Bebauungsplan 226 "Hennen - Waldemey / Paschufer"

Festsetzungen nach dem Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 27.08.1997 und nach der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I.S. 132)

Blatt 1 Hauptplan
Deckblatt der 4. Änderung

Aufstellung
Iserlohn,
Der Bürgermeister

Bearbeitung
Planungsamt:
Vermessungsamt:
Tiefbauamt:

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 März 1999 Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist eindeutig.

Iserlohn, 24.01.2005

Öffentl. bestellter Verm. - Ing.

Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Stadt Iserlohn hat die Aufstellung der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 226 " Hennen -Waldemey / Paschufer" gem. § 2 Abs. 1Bau GB am 13.09.04 beschlossen.

Bürgermeister

Entwurfs- und Offenlegebeschluss

Der Rat der Stadt Iserlohn hat am 22.02.05 den Entwurf der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 226 "Hennen - Waldemey / Paschufer" nebst Begründung und die öffentliche Auslegung gem. §3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Bürgermeister

Offenlegung

Die vorliegende 4. Änderung des Bebauungsplanentwurfes und die Begründung haben gemäß § 3 Abs.2 BAuGB vom 09.05.05 bis zum 09.05.05 einschliesslich öffentlich ausgelegen.

Iserlohn, 09.05.2005

Bürgermeister.

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Iserlohn hat die vorliegende 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 226 "Hennen - Waldemey / Paschufer" gem. § 10 BauGB am 05.09.05 als Satzung beschlossen.

Bürgermeister

Bekanntmachung / Inkrafttreten

Der Ort der dauernden Auslegung ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 16.09.05 bekannt gemacht worden. Die 4. Änderung des Bebauungsplanes tritt am Tage nach der Bekanntmachung in Kraft.

Iserlohn, 19.09.2005

Bürgermeister

PRÄAMBEL

gemäß § 7 der Gemeindeordnung des Landes Nordrhein - Westfalen (GO NW nF) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NW. S. 666), zuletzt geändert durch Gesetz vom 17.12 1998 (GV.NW.S.762)

gemäß § 4 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein - Westfalen (GO NW aF) in der Fassung der Bekanntmachung vom 13.08.1984 (GV NW.S. 475), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.04.1992 (GV.NW.1992 S.124)

und § 10 des Baugesetzbuches BauGB in der Neufassung vom 27.081997 (BGBl.I. S.2141) in Verbindung mit der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke BauNVO in der Fassung der Bekanntmachung vom 31.01.1990 (BGBl. I.S.132)

hat der Rat der Stadt Iserlohn am __.__.____ die planungsrechtlichen Festsetzungen dieses Bebauungsplanes als Satzung beschlossen.

Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung
(§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

WA — Allgemeine Wohngebiete gem. § 4 BauNVO
Überbaubare Grundstücksfläche der allgemeinen Wohngebiete
1 — In den mit dieser Ziffer gekennzeichneten überbaubaren Grundstücksflächen wird die Traufhöhe auf 4,50 m, die Firsthöhe auf 9,0m begrenzt.

WA* — Allgemeine Wohngebiete gem. § 4 BauNVO
Überbaubare Grundstücksfläche der allgemeinen Wohngebiete
Nicht überbaubare Grundstücksfläche
4 — In den mit dieser Ziffer gekennzeichneten überbaubaren Grundstücksflächen wird die Firsthöhe auf 148,00 m über NN begrenzt.
7 — In den mit dieser Ziffer gekennzeichneten überbaubaren Grundstücksflächen wird die Firsthöhe auf 146,00 m über NN begrenzt.

MI — Mischgebiete gem. § 6 BauNVO
Überbaubare Grundstücksfläche der Mischgebiete

MI* — Mischgebiete gem. § 6 BauNVO
Überbaubare Grundstücksfläche der Mischgebiete
Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO werden als nicht zulässig festgesetzt: Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten

GE — Gewerbegebiete gem. § 8 BauNVO
Überbaubare Grundstücksfläche der Gewerbegebiete
5 — Für die, mit dieser Ziffer gekennzeichneten Bereiche ist eine Traufhöhe von max. 12 m zulässig.
6 — Für die, mit dieser Ziffer gekennzeichneten Bereiche ist eine Traufhöhe von max. 9 m zulässig.

