

I. Rechtsgrundlagen

Die Aufstellung dieses Bebauungsplans erfolgt nach den Vorschriften

- des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 23.10.2015 (BGBl. I S. 1722)
- der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548, 1551 f.)
- der Planzeichenverordnung (PlanZV) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 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, SGV NRW 2023), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23. Oktober 2012 (GV NRW S. 474)
- Hinweis: Soweit in diesem Planverfahren auf DIN-Vorschriften Bezug genommen worden ist, können diese DIN-Vorschriften bei Bedarf der Stadt Iserlohn Bereich Stadtplanung, Abteilung Städtebauliche Planung während der allgemeinen Öffnungszeiten eingesehen werden.

II. Festsetzungen

gemäß § 9 BauGB in Verbindung mit der BauNVO und der PlanZV 90

1. Art der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit §§ 1, 4 und 11 BauNVO

WA Allgemeines Wohngebiet

Die allgemeinen Wohngebiete dienen gem. § 4 (1) BauNVO vorwiegend dem Wohnen. Zulässig sind hier gem. § 4 (2) BauGB:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe und
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

Die nach § 4 (2) BauGB zulässige Nutzung für Anlagen zu sportlichen Zwecken und die nach § 4 (3) BauGB ausnahmsweise zulässigen Nutzungen

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe und
- Tankstellen

sind in den allgemeinen Wohngebieten gem. § 1 (6) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und damit unzulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung / Überbaubare Grundstücksfläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 u. 2 BauGB i. V. m. §§ 16, 17, 19 u. 20 sowie 22 u. 23 BauNVO

Baugebiet	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl (GRZ)	Geschossflächenzahl (GFZ)
Bauweise	Firsthöhe
Dachform	Dachneigung

z. B. **0,4** Grundflächenzahl (GRZ)

z. B. **0,8** Geschossflächenzahl (GRZ)

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

FH 11,5m Firsthöhe als Höchstmaß; z. B. 11,50m

Höhe über NN 187,13m Höhenangabe zur Ermittlung der Bezugspunkte für die jew. Höhe der Straßenverkehrsfläche

In den Bereichen WA 1 und WA 4 ist eine Firsthöhe von 11,50 m, in den Bereichen WA 2 und WA 3 von 12,00 m als Höchstmaß festgesetzt. Sie wird gemessen vom unteren Bezugspunkt der vor dem Grundstück vorhandenen Straßenverkehrsfläche zur Oberkante des Firstes als oberem Bezugspunkt. Der untere Bezugspunkt ist durch die vor dem jeweiligen Grundstück liegende, gemittelte Höhe über NN der zugehörigen Straßenverkehrsfläche wie folgt festgelegt:

WA 1 und 2 - Raue Hardt: 190,13 m / 186,28 m = BZP 1 - 188,21 m üNN

WA 3 - Kampstraße: 190,06 m / 186,37 m = BZP 2 - 188,22 m üNN

WA 4 - Hirtenweg: 191,84 m / 191,61 m = BZP 3 - 191,72 m üNN

O offene Bauweise

Baugrenze

3. Öffentliche Verkehrsflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Straßenbegrenzungslinie

V Verkehrsbenutzter Bereich

F+R Verkehrsflächen für Fußgänger und Radfahrer

4. Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen gemäß § 9 (1) Nr. 24 BauGB

Umgrenzung für Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen: Die Luftschalldämmungen der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen müssen die Mindestanforderungen nach DIN 4109 erfüllen.

Die zu Grunde zu legenden "maßgeblichen Außenlärmpegel" sind in der Planzeichnung eingetragen, die damit verbundenen erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maße (erf. RW) für die Außenbauteile (Wände, Fenster, Lüftung, Dächer etc.) sind wie folgt einzuhalten:

LPB II Maßgeblicher Außenlärmpegel 56 - 60 dB(A)

Außenhülle von Wohn- u. Schlafräumen erf. RW = + 30 dB

Außenhülle von Büroräumen erf. RW = + 30 dB

LPB III Maßgeblicher Außenlärmpegel 61 - 65 dB(A)

