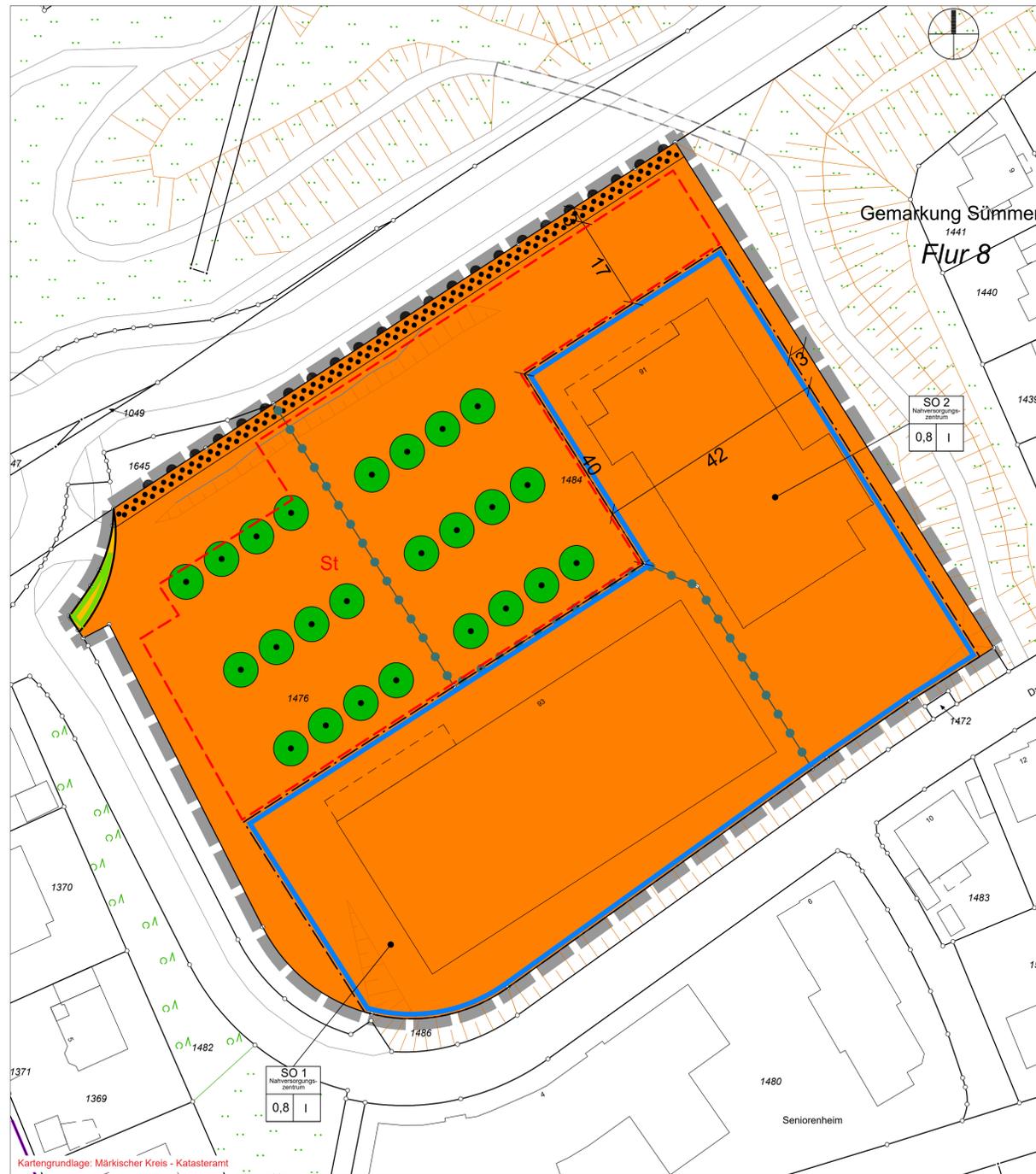


PLANZEICHNUNG

M 1 : 500



Kartengrundlage: Märkischer Kreis - Katasteramt

PLANZEICHENERLÄUTERUNG

1. Art der baulichen Nutzung

SO 1 / SO 2 Sonstiges Sondergebiet - Zweckbestimmung Nahversorgungszentrum (gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB u. § 11 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und Baugrenzen

0,8 max. zulässige Grundflächenzahl (GRZ) (gem. § 16 (2) Nr. 1 BauNVO)
I max. Anzahl der Vollgeschosse (gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB und § 16 (2) Nr. 3 BauNVO)
Baugrenze (Baufenster) (gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB und § 23 (1, 3, 5) BauNVO)
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen: Art der baulichen Nutzung (gem. § 16 (5) BauNVO)

