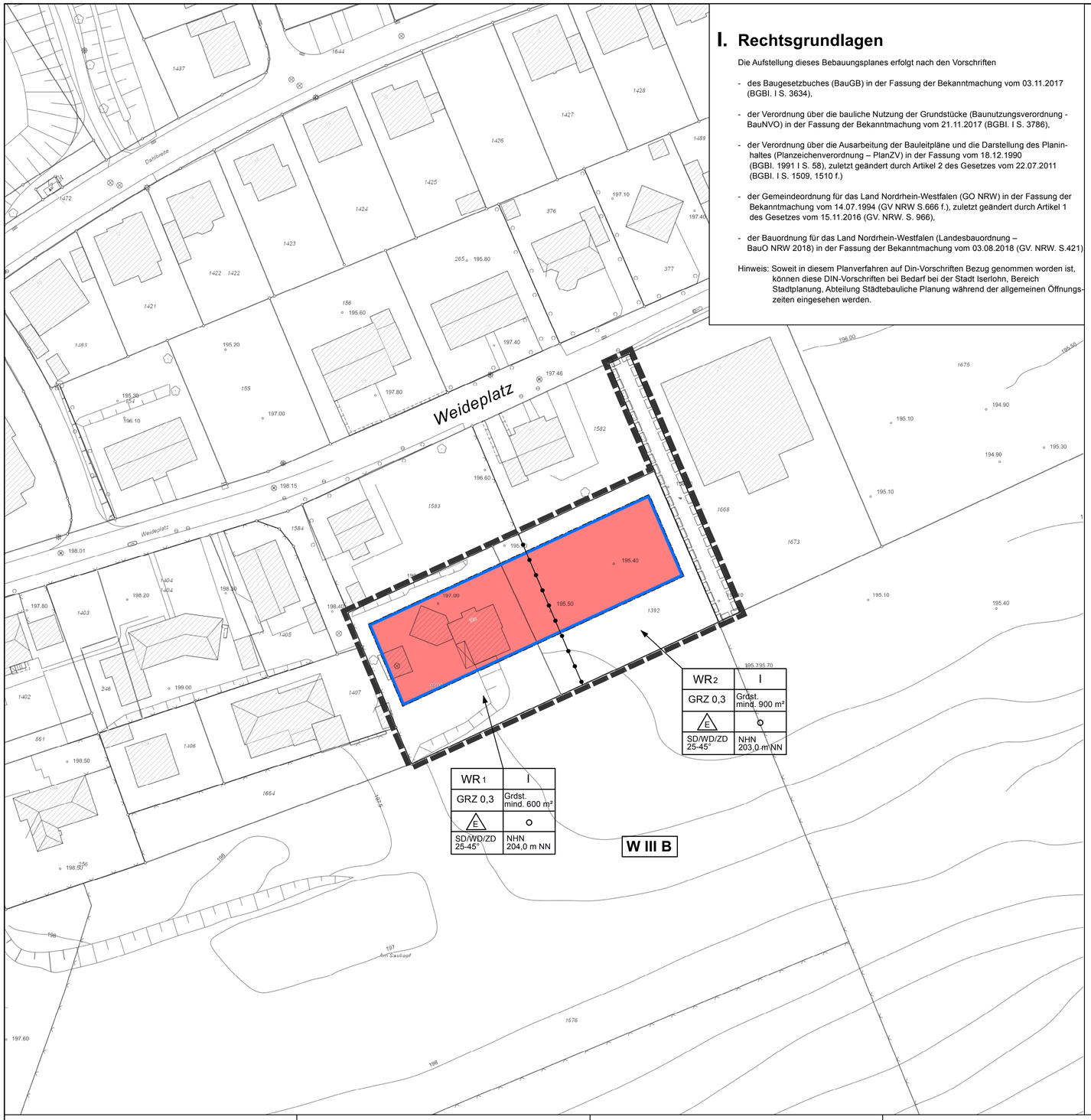


I. Rechtsgrundlagen

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 Planinhaltes (Planzeichenverordnung – 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. Festsetzungen

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

WR — Reine Wohngebiete gem. § 3 BauNVO
Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO wird festgesetzt, dass die nach § 3 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO zulässige Nutzung (Anlagen zur Kinderbetreuung, die den Bedürfnissen der Bewohner des Gebietes dienen), nur ausnahmsweise zulässig ist.
Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass die gem. § 3 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden.

