

STADT ISERLOHN

Bebauungsplan Nr. 250

»Baarstraße / ehem. Molkerei«

3. Änderung gem. § 13 a BauGB

Planunterlagen

Die Planunterlagen entsprechen den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung. Die Plangrundlagen haben den Stand vom Oktober 2013. Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig.

Iserlohn, den 20.02.2014
Der Bürgermeister
im Auftrag

gez. Dodt
Städt. ÖVerm.-Rat

Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Stadt Iserlohn hat die Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 250 gemäß § 2 Abs. 1 i. V. m. § 13 a BauGB am 18.02.2014 beschlossen.

Iserlohn, den 28.02.2014
Der Bürgermeister

gez. Dr. Ahrens
Dr. Ahrens

Öffentliche Auslegung

Der Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 250 und die Begründung haben gemäß § 13 Abs. 2 BauGB vom 10.03.2014 bis 24.03.2014 einschließlich öffentlich ausliegen.

Iserlohn, den 03.04.2014
Der Bürgermeister
i. V.

gez. Jänke
Jänke
Ressortleiter

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Iserlohn hat am 27.05.2014 die vorliegende 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 250 gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Iserlohn, den 05.06.2014
Der Bürgermeister

gez. Dr. Ahrens
Dr. Ahrens

Bekanntmachung / In Kraft treten

Der Ort der dauernden Auslegung ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 02.07.2014 bekannt gemacht worden. Die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 250 tritt am Tage der Bekanntmachung in Kraft.

Iserlohn, den 16.07.2014
Der Bürgermeister

gez. Dr. Ahrens
Dr. Ahrens

Rechtsgrundlagen

Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW) in der Fassung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666 ff.), zuletzt geändert durch Gesetz vom 01.10.2013 (GV. NRW. S. 564)

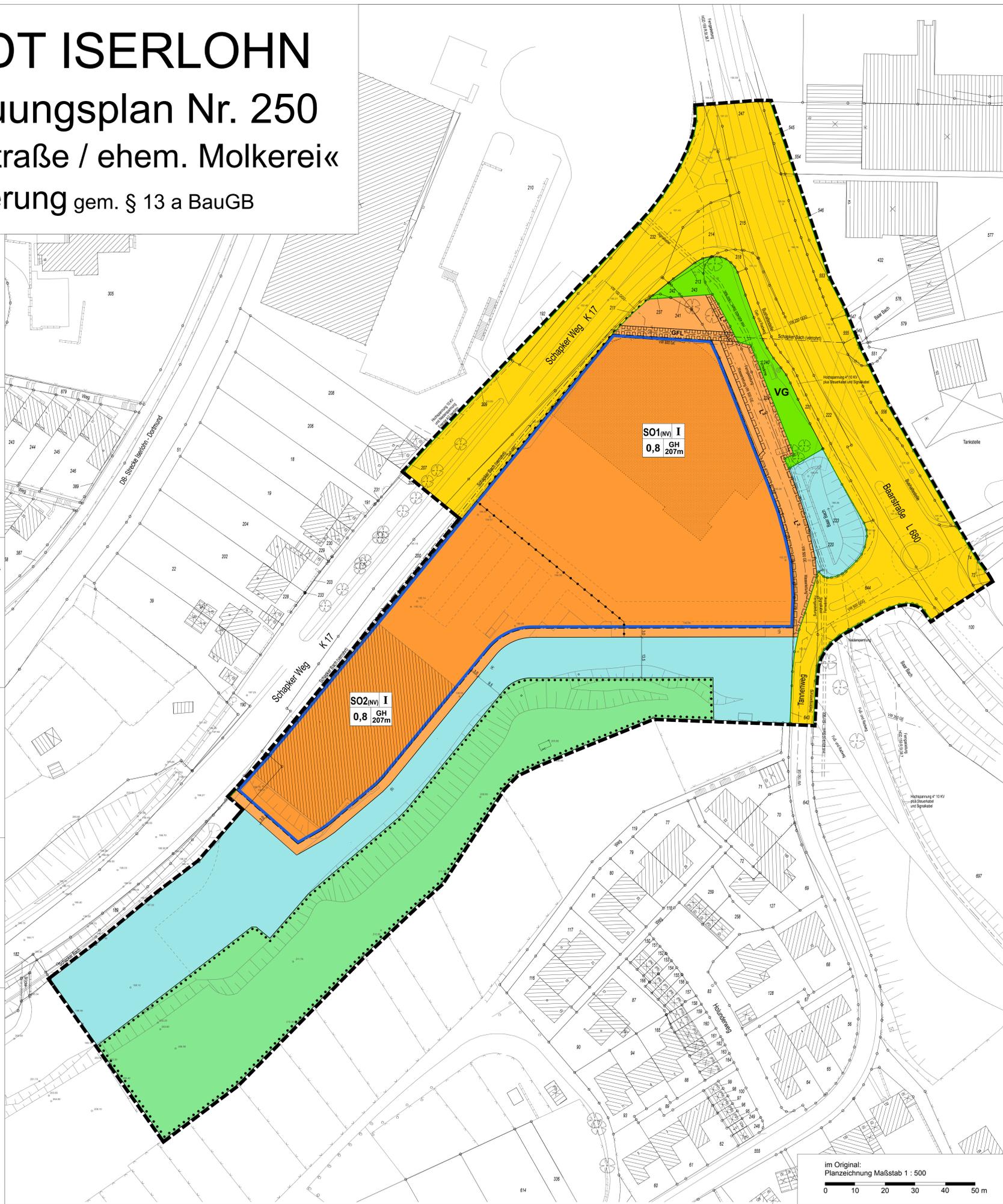
sowie
Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)