3. Verkehrsflächen

Öffentliche Verkehrsfläche
Straßenbegrenzungslinie
Umgrenzung von Flächen für Stellplätze (gem. § 9 (1) Nr. 4 BauGB)
Bereich ohne Ein- und Ausfahrt (gem. § 9 (1) Nr. 4, 11 BauGB)

4. Grünordnerische Festsetzungen

Flächen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern (gem. § 9 (1) Nr. 25b BauGB)
Einzelbäume mit Bindung zum Erhalt (gem. § 9 (1) Nr. 25b BauGB)

5. Sonstige Planzeichen

räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes (gem. § 9 (7) BauGB)
Bemäung in Meter
vorhandenes Gebäude mit Hausnummer
Flurstücksgrenze mit Grenzstein
Flurgrenze

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 1 Art der baulichen Nutzung - Sonstiges Sondergebiet "Nahversorgungszentrum" (gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB u. § 11 BauNVO)

- (1) Innerhalb des SO 1-Gebietes sind allgemein zulässig:
- Lebensmittelvollsortimenter mit 0,2483 m² Verkaufsfläche pro m² Grundstücksfläche
 - Bäckerei mit 0,0043 m² Verkaufsfläche pro m² Grundstücksfläche
 - Blumen-Geschäft mit 0,004 m² Verkaufsfläche pro m² Grundstücksfläche

Dabei dürfen zentrenrelevante Sortimente den Anteil von 10 % der Verkaufsfläche nicht überschreiten. Als zentrenrelevante Sortimente gelten die Sortimente gemäß Liste des Einzelhandelskonzepts der Stadt Iserlohn.

Liste der zentrenrelevanten Sortimente:

- Bücher, Zeitschriften, Papier- / Schreibwaren, Spielwaren, Bastelbedarf
- Bekleidung, Wäsche / Miederwaren, Schuhe, Lederwaren, Sportbekleidung, Sportschuhe, Sportartikel
- Elektrokleingeräte, Elektrozubehör, Leuchten/Lampen, Radio, TV, Video ("braune Ware"), Unterhaltungselektronik, Ton- / Bildträger, Telefone / Telefonzubehör, Fotoartikel, Computer
- Glas / Porzellan / Keramik (GPK), Geschenkartikel, Haushaltswaren, Kunst / Kunstgewerbe, Spiegel, Heimtextilien / Bethwaren / Raumausstattungsartikel, Kurzwaren / Handarbeitsartikel,
- Optikartikel,
- Hörgeräte, Uhren / Schmuck
- Babyartikel
- Musikalien
- Teppiche
- Fahrrad- / Motorradbedarf

- (2) Innerhalb des SO 2-Gebietes sind allgemein zulässig:
- Lebensmitteldiscountmarkt mit 0,1723 m² Verkaufsfläche pro m² Grundstücksfläche

Dabei dürfen zentrenrelevante Sortimente den Anteil von 10 % der Verkaufsfläche nicht überschreiten. Als zentrenrelevante Sortimente gelten die Sortimente gemäß Liste des Einzelhandelskonzepts der Stadt Iserlohn (s. § 1 (1)).

§ 2 Nicht überbaubare Grundstücksfläche, Nebenanlagen, Stellplätze (gem. § 9 (1) Nr. 4 BauGB, §§ 12 (6), 14, 23 (5) BauNVO)

- (1) Im Sondergebiet (SO 1, SO 2) sind Nebenanlagen und Einrichtungen i.S.d. § 14 (1) BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bzw. innerhalb der seitlichen Grenzabstände (Bauwuch) zu Gebäuden zulässig. Die der Ver- und Entsorgung dienenden Nebenanlagen sind gem. § 14 (2) BauNVO als Ausnahme zulässig, auch wenn für sie keine besonderen Flächen im Bebauungsplan festgesetzt sind.
 (3) Im Sondergebiet (SO 1, SO 2) sind Stellplätze i.S.d. § 12 BauNVO nur innerhalb der "Umgrenzung von Flächen für Stellplätze" und innerhalb der Baugrenzen zulässig.
 (4) Im Sondergebiet (SO 1, SO 2) sind Garagen gem. §§ 12 (6) BauNVO unzulässig.

