

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 (Planzeichnerverordnung - PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 191 S. 58), 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. 866), 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)

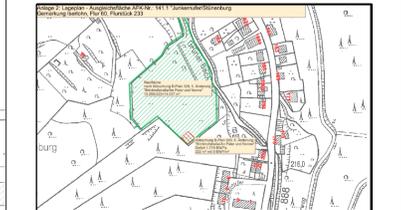
Hinweis: Soweit in diesem Planverfahren auf DIN-Vorschriften Bezug genommen worden ist, können diese DIN-Vorschriften bei Bedarf bei der Stadt Iserlohn, Bereich Städtebau, Abteilung Städtebauliche Planung während der allgemeinen Öffnungszeiten eingesehen werden.

II. Zeichnerische Festsetzung

- Art der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB**
- Baugebiete (MK 1-3) näher Bestimmung siehe textliche Festsetzungen
- Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB**
- GRZ 0,4 Grundflächenzahl als Höchstmaß gem. § 19 BauNVO
 - FH Geschosflächenzahl als Höchstmaß gem. § 20 BauNVO
 - FH_{min} Fishöhe als Mindest-/Höchstmaß über NN
 - II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
 - Baugrenze
- Verkehrflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB**
- Straßenbegrenzungslinie
 - Straßenverkehrsfläche
 - Verkehrsfläche besondere Zweckbestimmung (privat)
 - Zweckbestimmung Fußweg
- Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB**
- Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
 - Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
 - Erhalt von Bäumen
- sonstige Planzeichen**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 329
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 5. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 329

III. Textliche Festsetzung

- 1. Art der baulichen Nutzung**
- Das mit MK 1 bezeichnete Baugebiet dient der Unterbringung eines Lebensmittel-discounters mit einer Verkaufsfläche von max. 1200 qm. Darüber hinaus sind mit Ausnahme von Tankstellen sowie sonstiger nicht wesentlich störender Gewerbebetriebe sämtliche kerngebietsübliche Nutzungen gemäß § 7 Abs. 2 BauNVO zulässig. Ausnahmeweise können Wohnungen, die nicht unter Regelung des § 7 Abs. 2 Nr. 6 und 7 fallen, zugelassen werden.
- Das mit MK 2 bezeichnete Baugebiet dient der Unterbringung eines Einzelhandelsbetriebes mit einer Verkaufsfläche von max. 620 qm.
- Das mit MK 3 bezeichnete Baugebiet dient der Unterbringung von Büros und Wohnungen. Darüber hinaus sind mit Ausnahme von Vergnügungstätten, Tankstellen sowie sonstiger nicht wesentlich störender Gewerbebetriebe sämtliche kerngebietsüblichen Nutzungen gemäß § 7 Abs. 2 BauNVO zulässig.
- 2. Garagen und Stellplätze**
- Stellplätze und Garagen sind innerhalb der zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzten Flächen unzulässig (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 und 4 BauGB sowie § 12 Abs. 6 BauNVO).
- 3. Pflanzstreifen**
- Auf den festgesetzten Pflanzstreifen sind bodendeckende Arten gemäß nachfolgender Pflanzliste zu verwenden (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB):
- Potentilla 'Red Ace' o.ä.
 - Berberis thunbergii/ 'Atropurpurea Nana'
 - Chamaemelum nobile
 - Lingustrum vulgare 'Lodense'
 - Hypericum 'Hidcot'
- 4. Externe Ausgleichsfläche**
- Der externe Ausgleich des im Plangebiet ermittelten Eingriffsdefizits (abhängig vom Umfang des Eingriffs verbleibt ein Kompensationsdefizit von 1,776 bzw. 1,020 Biotopwertpunkten) erfolgt auf einer Teilfläche der Ökointakfläche 'Junkernrufer/ Stünenburg'.



IV. Gestalterische Festsetzung

Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur an der Straße der Leisten zulässig. Anlagen der Außenwerbung, die der Fremdentwertung dienen, 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.