Als Bezugshöhe für alle Trauf- und Firsthöhenbegrenzungen gilt die mittlere Höhenlage des mit dem Gebäude jeweils korrespondierenden Erschließungsstraßenabschnittes.
Dies gilt nicht für Höhen, die über NN festgesetzt sind.

SO — Sondergebiete gem. § 11 BauNVO
Überbaubare Grundstücksfläche der Sondergebiete

Zweckbestimmung: "Großflächiger Einzelhandel Nahversorgung"
Die Verkaufsfläche gliedert sich in einen Vollsortimenter, einen Fachmarkt (Getränke) sowie zwei angegliederten Shops für Einzelhandel oder Dienstleistungen. Als Verkaufsfläche sind maximal 1.800 qm zulässig.
Für den Vollsortimenter wird nachstehende Sortimentsliste verbindlich festgesetzt:

Kernsortiment Nahversorgung

WB Nr.	Nahversorgungsrelevantes Kernsortiment	Maximale Verkaufsfläche (qm)
-WB 00-10, 12-13,960-962	Lebensmittel, Süßwaren, Spirituosen, (einschl. Milchprodukte, Tiefkühl-, Fleischwaren, Getränke, Tiernahrung)	720
-WB 15-18	Wasch-, Putz-, Reinigungs- und Körperpflegemittel, Kosmetika	
-WB 11	Getränke	160
Verkaufsfläche des Kernsortiments Nahversorgung insgesamt		880

Zentrenrelevantes Randsortiment

WB Nr.	Zentrenrelevantes Sortiment	Maximale Verkaufsfläche (qm)
-WB 19-20,	Haus- und Heimtextilien	20
-WB 22-30,360-366	Bekleidung (auch Sportbekleidung)	20
-WB 31-34,368/9	Schuhe (auch Sportschuhe), Leder	--
-WB 45, 65	Spiel- und Sportwaren	10
-WB 52-57	Papier, Schreibwaren, Zeitschriften, Bücher, Bürokleinartikel	20
-WB 66	Nichtelektrische Haushaltswaren	10
-WB 975-978	Topf- und Schnittblumen, getrocknete Blumen, Gebinde (einschl. Vorkassenzone)	30
Zentrenrelevantes Sortiment insgesamt maximal		110

Ergänzendes Angebot Nahversorgung

WB Nr.	Ergänzendes Sortiment Nahversorgung	Maximale Verkaufsfläche (qm)
-WB 13,	Backshop (einschl. Vorkassenzone)	70
-WB 00	Fleisch- und Wursttheke (einschl. Vorkassenzone)	80
-WB 02	Käsetheke	40
-WB 12	Kaffeeshop	10
-WB 561	Zeitungen / Zeitschriften	10
Verkaufsfläche des ergänzenden Kernsortiments insgesamt maximal		210

Summe aller Sortimente

WB Nr.	Sortimentsgruppen	Maximale Verkaufsfläche (qm)
	Kernsortiment Nahversorgung	880
	Zentrenrelevantes Randsortiment	110
	Ergänzendes Nahversorgungsangebot	210
Verkaufsflächen des SB Marktes (brutto)		1200

Die Summe aller Sortimente darf 1.200 qm Verkaufsfläche nicht überschreiten.