Außenhülle von Wohn- u. Schlafräumen erf. RW = + 30 dB

Außenhülle von Büroräumen erf. RW = + 30 dB

LPB IV Maßgeblicher Außenlärmpegel 66 - 70 dB(A)

Außenhülle von Wohn- u. Schlafräumen erf. RW = + 40 dB

Außenhülle von Büroräumen erf. RW = + 30 dB

LPB V Maßgeblicher Außenlärmpegel 71 - 75 dB(A)

Außenhülle von Wohn- u. Schlafräumen erf. RW = + 40 dB

Außenhülle von Büroräumen erf. RW = + 40 dB

Abgrenzung zwischen den Lärmpegelbereichen

Von den festgesetzten resultierenden Schalldämm-Maßen kann abgewichen werden, wenn auf Grund der Gebäudeausrichtung und durch Einplanung von Schallschutzmaßnahmen nachgewiesen werden kann, dass sich geringere Anforderungen ergeben.

Weiterhin sind für alle Schlafräume und Kinderzimmer im Änderungsbereich, die als Schlafräume genutzt werden, aufgrund der ermittelten Nacht-Beurteilungsspeise von L > 45 dB(A) schallgedämmte, fensterunabhängige Lüftungseinrichtungen vorzusehen.

5. Sonstige Planzeichen

St Umgrenzung für Stellplätze

Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

III. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

gemäß § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 86 BauO NRW

SD / PD Zulässige Dachformen: Satteldach, Pultdach

10° - 45° Zulässige Dachneigung: 10° bis 45°

IV. BESTANDSDARSTELLUNGEN UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

Nachrichtliche Darstellungen (unverbindlich) für geplante Gebäude

Nachrichtliche Darstellungen (unverbindlich) für geplante Garagen, Stellplätze etc.

z. B. 319 vorhandene Flurstücknummern

vorhandene Flurstücksgrenzen mit Grenzpunkt

vorhandene Gebäude

vorhandene Straßennamen

Kampstraße

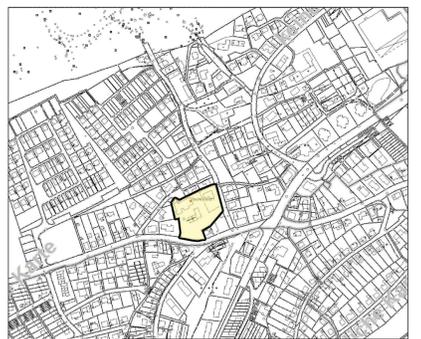
V. Hinweise gem. § 9 Abs. 6 BauGB

1. Erdarbeiten, Bodenbewegungen, Bodenabsatz
Sollen bei Erdarbeiten, Bodenbewegungen oder ähnlichen Maßnahmen Boden- und Untergrundverunreinigungen angetroffen werden, die nach Art, Beschaffenheit oder Menge in besonderem Maße gesundheitlich, umweltschutzrechtlich, sozial, bei wasserrechtlich, geologisch oder freizeitlich sind oder Ertrag, übertragener Krankheiten erhalten oder hervorbringen können, so sind diese gem. § 9 Abs. 4 u. 5 Landesfestsetzung Nr. 1 in der Fassung vom 23.06.1998 (Gesetz und Verwaltungsgebieten Nr. 8/25/91), zuletzt geändert durch Gesetz vom 07.02.1999 (GV NW 74) i. V. m. § 2 Abs. 2 Absatz 2 vom 27.08.1998 (BGBl. I S. 1410 ff.) unverzüglich der Abteilung Umwelt- und Klimaschutz der Stadt Iserlohn (Tel.: 217-2029 oder 217-2043) oder der Unteren Abfallwirtschaftsbehörde beim Märkischen Kreis (Tel.: 02551 998-6385) anzuzeigen. In einem solchen Fall können die zuständigen Fachbehörden weitergehende Schutz-, Sicherungs- oder Sanierungsmaßnahmen fordern. Bodenabsatz 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. Sollen Recyclingabfälle oder belasteter Bodenabsatz eingesetzt werden, ist dies vorab mit der Unteren Abfallwirtschaftsbehörde abzustimmen.

