

FESTSETZUNGEN

Art und Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 BauGB

- MI** Mischgebiete gem. § 6 BauNVO
- In den Mischgebieten sind gem. § 6 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässig:
 - Wohngebäude,
 - Geschäfts- und Bürogebäude,
 - Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
 - sonstige Gewerbebetriebe,
 - Anlagen für Verwaltungen, sowie für kirchliche, kulturelle und sportliche Zwecke.
 - Nicht zulässig sind innerhalb der Mischgebiete: gem. § 1 Abs. 5 BauNVO
 - Tankstellen
 - Vergnügungsstätten im Sinne des § 4 Abs. 3 Nr. 2 in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind.
 - Die nach § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zugelassenen "Vergnügungsstätten sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO unzulässig.

0,6 Grundflächenzahl

2,0 Geschosflächenzahl

SD,PD,ZD Art der Dachform

SD = Satteldach PD = Pultdach
ZD = Zeltdach FD = Flachdach

III-IV Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

III-IV Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß

TH max. 10m Höchstgrenze der Traufhöhe über der Straßenhöhe (als Beispiel)

Die Traufe wird bestimmt durch die Schnittlinien der Außenflächen der Umfassungswand mit der Oberkante der Dachhaut. Die Begrenzung der Außenfläche wird bestimmt nach der jeweils gültigen DIN 277.
Unterer Bezugspunkt für die Bemessung der Traufhöhen ist die Oberkante der ausgebauten öffentlichen Verkehrsfläche. Gemessen wird, ausgehend von der Gebäudemitte, im rechten Winkel zu dem der Hauptfassade zugewandten Fahrbahnrand.

Bauweise, Baugrenzen und überbaubare Grundstücksflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

- Überbaubare Flächen der Mischgebiete
- Baugrenze
- Offene Bauweise
- Geschlossene Bauweise

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

- Straßenbegrenzungslinie
- Straßenverkehrsflächen

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

- Öffentliche Grünfläche
- Parkanlage

Flächen und Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 6 BauGB)

Zum Schutz vor Schallimmissionen gelten innerhalb des Plangebiets die Anforderungen der Lärmpegelbereiche III - VI (LPB).

Folgende Schalldämmwerte der Außenbauteile nach DIN 4109 sind einzuhalten.

Lärmpegelbereich	erf. R _w , res Aufenthaltsräume in Wohnungen	erf. R _w Fenster Büroräume
III	35 dB	30 dB
IV	40 dB	35 dB
V	45 dB	40 dB
VI	50 dB	45 dB

Zu den mit - A - gekennzeichneten Fassaden (Südfassade des südwestlichen Baufeldes) sind keine Schlafräume anzuordnen.

Für das gesamte Plangebiet wird festgesetzt, dass beim Neubau von Gebäuden schalldämmende und fensterunabhängige Lüftung in zum Schlafen dienenden Räumen einzubauen sind.

◊-◊-◊ Lärmschutzwand

Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets
 - St Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB
- Die Parkplatzflächen sind je angefangene 6 Senkrechtparkplätze mit einem großkronigen Laubbau, hochstämmig, Stammmindestumfang 18-20 cm, gemessen in 1,0 m Höhe, zu untergliedern. Heimische und Sortenfreie Arten sind im Regelfall vorzuziehen. Die mit Bodendeckern, Stauden oder Gräsern dauerhaft zu begründenden Baumscheiben sind in der Größe einer PKW-Stellplatzfläche vorzusehen.
- Zweckbestimmung: Stellplätze
- Umgrenzung der für bauliche Nutzungen vorgesehene Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind gem. § 5 Abs. 3 Nr. 3 und Abs. 4 BauGB
 - Kennzeichnung gem. § 9 Abs. 5 BauGB

Alltagsverdachtsflächen:
Auf dem mit A gekennzeichneten Gelände wurden hohe bis sehr hohe Belastungen der obersten Bodenschichten durch Schwermetalle und Mineralöle bestätigt sowie erhöhte Bodenluftwerte gemessen. Für die Fläche ist ein Sanierungsplan nach BImSchG zu erstellen. Hiermit sind die genauen Festlegung der Sanierungsziele, die erforderlichen Sanierungsmaßnahmen, sowie die zeitliche Durchführung konkret und rechtsverbindlich zu regeln.

Das mit B gekennzeichnete Gelände ist nahezu flächig mit Auffüllungen bedeckt. Die Mächtigkeit beträgt 0,1 - 0,9m. Zudem wurden bereichsweise auffüllungstypische Belastungen durch PAK und Schwermetalle nachgewiesen. Die punktuelle Überschreitung bezieht sich nur auf eine eventuelle untergeordnete Nutzung als Hausgarten. Hier ist bei Vorliegen der genauen Planung ein Abgleich mit der Anordnung des Gartens und der versiegelten Fläche vorzunehmen. Für die Anlage von Hausgärten ist der Auftrag eines kulturfähigen, sauberen Unter- und Oberbodenmaterials erforderlich.