Maß der baulichen Nutzung
(§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
Art der baulichen Nutzung nach § 9 BauGB | Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß gem. § 16 Abs. 4 BauNVO
Grundflächenzahl (GRZ) gem. § 19 BauNVO | Geschoßflächenzahl (GFZ) gem. § 20 BauNVO
Bauweise gem. § 9 Abs. 1, Nr.2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(§9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
Baugrenze gem. § 23 Abs. 3 Bau NVO
2 — Die mit dieser Ziffer gekennzeichneten Baugrenzen müssen im Erdgeschoss entlang der Planstrasse 1 und der Scherlingstrasse um 1,50 m zurückversetzt eingehalten werden.
o — offene Bauweise
g — geschlossene Bauweise
E — Nur Einzelhäuser zulässig.
ED — Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

Flächen für den Gemeinbedarf
(§9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)
Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

Verkehrsflächen
(§9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
Strassenverkehrsfläche
Strassenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
P — öffentliche Parkfläche
St — Stellplätze für Kirchenbesucher
Fußgängerbereich
V — verkehrsberuhigter Bereich
Die Gliederungen der Verkehrsflächen geben Hinweise auf einen möglichen Ausbau. Hierbei handelt es sich nicht um verbindliche Festsetzungen.
Bereich ohne Ein-und Ausfahrt
F — Fussweg
F+R — Fuss- und Radweg
H — Bushaltestelle
P — öffentlicher Parkplatz

Grünflächen
(§9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
Private und öffentliche Grünfläche - im Plan gesondert ausgewiesen -
Kinderspielplatz
Friedhof

Die weitergehenden Zweckbestimmungen und Festsetzungen sind Blatt 2 Grünordnungsplan zum Bebauungsplan 226 "Hennen - Waldemey / Paschufer" zu entnehmen.

Wasserflächen
(§9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)
Bachlauf

Flächen für die Landwirtschaft
(§5 Abs. 2 Nr. 9 und Abs. 4, §9, Abs. 1 Nr. 18 und Abs. 6 BauGB)

Flächen für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung
(§9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)
R — Regenrückhalteflächen
P — Pumpstation
C — Wertstoffcontainer

Flächen für Massnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
(§9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Die Maßnahmen und Festsetzungen zum Schutz von Boden, Natur und Landschaft sind dem Blatt 2 "Grünordnungsplan" zum Bebauungsplan 226 "Hennen - Waldemey / Paschufer" zu entnehmen.

Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen
(§9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Geräuschimmission durch Gewerbeflächen:
Entsprechend den vorgegebenen Gebietsausweisungen gelten nach der technischen Anleitung Schutz gegen Lärm (TA - Lärm vom 26.08.98) in Übereinstimmung mit den schalltechnischen Orientierungswerten nach DIN 18 005 "Schallschutz im Städtebau" folgende Orientierungswerte für gewerbliche Geräuschimmissionen:

Allgemeines Wohngebiet (WA):
Tageszeitraum: 6.00 Uhr bis 22.00 Uhr — IRW =55dB(A)
Nachtzeitraum: 22.00 Uhr bis 6.00 Uhr — IRW =45dB(A)

Mischgebiet (MI):
Tageszeitraum: 6.00 Uhr bis 22.00 Uhr — IRW =60dB(A)
Nachtzeitraum: 22.00 Uhr bis 6.00 Uhr — IRW =45dB(A)

Gewerbegebiet (GE):
Tageszeitraum: 6.00 Uhr bis 22.00 Uhr — IRW=65dB(A)
Nachtzeitraum: 22.00 Uhr bis 6.00 Uhr — IRW=50dB(A)

Zur Sicherstellung des vorbeugenden Immissionsschuztes werden die für eine zukünftige Gewerbenutzung zu erschliessenden Teilflächen mit den im Bebauungsplan angegebenen immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegeln Lw -(FBS) belegt. Auf den jeweiligen Teilflächen sind Betriebe und Anlagen nur dann zulässig, wenn die angegebenen immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel nicht überschritten werden.

Die zu erschliessenden Teilflächen sind im Plan gekennzeichnet und mit den entsprechenden Schallschablonen festgesetzt.

FBS(dB(A))	
TAG	NACHT
56	40

Schallschablone

Vor Realisierung eines Einzelvorhabens ist auf der Grundlage der konkreten Planung durch eine Geräuschimmissions - Prognose nach TA - Lärm der Nachweis zu erbringen, daß der für die jeweilige Teilfläche höchstzulässige flächenbezogene Schalleistungspegel eingehalten wird.