2. Bodeneingriffe und Meldepflicht von Bodenkunden
Bei Bodeneingriffen können weitere Bodenkunde entdeckt werden. Bodeneingriffe sind alle Arten von Erdarbeiten, z. B. Abgrabungen, Ausschachtungen, Bohrungen, Rammen- und Spundbohrungen. Bodenkunden können sein: Gegenstände und Bruchstücke von Gegenständen, Reste baulicher Anlagen, Höhlräume, Knochen und Knochenreste, Veränderungen und Verfallungen der natürlichen Bodenbeschaffenheit sowie Abfälle tierischen oder pflanzlichen Lebens. Die Entdeckung von Bodenkunden oder von mutmaßlichen Hinweisern darauf ist gem. § 15 Denkmalschutzgesetz (DSchG NRW) der Unteren Denkmalbehörde der Stadt Iserlohn (Tel.: 02371-211-2511) oder dem LfL -Archiv für Westfalen, Außenstelle Ostel (Tel.: 02761/6075-42), (Fax: 02761/6075-252) unverzüglich anzuzeigen. Die Entdeckungspflanze ist die Werkzeuge in unverändertem Zustand zu erhalten.

3. Kampfstraßenraum
Vor Beginn der Erdarbeiten ist die fachgerechte Untersuchung des Plangebietes durch den Kampfstraßenraum der Bezirksregierung Arnsberg erforderlich. Sollte bei der Durchführung der Bauarbeiten der Erdabsatz auf außergewöhnliche Verletzungen hinweisen oder werden verletzliche Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Kampfstraßenraum zu verständigen oder das Ordnungsamt der Stadt Iserlohn.

Übersicht 1 : 5.000



Stadt Iserlohn



Bebauungsplan Nr. 361

Drörschede - Kampstraße / Raue Hardt

Planbearbeitung:
ARCHPLAN
STÄDTENTWICKLUNG
Mühlstr. 61 59348 Lüdinghausen
Tel. 02591 / 980 788-0 Fax: -9
www.archplan.de mail@archplan.de

Maßstab 1:500



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 2015. Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist eindeutig.

Iserlohn, den 25.03.2015

Der Bürgermeister
Im Auftrag

gez. Dodt

Dodt
Städt. Oberverm.-Rat

Aufstellungsbeschluss
Der Rat der Stadt Iserlohn hat die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 361 gem. § 13a i. V. m. § 2 Abs. 1 BauGB am 16.12.2014 beschlossen.

Iserlohn, den 30.12.2014

Der Bürgermeister

gez. Dr. Ahrens

Dr. Ahrens

Entwurfs- u. Offenlegungsbefehl
Der Rat der Stadt Iserlohn hat am 24.05.2016 für den Entwurf des Bebauungsplans Nr. 361 neben Begründung die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Iserlohn, den 02.06.2016

Der Bürgermeister

gez. Dr. Ahrens

Dr. Ahrens

Beteiligung der Öffentlichkeit
Der Bebauungsplan Nr. 361 und die Begründung haben gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 16.06.2016 bis einschließlich 18.07.2016 öffentlich ausgestellt.

Iserlohn, den 26.07.2016

Der Bürgermeister
In Vertretung

gez. Janke

Janke
Stadtbaurat

Satzungsbeschluss
Der Rat der Stadt Iserlohn hat den vorliegenden Bebauungsplan Nr. 361 auf der Grundlage der GO NRW in Verbindung mit § 10 BauGB am 04.10.2016 als Satzung beschlossen.

Iserlohn, den 21.10.2016

Der Bürgermeister

gez. Dr. Ahrens

Dr. Ahrens

Bekanntmachung / in Kraft treten
Der Satzungsbeschluss sowie der Ort der dauernden Bekanntmachung des vorliegenden Bebauungsplans sind gem. § 10 BauGB am 16.11.2016 bekannt gemacht worden. Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.

Iserlohn, den 24.11.2016

Der Bürgermeister

gez. Dr. Ahrens

Dr. Ahrens