in Verbindung mit den Vorschriften

• der Bauutzungsverordnung (BauUV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548),

• der Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991, S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1510)

• der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung – BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV. NRW. S. 256), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.03.2013 (GV. NRW. S. 142).



Präambel

Gemäß § 7 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW) vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666 ff.) in der zur Zeit geltenden Fassung und § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) in der zur Zeit geltenden Fassung in Verbindung mit der Verordnung über bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der zur Zeit geltenden Fassung hat der Rat der Stadt Iserlohn am 27.05.2014 die planungsrechtlichen Festsetzungen dieses Bebauungsplanes als Satzung beschlossen.
Gegenüber der Vorgängerplanung (2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 250) beinhaltet der vorliegende Entwurf zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 250 eine Änderung der textlichen Festsetzung 1.1. Die Änderung ist entsprechend rot markiert.

I. Zeichnerische Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 in Verbindung mit §§ 1 und 11 BauNVO)

SO(NV) Sondergebiet - Nahversorgung -

2. Maß der baulichen Nutzung

(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit §§ 10 bis 20 BauNVO)

z.B. **0,8** Grundflächenzahl (GRZ)

z.B. **I** Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

z.B. **GH 207m** Gebäudehöhe: Höhe baulicher Anlagen in Meter über Normalhöhennull als Höchstmaß

3. Baugrenzen

(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB in Verbindung mit §§ 23 BauNVO)

Baugrenze

4. Öffentliche Verkehrsflächen

Straßenverkehrsfläche

Straßenbegrenzungslinie

VG Fläche für Verkehrsgrün

Anschlussverbot: Bereich ohne Ein- und Ausfahrt zur K 17

5. Wasserflächen

(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Fläche für Fließgewässer zzgl. Uferbereiche

6. Pflanz- und Erhaltungsgebot

(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 a und b BauGB)

Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

7. Sonstige Planzeichen

GFL Mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Fläche zugunsten der Stadt Iserlohn (Bachverrohrung) (gemäß § 9 Abs. 21 BauGB)

GVL Mit einem Leitungsrecht zu belastende Fläche zugunsten der Stadt Iserlohn (Mischwasserkanal), der Stadtwerke Iserlohn (Wasserleitung, Fernwärme, Elektrokabel) und der RWE Westfalen-Weser-Ems Netzservice GmbH (Ferngas) (gemäß § 9 Abs. 21 BauGB)

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (gemäß § 9 Abs. 7 BauGB)

Abgrenzung zwischen den Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung (gemäß § 1 Abs. 4 § 16 Abs. 9 BauGB)

II. Sonstige zeichnerische Darstellungen

1. Zeichnerische Darstellungen (ohne Festsetzungscharakter)

z.B. **Abstandsmaße** in Meter

vorgeschlagener Standort für Neubauten

Hauptgebäude mit Hausnummer

Nebengebäude / Garage

Flurstücksgrenzen mit Grenzpunkten

z.B. **Flurstücksnummer**

Flurgrenze

Achse unterirdischer Leitungs-/Kanaltrassen

Einzelbaum

Böschung

Geländehöhen in Meter über Normalhöhennull

III. Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung – Zulässigkeit von Nutzungen

(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 1 und 11 BauNVO)

1.1 Sondergebiete -Nahversorgung- (SO(NV))

Die Sondergebiete SO1 und SO2 -Nahversorgung- dienen der Unterbringung von Einzelhandelsbetrieben, die der Nahversorgung dienen, sowie untergeordnet sonstigen ergänzenden Dienstleistungen.