Überbaubare Grundstücksfläche der WR-Gebiete

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

GRZ 0,3 — Grundflächenzahl, Höchstmaß

I — Anzahl der Vollgeschosse, Höchstmaß

OK = 204,0 m ü. NHN — Maximale Gebäudehöhe
Die Höhe wird gemessen zum Bezugspunkt. Der Bezugspunkt ist die mittlere Höhe des Meeresspiegels (Normalhöhennull). Die Gebäudehöhe ist bei geneigten Dächern die obere Bruchkante, bei Flachdächern die obere Dachumlaufkante.
Die maximale Gebäudehöhe kann durch untergeordnete Bauteile ausnahmsweise um bis zu 1,5 m überschritten werden.

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

Baugrenze gem. § 23 Abs. 3 BauNVO

o — Offene Bauweise gem. § 22 BauNVO

E — Nur Einzelhäuser zulässig, Reihen- und Doppelhäuser sind nicht zulässig

Überbaubare Grundstücksfläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

Stellplätze und Garagen i. S. d. § 12 BauNVO

Oberirdische Stellplätze und Garagen i. S. d. § 12 BauNVO sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sowie innerhalb ihrer seitlichen Verlängerung sowie in dem Bereich zwischen der straßenseitigen (nordwestlichen) Baugrenze und der straßenseitigen (nordwestlichen) Grundstücksgrenze zulässig. Stellplätze und Garagen im hinteren Grundstücksbereich, d. h. hinter der südöstlichen Baugrenze, sind nicht zulässig.

Nebenanlagen i. S. d. § 14 BauNVO

Nebenanlagen i. S. d. § 14 BauNVO sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sowie innerhalb ihrer seitlichen Verlängerung sowie in dem Bereich zwischen der straßenseitigen (nordwestlichen) Baugrenze und der straßenseitigen (nordwestlichen) Grundstücksgrenze zulässig. Nebenanlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche in den hinteren Grundstücksbereichen, d. h. hinter der südöstlichen Baugrenze, sind nur bis zu einer Größe von max. 20 m² zulässig.

Mindestgrundstücksgröße gem. § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB

Grdst. mind. 900 m² — Im reinen Wohngebiet WR1 darf die Größe der Baugrundstücke 600 m² nicht unterschreiten.

Im reinen Wohngebiet WR2 darf die Größe der Baugrundstücke 900 m² nicht unterschreiten.

Örtliche Bauvorschriften gem. § 9 Abs. 4 i. V. m. § 89 BauO NRW

1. Dächer

1.1 Dachform und -neigung:

SD/WD/ZD 25-45° — In den reinen Wohngebieten sind die Dächer von Gebäuden, Gebäudeteilen und sonstigen baulichen Anlagen – mit Ausnahme von Garagen und Carports – als Sattel-, Zelt- oder Walmdächer mit Dachneigungen von mindestens 25 Grad und höchstens 45 Grad (gemessen zur Waagerechten) auszuführen.
Die Höhe des Drempels, d. h. der Abstand zwischen der Oberkante des Dachgeschossfußbodens und der Schnittlinie der Außenfläche der Wand mit der Unterkante der Dachhaut, darf 80 cm nicht überschreiten.

1.2 Dachaufbauten:

Gauben sind in Form von Schlepp-, Giebel- oder Walmgauben mit einer Dachneigung von mindestens 15 Grad zulässig, sofern sie nicht breiter sind als die Hälfte der jeweiligen Firstlänge. Zwerchgiebel sind mit einer Dachneigung von mindestens 20 Grad zulässig, sofern sie nicht breiter sind als ein Drittel der jeweiligen Firstlänge.

1.3 Dacheindeckungen:

Dacheindeckungen sind mit einfarbigen, nicht glänzenden Ziegeln in den ortsüblichen Farben (dunkles Ziegelrot, Anthrazit, Braun oder Graubraun) auszuführen.

2. Einfriedungen:

Einfriedungen sind an den hinteren, südlichen Grundstücksgrenzen nur bis zu einer Höhe von 1,5 m und in Form von Hecken zulässig. Zulässig sind heimische,standortgerechte Hecken wie z. B. Hainbuche, Liguster, Weißdorn oder Himbeere. Die Hecken können hausseitig auch mit Zäunen begrenzt werden, aber nur bis zu einer Höhe von max. 1,0 m.

3. Gärten:

Die privaten Erholungsgärten auf der straßenabgewandten Seite sind naturnah zu gestalten.

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

W III B — Wasserschutzzone III B zugunsten der Stadtwerke Dortmund gem. § 19 WHG aufgrund Ordnungsbehördlicher Verordnung des Reg. Präs. Arnsberg vom 1.9.1977 (Amtsblatt f. d. Reg. Bez. Arnsberg Nr. 32/77).

