanlagen

Nebenanlagen und Einrichtungen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Ausgenommen davon sind genehmigungsfreie Anlagen an der seitlichen und rückwärtigen Grundstücksfläche (insoweit der vordere Baugrenze bzw. deren Verlängerung) bis zu einem Gesamtvolumen von 30 cbm Rauminhalt im Sinne des § 65 Abs. 1 Ziffer 1 BauNVO.

2.5 Der Ver- und Entsorgung dienende Nebenanlagen

Die Ver- und Entsorgung dienenden Nebenanlagen sind gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO als Ausnahme gemäß § 31 Abs. 1 BauGB überall in den Baugebieten zulässig.

3. Öffentliche Grünflächen

3.1 Zweckbestimmung und Zuständigkeit innerhalb der Grünflächen

- Die öffentlichen Grünflächen mit den Zweckbestimmungen Parkanlage und Spielflächen sind dauerhaft zu begrünen und zu bepflanzen. Sie können untergeordnet auch:
- Fuß- und Radwege,
 - Aufenthaltsbereiche mit Sitzbänken,
 - Spielflächen für Kinder und Jugendliche,
 - Standorte für Wertstoffcontainer,
 - Stellplätze und deren Zufahrten für die angrenzende Schulumgebung,
 - Nebenanlagen der angrenzenden Erholungsanlagen (z.B. Wägen),
 - Erdwälle und modellierte Erdhügelerdrippen sowie
 - unterirdische Anlagen der Ver- und Entsorgung mit entsprechenden Zugewungen für Wartung und Betrieb
- aufnehmen.

4. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft - Pflanz- u. Erhaltungsgebote

- ##### 4.1 Anpflanzung von Einzelbäumen
- Innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen sind an den in der Planzeichnung gekennzeichneten Standorten hochstammige Laubbäume standortgerechter Arten (Straßenbäume) anzupflanzen, dauerhaft fachgerecht zu pflegen und bei Ausfall zu ersetzen. Die genaue Lage der anzupflanzenden Bäume ist der späteren Straßenverurs- und Straßenbauplanung vorbehalten und kann vom gekennzeichneten Standort abweichen.

4.2 Bindung und Erhaltung der Baumreihe

Die innerhalb der öffentlichen Grünfläche zum Erhalt festgesetzten Bäume entlang der bestehenden Wegeverbindung sind dauerhaft fachgerecht zu pflegen und bei Ausfall standortnah zu ersetzen.

4.3 Unversiegelte Grundstücksflächen

Grundstücksflächen, die nicht durch Gebäude, Nebenanlagen, Verkehrsflächen oder Zugewungen überbaut werden, sind unversiegelt zu belassen und zu begrünen.

IV. Gestalterische Festsetzungen

1. Aneinander gebaute Häuser

Aneinander gebaute Häuser sind jeweils bezüglich der Fassaden- und Dachmaterialien sowie Fassaden- und Dachformen, der Dachneigung, der Dachaufbauten (Dachgauben) und Dachschneidante, der Zwerchhäuser-giebel sowie der Ausbildung von Traufe und First einheitlich zu gestalten.

2. Dächer

2.1 Dachform-neigung und Staffelgeschosse

Dächer sind - mit Ausnahme von Nebenanlagen und Garagen - mit geneigten Dachflächen mit einer Neigung von mindestens 10° auszuführen.

Innerhalb der entsprechend bezeichneten überbaubaren Grundstücksflächen sind Dächer von Hauptgebäuden nur als Satteldächer (SD) mit einer Dachneigung von 25 bis 45° zulässig.

Staffelgeschosse im Sinne des 2 Abs. 5 BauNVO sind in den Bereichen unzulässig, in denen ausschließlich Satteldächer errichtet werden dürfen.

2.2 Ausrichtung des Hauptfirstes von Wohngebäuden

Der Hauptfirst von Wohngebäuden ist entsprechend der in der Planzeichnung festgesetzten Ausrichtung anzuordnen. In den Bereichen, in denen die zeichnerisch dargestellte Firstrichtung radial verläuft, ist für die Bestimmung der Firstausrichtung der Wohngebäude die Radiale der erschließungsseitigen Straßenbegrenzungslinie entscheidend, welche die Mitte des Dachfirstes schneidet. Die für das Wohngebäude mögliche Firstausrichtung verläuft senkrecht zur erstellten Radiale.