Bei Einzelvorhaben, die nicht eine komplette Teilfläche nutzen oder für die 2 oder mehrere Teilflächen zusammengefaßt werden, sind die immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel sowie die Immissionspegel - Anteile entsprechend den jeweiligen Flächenanteilen zu berücksichtigen.

Immissionen durch KFZ - Verkehr:
Bezogen auf die im Plangebiet ausgewiesenen Baugebiete wurden die Geräuschimmissionen durch Strassenverkehr nach dem Berechnungsschema der DIN 18 005 bzw. RLS 90 ermittelt. Für alle Neu-, Um-, und Erweiterungsbauten sind aufgrund der Lärmbelastung des KFZ - Verkehrs auf den Planstrassen 1 bis 4 für die Gebäude bauliche und sonstige Vorkehrungen zu treffen. Dabei dürfen die Innenschallpegel (Mittelungspegel) nach VDI 27 19, die in der nachfolgenden Tabelle aufgeführt sind, nicht überschritten werden.

Nr.	Raumart:	Mittelungspegel dB(A)
1.	Schlafräume nachts in reinen und allgemeinen Wohngebieten	25 dB(A)
2.	Wohnräume tagsüber in reinen und allgemeinen Wohngebieten	35 dB(A)
3.	Kommunikations- und Arbeitsräume	35 dB(A)
3.1.	Ruhebedürftige Einzelbüros wissenschaftliche Arbeitsräume Vortragsräume, Arztpraxen	
3.2.	Büros für mehrere Personen	40dB(A)
3.3.	Großraumbüros, Gaststätten, Läden	50dB(A)

Sofern diese Pegelwerte nicht schon durch Grundrißgestaltung und Baukörperanordnung bei Berücksichtigung der aus Wärmeschutzgründen ohnehin vorhandenen Isolierverglasung der Fenster eingehalten werden, sind schallschützende Außenbauteile wie z.B. Schallschutzfenster entsprechend der VDI - Richtlinie 27 19 bzw. schalldämmende Außentüren, Dachflächen und Wände usw. zu verwenden.

Mit Geh-, Fahr-, und Leitungsrechten zu belastende Flächen
(§5 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
Geh-, und Fahrrecht zugunsten der Allgemeinheit
A — Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger

Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern soweit sie zur Herstellung des Strassenkörpers erforderlich sind
(§9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)
Böschung

Die zur Herstellung der Planstrassen 1 bis 4 erforderlichen Böschungskörper dürfen nicht durch Stützmauern oder durch sonstige Bauwerke ersetzt werden.

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungplans
(§9 Abs. 7 BauGB)

Abgenzung unterschiedlicher Nutzung oder Abgrenzung des Masses der Nutzung innerhalb eines Baugebietes
(§16 Abs. 5 BauNVO)

Gestaltungsfestsetzungen
(§ 86 Abs. 4 BauO NW i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB)

Für alle WA und für alle MI- Gebiete gilt:

Dachform: Es sind nur geneigte Dächer zulässig.
Dachneigung: Die zulässige Dachneigung liegt zwischen 38 und 45°
Gauben: Es sind nur abgeschleppte und giebelständige Gauben zulässig. Mindestabstand vom Ortgang: 1,50 m, Abstand vom First: 2 Pfannen oder 60 cm.
Grenzbauten: Aneinanderstoßende, grenzständige Baukörper sind in einheitlicher Dachform, Dachneigung und Dacheindeckung auszuführen.
Fassadengestaltung: Bei Doppelhäusern und Hausgruppen sind die Fassaden einheitlich in gleichem Material und der gleichen Farbe zu gestalten.

Für die WA* - Gebiete gilt:

Dachform: Es sind zulässig: Pultdächer und Flachdächer. Flachdächer sind fachgerecht zu begrünen. Die Begrünung muß dauerhaft erhalten werden.
Dachneigung: Die zulässige Dachneigung wird auf max. 25° festgesetzt.
Fassadengestaltung: Bei Doppelhäusern und Hausgruppen sind die Fassaden einheitlich in gleichem Material und der gleichen Farbe zu gestalten.