Hinweise gem. § 9 Abs. 6 BauGB

1. Erdarbeiten, Bodenbewegungen, Bodenaushub

Sofern bei Erdarbeiten, Bodenbewegungen oder ähnlichen Maßnahmen Boden- und Untergrundverunreinigungen angetroffen werden, die nach Art, Beschaffenheit oder Menge in besonderem Maße gesundheits-, luft- oder wassergefährdend, explosibel oder brennbar sind oder Erreger übertragbarer Krankheiten enthalten oder hervorbringen können, so sind diese gemäß § 9 Abs. 4 und 5 Landesabfallgesetz NW in der Fassung vom 21.06.1998 (Gesetz- und Verordnungsblatt NW Bl. 250 ff.) zuletzt geändert durch Gesetz vom 07.02.1995 (SGV NW 74) i.V.m. § 2 Abs. 2 Abfallgesetz vom 27.08.1990 (BGBl. I S. 1410 ff.) unverzüglich der Unteren Abfallwirtschaftsbehörde der Stadt Iserlohn anzuzeigen. In einem solchen Fall können die zuständigen Fachbehörden weiterreichende Schutz-, Sicherheits- oder Sanierungsmaßnahmen 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. Sollten Recyclingbaustoffe oder belasteter Bodenaushub eingesetzt werden, ist dies vorab mit der Unteren Abfallwirtschaftsbehörde abzustimmen.

2. Bodeneingriffe und Meldepflicht von Bodenfunden

Bei Bodeneingriffen können Bodenkennmerkmale (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus Erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodenkennmerkmalen in der Stadt/Gemeinde als Untere Denkmalbehörde und/oder der LWL-Archäologie in Westfalen, Außenstelle Olpe (Tel.: 02761/93750, Fax: 02761/2466) 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 ist berechtigt, das Bodendenkmal zu bergen, auszuwerten und für wissenschaftliche Erforschung bis zu 6 Monaten in Besitz zu nehmen (§16 Abs. 4 DSchG NW).

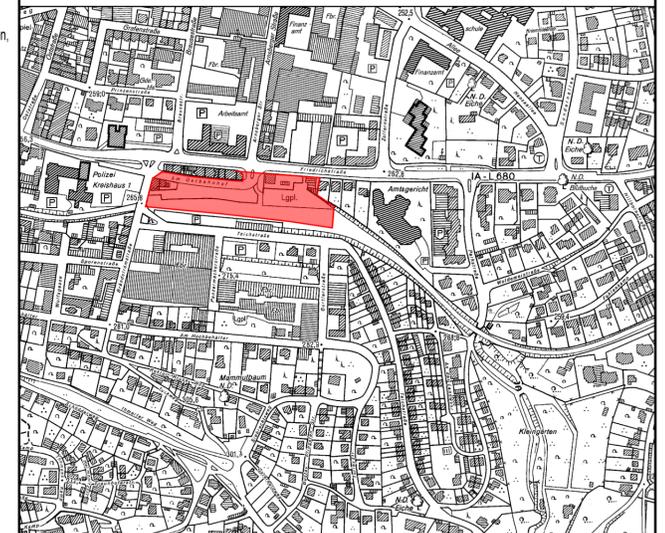
3. Kampfmittelräumdienst

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

4. Photovoltaikanlagen und Sonnenkollektoren

Photovoltaikanlagen und Sonnenkollektoren sind auf den Dachflächen zulässig und werden nicht auf die maximal zulässige Gebäudehöhe oder Traufhöhe angerechnet.

Übersicht



PRÄAMBEL

Gemäß § 7 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) vom 04.07.1994 (GV.NW. S.566) in der z.Zt. geltenden Fassung und § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Neufassung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316) in Verbindung mit der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) in der z.Zt. geltenden Fassung hat der Rat der Stadt Iserlohn am 16.09.2008 die planungsrechtlichen Festsetzungen dieses Bebauungsplanes als Satzung beschlossen.

Beteiligung der Öffentlichkeit

Gemäß § 13 BauGB wurde den von der Änderung betroffenen Bürgern während einer öffentlichen Auslegung vom 16.06.2008 bis 18.07.2008 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Iserlohn, den 11.08.2008
Der Bürgermeister
in Vertretung:

gez. Dr. Ahrens
Erster Beigeordneter

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Iserlohn hat die vorliegenden 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 345 auf der Grundlage der GO NRW in Verbindung mit § 10 BauGB am 16.09.2008 als Satzung beschlossen.

Iserlohn, den 20.08.2008
Der Bürgermeister:

gez. Klaus Müller

Klaus Müller

Bekanntmachung

Der Satzungsbeschluss sowie der Ort der dauernden Auslegung der vorliegenden Bebauungsplanänderung sind gem. § 10 BauGB am 21.02.2009 bekannt gemacht worden.

Mit der Bekanntmachung tritt die Änderung des Bebauungsplanes in Kraft.

Iserlohn, den 02.03.2009
Der Bürgermeister:

gez. Klaus Müller

Klaus Müller

Stadt Iserlohn



Bebauungsplan Nr. 345

1. Änderung gem. § 13 BauGB

Iserlohn - Am Ostbahnhof

Maßstab 1:1000