Bei vorgegebenen Firstausrichtungen, die mehr als 45° von der Ost-West-Ausrichtung abweichen, können abweichende Ausrichtungen des Hauptfirstes zugelassen werden.

2.3 Dacheindeckungen

Die Dachflächen sind in Material, Form und Farbe einheitlich einzudecken. Geeignete Dächer von Gebäuden (Neigung größer 10°) sind nur einheitlich farbig (nicht changierend) mit einer Eindeckung zu verwenden.

Ab einer Dachneigung von 15° sind ausschließlich Dachpfannen als äußere Eindeckung zu verwenden. Ausgenommen hiervon sind Flächen, die für eine aktive oder passive solarenergetische Nutzung erforderlich sind (z.B. Solarkollektoren, Photovoltaikzellen).

2.4 Dachaufbauten, -einschnitte, -flächenfenster und Zwerchhäuser/-giebel

Dachaufbauten (Dachgauben), Dacheinschnitte, Dachflächenfenster und Zwerchhäuser/ Zwerchgiebel sind im Dachfirst in ihrer Summe (gemessen an der untersten Stelle des Dachaufbaus) bis maximal 40% der Firstlänge eines Gebäudes zulässig. Sie müssen einen Mindestabstand von 2,0 m zum Ortsgang aufweisen. Bezüglich Doppelhäuser werden hierbei beide Doppelhaushälften als ein Gebäude gerechnet.

3. Nicht überbaute Grundstücksflächen

3.1 Vorgärten

Als Vorgärten gilt der Flächenstreifen zwischen dem Gebäude und der öffentlichen Verkehrsfläche, sofern der Flächenstreifen weniger als 5,0 m Tiefe aufweist.

Vorgärten dürfen mit Ausnahme von Abfall- und Müllsammelbehälter nicht als Abstell- oder als Lagerplatz hergerichtet oder benutzt werden.

3.2 Einfriednungen der Vorgärten

Straßenseitige Vorgarteneinfriednungen der privaten Grundstücke sind nur bis zu einer Höhe von 1,0 m und in Form von Hecken zulässig. Die Hecken können hausseitig auch mit Zäunen ergänzt werden, jedoch maximal bis zu einer Höhe von 1,0 m.

III. Hinweise

1. Erarbeiten, Bodenbewegungen, Bodenaushub

Sofern bei Aushubmaßnahmen, Erdarbeiten, Bodenbewegungen oder ähnlichen Maßnahmen Boden- und Untergrundverunreinigungen angetroffen werden oder Hinweise (sowohl optische als auch geruchsliche) auf mögliche Bodenverunreinigungen entdeckt oder sonstige Auffälligkeiten festgestellt werden, sind die Arbeiten unverzüglich einzustellen und die Abteilung Umwelt und Klimaschutz der Stadt Iserlohn (Tel.: 217-2039 oder 217-2943) und der Märkische Kreis - Untere Bodenschutzbehörde (Tel.: 02351966-3385) 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 weiterreichende Maßnahmen zur Gefahrenabwehr oder Sanierung 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 Vorsorgeweiter der Bundesbodenschutzverordnung (BBodSchV) anliegt. Sollten Recyclingbaustoffe oder Bodenaushub eingesetzt werden, der die o.g. Vorsorgeweiter nicht erhält, ist das vorab mit der unteren Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde des Märkischen Kreises abzustimmen.

2. Bodeneingriffe und Meldepflicht von Bodenfunden

Bei Bodeneingriffen können Bodenerkmale (kulturl- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, alte Gräben, Einzelsteine aber auch Verankerungen und Verfüllungen in der natürlichen Bodenschicht, Höhlen und Spalten, oder Zeugnisse terrischer und/oder pflanzlicher Lebens aus Erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodenerkennern oder mutmaßlichen Hinweisen darauf ist der Stadt als Untere Denkmalbehörde und/oder der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Ost (Tel.: 0276193750; Fax: 02761937550) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsorte mindestens drei Werktage im unverändertem Zustand zu erhalten (§ 15 u. 16 Denkmalschutzgesetz NRW). Falls diese nicht vorher von den Denkmalbehörden freigegeben wird, darf Landratschaftsverband Westfalen-Lippe (LWL) ist berechtigt, das Bodenerkennern zu bergen, auszuwerten und für wissenschaftliche Forschungen bis zu sechs Monate in Besitz zu nehmen (§ 16 Abs. 4 DSchG NRW).