Sonstige Planzeichen

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche zugunsten der Stadt Iserlohn

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans gem. § 9 Abs. 7 BauGB

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

III. Hinweise

1. Erdarbeiten, Bodenbewegungen, Bodenaushub

Sofern bei Aushubmaßnahmen, Erdarbeiten, Bodenbewegungen oder ähnlichen Maßnahmen Boden- und Untergrundverunreinigungen angetroffen 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.: 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 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 Vorsorgewerte der Bundesbodenschutzverordnung (BBodschV) einhält. Sollten Recyclingbaustoffe oder Bodenaushub eingesetzt werden, der die o.g. Vorsorgewerte nicht einhält, ist das vorab mit der unteren Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde des Märkischen Kreises abzustimmen.

2. Bodeneingriffe und Meldepflicht von Bodenfunden

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, oder Zeugnisse tierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus Erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern oder mutmaßlichen Hinweisen darauf ist der Stadt als Untere Denkmalbehörde und/oder der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Olpe (Tel.: 02761/93750; Fax: 02761/937520) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§15 u. 16 Denkmalschutzgesetz NRW), falls diese nicht vorher von den Denkmalbehörden freigegeben wird. Der Landschaftsverband Westfalen-Lippe (LWL) ist berechtigt, das Bodendenkmal zu bergen, auszuwerten und für wissenschaftliche Erforschungen bis zu sechs Monate in Besitz zu nehmen (§ 16 Abs. 4 DSchG NRW).

3. Kampfmittel

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

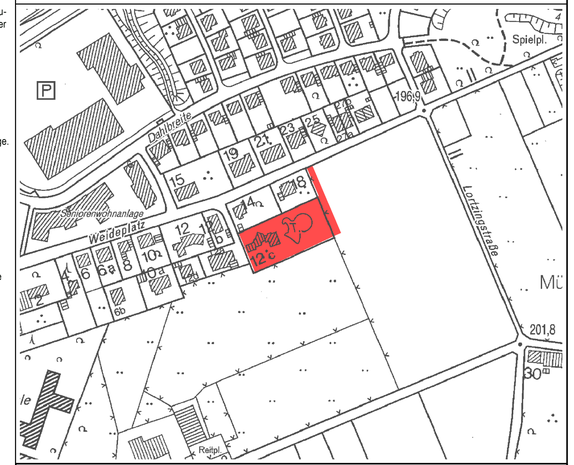
4. Arten- und Baumschutz

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 nicht zwischenzeitlich streng geschützte Arten angesiedelt haben, ist vor einer wesentlichen Veränderung oder Beseitigung des vorhandenen Gartenteiches eine erneute 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. Entwässerung

Sollen weitere Gebäude bzw. Wohneinheiten an den privaten Abwasserkanal im östlichen Planbereich angeschlossen werden, sind voraussichtlich eine neue Gestattung der/des Eigentümer/s und eine Überprüfung der Kapazität erforderlich. Alternativ kann ein potenzieller Bauherr den Anschluss an den städtischen Mischwasserkanal in der Straße Weideplatz herstellen.
Für das Niederschlagswasser ist gesetzlich in der Regel eine Versickerung erforderlich. Sofern das Niederschlagswasser über eine technische Anlage versickert werden soll, ist ein Einleitungsantrag bei der Unteren Wasserbehörde zu stellen; ggf. ist ein hydrogeologisches Gutachten beizubringen. Bei einer Einleitung in den Mischwasserkanal müsste das Niederschlagswasser gepumpt werden, da das Grundstück sowie die Anschlusstrasse deutlich unterhalb der Rückstauebene liegen.

Übersicht 1:2.500



Stadt Iserlohn

Bebauungsplan Nr. 420

Weideplatz

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 Dezember 2017.
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 des Bebauungsplanes Nr. 420 gem. § 2 Abs.1 BauGB am 17.10.2017 beschlossen.

Iserlohn, den .....
Der Bürgermeister

.....
Dr. Ahrens

Beteiligung der Öffentlichkeit

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 420 und die Begründung haben gemäß § 13b BauGB im Vernehmen mit § 13a Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis einschließlich öffentlich ausgelegen.

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

.....
Thorsten Grote
Stadtbaurat

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Iserlohn hat den vorliegenden Bebauungsplan Nr. 420 auf der Grundlage der GO NRW in Verbindung mit § 10 BauGB am 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 bekannt gemacht worden.
Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.

Iserlohn, den .....
Der Bürgermeister

.....
Dr. Ahrens