V. Hinweise

- 1. Erdarbeiten, Bodenbewegungen, Bodenaushub**
- Sowohl bei Aushubmaßnahmen, Erdarbeiten, Bodenbewegungen oder ähnlichen Maßnahmen Boden- und Untergrunderneuerungen angefallen werden oder Hinweise (sowohl optische als auch geruchlich) auf mögliche Bodenverunreinigungen entdeckt oder sonstige Auffälligkeiten festgesetzt 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.: 02331986-6355) zu verständigen. Der Grundstückseigentümer bzw. der Inhaber der tatsächlichen Gewalt über ein Grundstück ist verpflichtet, schädliche Bodenverunreinigungen zu verhindern und Maßnahmen zur Abwehr von schädlichen Bodenverunreinigungen, die von seinem Grundstück drohen, zu ergreifen (§ 4 Abs. 1 und 2 BBodSchG). Liegt eine schädliche Bodenverunreinigung 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 Vorgaben der Bundesbodenschutzverordnung (BBodSchV) erfüllt. Sollten Recyclingaufstoffe oder Bodenaushub eingesetzt werden, der die o.g. Vorgaben 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, Einzelrunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenschicht, 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 Gilepe (Tel.: 0276193750; Fax: 02761937520) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungssätze 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. Kampfmittelbeseitigungsdienst**
- Vor Beginn der Erdarbeiten ist die fachgerechte Untersuchung des Plangebietes durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst der Bezirksregierung Arnsberg erforderlich. Sollte bei der Durchführung der Bauarbeiten der Verdacht auf außerordentliche Verfärbungen hinweisen oder verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und unverzüglich über das Ordnungsamt der Stadt Iserlohn oder die Polizei der Kampfmittelbeseitigungsdienst zu verständigen.
- 4. Baumschutzsatzung**
- Die gültige Baumschutzsatzung der Stadt Iserlohn ist zu beachten. Vor Entfernung von geschütztem Baumbestand sind Ausnahmegenehmigungen beim Märkischen Stadtbetrieb Iserlohn / Herner (SH) zu beantragen.
- 5. Niederschlagswasser**
- Das Niederschlagswasser ist nach § 51a LWG in das öffentliche Kanalnetz (Brinkhofstraße bzw. An Pater und Nonne) abzuführen. Die gütige Entwurfsplanung des Niederschlagswassers innerhalb des Plangebietes nicht möglich ist. Möglichkeiten zur Brauchwassernutzung werden empfohlen.

Planunterlagen

Die Planunterlagen entsprechen den Anforderungen des § 1 der Planzeichnerverordnung (PlanZV). Die Planunterlagen haben den Stand vom Januar 2020.

Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig.

Iserlohn, den
Der Bürgermeister
im Auftrag

Ernst-Herbert Thomas
Hindenburgstraße 5
58636 Iserlohn

Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Stadt Iserlohn hat die Aufstellung der 5. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 329 gem. § 2 Abs. 1 BauGB am 21.05.2019 beschlossen.

Iserlohn, den
Der Bürgermeister
in Vertretung

Wojtek
Erster Beigeordneter

Entwurfs- u. Offenlegungsbeschluss

Der Rat der Stadt Iserlohn hat am 2020 den Entwurf der 5. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 329 nebst Begründung und die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Iserlohn, den
Der Bürgermeister
in Vertretung

Wojtek
Erster Beigeordneter

Beteiligung der Öffentlichkeit

Der Entwurf der 5. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 329 und die Begründung haben gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 2020 bis einschließlich 2020 öffentlich ausliegen.

Iserlohn, den
Der Bürgermeister
in Vertretung

Thorsten Grote
Stadtbaurat

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Iserlohn hat die vorliegende 5. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 329 auf der Grundlage der GO NRW in Verbindung mit § 10 BauGB am 2020 als Satzung beschlossen.

Iserlohn, den
Der Bürgermeister
in Vertretung

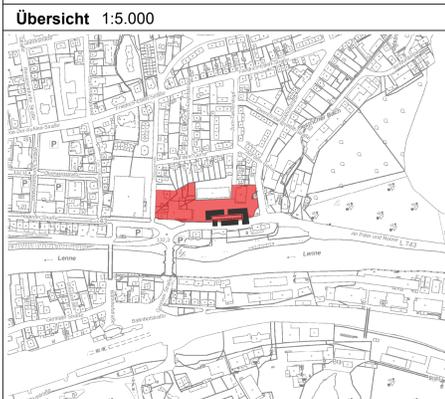
Wojtek
Erster Beigeordneter

Bekanntmachung / in Kraft treten

Der Satzungsbeschluss sowie der Ort der dauernden Auslegung des vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind gem. § 10 BauGB am 2020 bekannt gemacht worden. Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.

Iserlohn, den
Der Bürgermeister
in Vertretung

Wojtek
Erster Beigeordneter



Stadt Iserlohn

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 329

Lebensmitteldiscounter und Einzelhandelsbetrieb - "Brinkhofstraße / An Pater und Nonne"

5. Änderung

Stand 14.01.2020

Maßstab 1:500