3. Kampfmittelbeseitigungsdienst

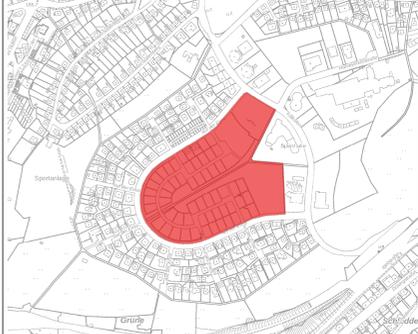
Vor Beginn der Bodenarbeiten ist die fachgerechte Untersuchung des Plangebietes durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst der Bezirksregierung Arnsberg erforderlich. Sollte bei der Durchführung der Bauarbeiten der Entdeckung ungewünschter Verfallenshinweise oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und unverzüglich das Ordnungsamt der Stadt Iserlohn oder die Polizei der Kampfmittelbeseitigungsdienst zu verständigen.

4. Niederschlagswasser

Die Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers nach § 51 a Landeswassergesetz (LWG) ist auf Grund ungeeigneter Bodenverhältnisse ausgeschlossen. Dies auf den Baugrundverhältnissen anfallende Niederschlagswasser ist in das vorhandene bzw. in das im Bebauungsbereich neu anzulegende Kanalsystem (Trennsystem) einzuleiten oder als Brauchwasser zu nutzen.

Die 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 147 bezieht sich auf die rot gekennzeichneten Textstellen in den Rechtsgrundlagen der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 147 Drörscheder Feld bleiben bestehen.

Übersicht 1:5.000



Stadt Iserlohn

Bebauungsplan Nr. 147

Drörscheder Feld

8. Änderung

Entwurf Stand 11.11.2019

Maßstab 1:500

<p>Planunterlagen</p> <p>Die Planunterlagen entsprechen den Anforderungen des § 1 der Planzeichnungsverordnung vom 18.12.1990 (BGBl. Nr.291). Die Planunterlagen haben den Stand vom November 2019.</p> <p>Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist eindeutig.</p> <p>Iserlohn, den Der Bürgermeister Im Auftrag</p> <p>Ernst-Herbert Thomas Hindenburgstraße 5 58636 Iserlohn</p>	<p>Aufstellungsbeschluss</p> <p>Der Rat der Stadt Iserlohn hat die Aufstellung der 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 147 gem. § 13a Abs. 1 BauGB am 08.10.2019 beschlossen.</p> <p>Iserlohn, den Der Bürgermeister In Vertretung</p> <p>Wojtek Erster Beigeordneter</p>	<p>Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung</p> <p>Die frühzeitige öffentliche Unterrichtung der Öffentlichkeit über diese Planung verbunden mit der Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgt in der Zeit vom bis einschließlich</p> <p>Iserlohn, den Der Bürgermeister In Vertretung</p> <p>Wojtek Erster Beigeordneter</p>	<p>Offenlegungsbeschluss</p> <p>Der Rat der Stadt Iserlohn hat beschlossen, den Entwurf der 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 147 nebst Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auslegen.</p> <p>Iserlohn, den Der Bürgermeister In Vertretung</p> <p>Wojtek Erster Beigeordneter</p>	<p>Beteiligung der Öffentlichkeit</p> <p>Der Entwurf der 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 147 und die Begründung haben gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis einschließlich</p> <p>Iserlohn, den Der Bürgermeister In Vertretung</p> <p>Thorsten Grote Stadtbaurat</p>	<p>Satzungsbeschluss</p> <p>Der Rat der Stadt Iserlohn hat die vorliegende 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 147 auf der Grundlage der GO NRW in Verbindung mit § 10 BauGB am bekannt gemacht worden.</p> <p>Iserlohn, den Der Bürgermeister In Vertretung</p> <p>Wojtek Erster Beigeordneter</p>	<p>Bekanntmachung / in Kraft treten</p> <p>Der Satzungsbeschluss sowie der Ort der dauernden Auslegung des vorliegenden Bebauungsplanes sind gem. § 10 BauGB am bekannt gemacht worden.</p> <p>Iserlohn, den Der Bürgermeister In Vertretung</p> <p>Wojtek Erster Beigeordneter</p>
---	--	---	--	---	--	--