Für das Sondergebiet SO1 gilt:

Zulässig gemäß § 11 Abs. 2 und Abs. 3 Nr. 2 BauNVO sind ausschließlich:

- Maximal ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb der Lebensmittelbranche in Form eines Vollsortiments mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment. Der Einzelhandelsbetrieb darf eine Verkaufsfläche von maximal 2.000 qm aufweisen. Der Anteil der zentrenrelevanten Sortimente (gemäß »Iserlohrer Sortimentsliste«, Stand 2009) darf 10 % der Verkaufsfläche des Betriebes nicht überschreiten, deren Gesamtgröße darf maximal 100 qm je Betrieb betragen.
- Ladenhandwerksbetriebe (wie z.B. Bäcker, Konditor, Metzger) – auch als Filiale.
- Apotheken.
- Büros, Dienstleistungsbetriebe, Gebäude und Räume für freie Berufe.
- Schank- und Speisewirtschaften.

Für das Sondergebiet SO2 gilt:

Zulässig gemäß § 11 Abs. 2 und Abs. 3 Nr. 2 BauNVO sind ausschließlich:

- Maximal ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb der Lebensmittelbranche in Form eines Discounters mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment. Der Einzelhandelsbetrieb darf eine Verkaufsfläche von maximal 1.300 qm aufweisen. Der Anteil der zentrenrelevanten Sortimente (gemäß »Iserlohrer Sortimentsliste«, Stand 2009) darf 10 % der Verkaufsfläche des Betriebes nicht überschreiten.
- Ladenhandwerksbetriebe (wie z.B. Bäcker, Konditor, Metzger) – auch als Filiale.
- Apotheken.
- Büros, Dienstleistungsbetriebe, Gebäude und Räume für freie Berufe.
- Schank- und Speisewirtschaften.

Nicht zulässig in den Sondergebieten SO1 und SO2 sind Vergnügungstätten sowie Einzelhandelsbetriebe, die Waren und Dienstleistungen zur Erregung sexueller Bedürfnisse oder deren Befriedigung anbieten, Bordelle und bordellartige Betriebe.

2. Maß der baulichen Nutzung

(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 10 BauNVO)

2.1 Überschreitung der Grundflächenzahl

In den festgesetzten Sondergebieten darf gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO die zulässige Grundfläche durch Stellplätze und ihre Zufahrten bis zu einer Grundflächenzahl von 1,0 überschritten werden.

3. Mit einem Leitungsrecht zu belastende Flächen

(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

3.1 Leitungsstrassen für die Ver- und Entsorgung

Das festgesetzte Leitungsrecht umfasst die Befugnis des jeweiligen Leitungsträgers die unterirdische Leitung zu unterhalten und in diesem Zusammenhang alle hierfür erforderlichen Maßnahmen durchzuführen. Bei Bau- und Pflanzmaßnahmen sind die jeweils aktuellen Schutzbestimmungen des Leitungsträgers zu beachten.

4. Anlagen und Vorkehrungen zum Immissionsschutz

(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

4.1 Parkplatz

Zum Schutz vor erheblichen Belästigungen durch die Nutzung von Einkaufswagen ist die Oberfläche des Parkplatzes in Asphaltbauweise herzustellen. An der Grenze des Parkplatzes zum Schapker Weg ist – mit Ausnahme der Zu- und Ausfahrt – eine Mauer mit einem Flächengewicht von mindestens 10 kg/qm und einer Höhe von 1,0 m zu errichten. Die Höhe ist zu beziehen auf die Parkplatzoberfläche oder die Fahrbahn des Schapker Weges, je nachdem, welche Ebene höher liegt.

4.2 Einhausung der Anlieferbereiche

Die Anlieferbereiche beider Märkte sind in einer Schall minderrnden Bauweise einzuhausern. Für die Tore ist ein Schalldämmmaß von 20 dB(A) erforderlich. Die Umfassungsbauwerke haben Schalldämmmaße von mindestens 30 dB(A) aufzuweisen. Im Rahmen des Bauantrages ist die Einhaltung der Immissionsrichtwerte nachzuweisen.

5. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft – Bepflanzungsvorgaben

(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 und 6 BauGB)

5.1 Anpflanzen von Gehölzen

Innerhalb der mit einer Erhaltungsfestsetzung umgrenzten Fläche am südlichen Randbereich des Plangebietes sind ausschließlich Bäume und Sträucher heimischer Standortgerechter Arten gemäß Artenliste anzupflanzen und dauerhaft fachgerecht zu pflegen. Abgängige Gehölze sind zu ersetzen.

5.2 Artenliste

Bäume: Feld-Ahorn (Acer campestre), Sand-Birke (Betula pendula), Hainbuche (Carpinus betulus), Trauben-Eiche (Quercus petraea), Stiel-Eiche (Quercus robur), Sal-Weide (Salix caprea), Eberesche/Vogelbeere (Sorbus aucuparia).

Sträucher: Haselnuss (Corylus avellana), Eingriffeliger Weißdorn (Crataegus monogyna), Faulbaum (Frangula alnus), Schlehdorn (Prunus spinosa), Hunds-Rose (Rosa canina)

IV. Hinweise

1. Bodenschutz

Sicherung des kulturfähigen Bodens bei Bodenaushub und Bodenaustausch. Anstehender kulturfähiger Boden ist bei Bodenaushub und Bodenaustausch zu sichern. Dieser Boden ist zur Wiederverwendung in Mieten zu lagern und vor Austrocknung zu schützen. Auf Flächen mit Baumbestand ist der Boden nicht zu stören und das Bodenrelief nicht zu verändern (Schutz des Oberbodens im Sinne der DIN 19300 und 18915).

2. Wassergefährdende Stoffe

Der Einbau von Lagertanks bzw. die Lagerung wassergefährdender Stoffe ist rechtzeitig vor Baubeginn der Unteren Wasserbehörde anzuzeigen.

3. Altstandort

Es wird darauf hingewiesen, dass ein Teil des Plangebietes im Altlastenkataster des Märkischen Kreises unter der Nr. 06/169 als Altstandort geführt wird. Im Baugenehmigungsverfahren ist die untere Bodenschutzbehörde erneut zu beteiligen.

4. Bodendenkmäler

Bei Bodeneingriffen im Bebauungsplangebiet können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodentunde, d.h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenschichtenfolge, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischer und/oder pflanzlicher Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt Iserlohn als Untere Denkmalbehörde und/oder dem Westfälischem Museum für Archäologie/ Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Olpe (Tel.: 02761/9375-0, Fax: 02761/2466) unverzüglich anzuzeigen. Ihre Lage im Gelände darf nicht verändert werden und die Entdeckungsstätte ist mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§ 15 und 16 DSchG NRW – Denkmalschutzgesetz NRW), falls diese nicht vorher von den Denkmalbehörden freigegeben wird. Der Landesverband Westfalen-Lippe ist berechtigt, das Bodendenkmal zu bergen, auszuwerten und für wissenschaftliche Erforschung bis zu sechs Monaten in Besitz zu nehmen (§ 16 Abs. 4 DSchG NRW).

5. Ver- und Entsorgung

Für das Plangebiet sind baureife Be- und Entwässerungsentwürfe zu erstellen. Für den rechtzeitigen Ausbau der Ver- und Entsorgungseinrichtungen sowie die Koordination mit dem Straßenbau und den Maßnahmen der Ver- und Entsorgungsträger untereinander ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Baumaßnahme im Planbereich so früh wie möglich den entsprechend betroffenen Ver- und Entsorgungsunternehmen angezeigt wird.

6. Verkehrserschließung

Die Verkehrsbelastung an den Verkehrsknotenpunkten Schapker Weg/Baarstraße sowie Tannenweg/Baarstraße ist 2 Jahre nach Umsetzung der Baumaßnahme zu überprüfen (Monitoring). Auf Grundlage des Monitoring sind gegebenenfalls entsprechende bauliche oder verkehrsrechtliche Maßnahmen durchzuführen.



STADT ISERLOHN

Bebauungsplan Nr. 250

»Baarstraße / ehem. Molkerei«

3. Änderung gem. § 13 a BauGB

Bearbeitung im Auftrag: Gemarkung Iserlohn

Flure 1, 73, 101

Norbert Post
Architekten & Stadtplaner GmbH
Dortmund / Köln