Für das MI* - Gebiet gilt:

Dachform: Es sind zulässig: Pultdächer, Satteldächer, Zeltdächer und Flachdächer. Flachdächer sind fachgerecht zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten.
Dachneigung: Die zulässige Dachneigung wird bei max. 35° festgesetzt.
Fassadengestaltung: Nicht zulässig sind verkünkerte Fassaden sowie Imitate naturbelassener oder gebrannter Baustoffe und undurchsichtige Baustoffe mit glänzenden, glasierten oder spiegelnden Oberflächen, ausgenommen der unter Abs. 2 genannten Fassadenplatten und Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie.

Für das GE - gebiet gilt:

Dachform: Zulässig sind Flachdächer, Pultdächer und Satteldächer.

Für das SO - gebiet gilt:

Dachform: Es sind zulässig: Pultdächer, Satteldächer, Zeltdächer und Flachdächer. Flachdächer sind fachgerecht zu begrünen und dauerhaft zu erhalten.
Dachneigung: Die zulässige Dachneigung wird auf 15-35° festgesetzt.

Zuordnungsfestsetzungen
(§ 9 Abs. 1a BauGB)

Die nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB getroffenen Festsetzungen sowie Maßnahmen auf dem an den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes angrenzenden Grundstücks 840, Flur 6, der Gemarkung Hennen dienen dem Ausgleich im Sinne des § 1 a Abs. 3 BauGB und werden gemäß § 9 Abs. 1a BauGB den Eingriffsflächen als Sammelausgleich zugeordnet. Hiervon entfallen 37% auf die öffentlichen Verkehrsflächen, 60% auf die neuen Baugrundstücke und 3% auf die Rückhaltungsflächen.

Näheres regelt "Blatt 2 Grünordnungsplan" dieses Bebauungsplanes sowie der "Städtebauliche Vertrag zur Sicherung der Maßnahmen zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 226, Hennen - Waldemey / Paschufer gem. § 11 Abs. 1 Nr. 2 BauGB"

Nachrichtliche Übernahmen
(§ 9 Abs.6 BauGB)
Bahnanlagen

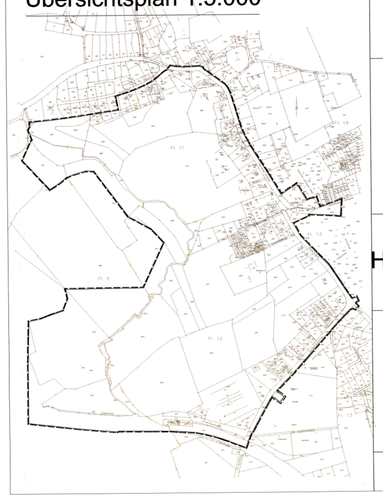
Das Plangebiet liegt innerhalb der Wasserschutzzone III A der Dortmunder Energie- und Wasserversorgungs GmbH.

Hinweise
vorhandene Druckrohrleitung mit Schutzstreifen
4 — Zugehörigkeitsziffer für Festsetzungen

Sonstige Darstellungen
Bachtalraum mit zu erhaltendem Bestand
Umgrenzung der Flächen für Nebenanlagen

Der Bebauungsplan Nr. 226 " Hennen - Waldemey / Paschufer " besteht aus 2 Blättern, die beide Bestandteil dieser Satzung sind.
Zu diesem Hauptplan (Blatt 1) gehört das Blatt 2 mit der Bezeichnung: Bebauungsplan 226 " Hennen - Waldemey / Paschufer " Grünordnungsplan.

Übersichtsplan 1:5.000



STADT ISERLOHN

BEBAUUNGSPLAN Nr. 226
BLATT 1
HAUPTPLAN

Hennen - Waldemey / Paschufer

STADT ISERLOHN

Maßstab: 1:1.000