§ 3 Grünordnerische Festsetzungen

(1) Die festgesetzten "Flächen zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern" sind dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. Bei Abgang ist Ersatz zu pflanzen. Folgende Arten sind zu verwenden:

- Hainbuche (Carpinus betulus)
- Gemeiner Hartriegel (Cornus sanguinea)
- Haselnuss (Corylus avellana)
- Eingriffeliger Weiß-Dorn (Crataegus monogyna)
- Zweigriffeliger Weiß-Dorn (Crataegus laevigata)
- Pfaffenhütchen (Euonymus europaeus)
- Schlehdorn (Prunus spinosa)
- Kreuzdorn (Rhamnus cathartica)
- Faulbaum (Rhamnus frangula)
- Rote Johannisbeere (Ribes rubrum)
- Hunds-Rose (Rosa canina)
- Echte Brombeere (Rubus fruticosus)
- Himbeere (Rubus idaeus)
- Rote Heckenkirsche (Lonicera xylosteum)
- Schwarzer Holunder (Sambucus nigra)
- Trauben-Holunder (Sambucus racemosa)
- Ohrweide (Salix aurita)
- Gemeiner Schneeball (Viburnum opulus)

(2) Die festgesetzten "Einzelbäume mit Bindung zum Erhalt" sind dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. Bei Abgang ist Ersatz zu pflanzen. Folgende Arten sind zu verwenden:

- Feld-Ahorn (Acer campestre)
- Kegelförmiger Spitz-Ahorn (Acer platanoides)
- Einblättrige Esche (Fraxinus excelsior)
- Schmalblättrige Mehlbeere (Sorbus intermedia)
- Winter-Linde (Tilia cordata)

HINWEISE

Erdarbeiten, Bodenbewegungen, Bodenaushub

Sofern bei Erdarbeiten, Bodenbewegungen oder ähnlichen Maßnahmen Boden- und Untergrundverunreinigungen angetroffen werden oder Hinweise auf mögliche Bodenverunreinigungen entdeckt oder sonstige Auffälligkeiten festgestellt 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. 02351/966-6385) zu verständigen. Der Grundstückseigentümer bzw. der Inhaber der tatsächlichen Gewalt über ein Grundstück ist verpflichtet, Maßnahmen zur Abwehr der von seinem Grundstück drohenden schädlichen Bodenveränderungen zu ergreifen (§ 4 (1) und (2) BBodSchG). Liegt eine schädliche Bodenveränderung vor, so können die zuständigen Fachbehörden weitreichende 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 Vorsorgewerte der Bundesbodenschutzverordnung (BBodSchV) einhält. Sollten Recyclingbaustoffe oder Bodenaushub eingesetzt werden, der die o. g. Vorsorgewerte nicht einhält, ist das vorab mit der Unteren Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde des Märkischen Kreises abzustimmen. Im Baugenehmigungsverfahren ist die Untere Bodenschutzbehörde des Märkischen Kreises bzgl. evtl. erforderlicher Bodenuntersuchungen zu beteiligen.

Bodeneingriffe und Meldepflicht von Bodenfunden

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, 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 (Tel. 02371/217-2518) und/oder dem LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Olpe (Tel. 02761/93750; Fax 02761/937520) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungslätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§ 15 und 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 (4) DschG NRW).

Kampfmittel

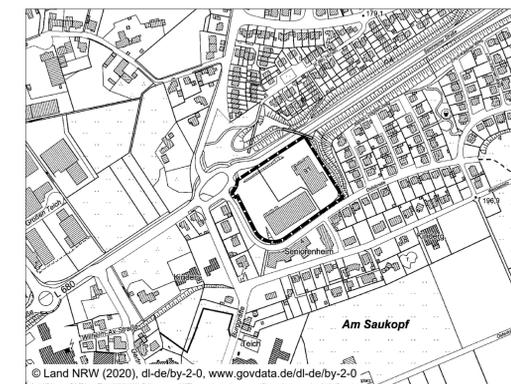
Sollte bei der Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub auf außergewöhnliche Verfärbungen hinweisen oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Kampfmittelräumdienst über den Bereich Sicherheit und Ordnung der Stadt Iserlohn zu verständigen.

Arten- und Baumschutz

Es gelten die allgemeinen Artenschutzbestimmungen des Bundesnaturschutzgesetzes. Es gilt ein Rodungsverbot während der Brutzeit (1. März bis 31. Oktober). Um die Einhaltung aller artenschutzrechtlichen Vorschriften zu gewährleisten und um sicherzustellen, dass sich nicht zwischenzeitlich streng geschützte Arten angesiedelt haben, ist vor einer wesentlichen Veränderung eine erneute Begutachtung durch einen Sachverständigen durchzuführen. Des Weiteren gelten die Bestimmungen der Satzung zum Schutz des Baumbestandes der Stadt Iserlohn in der jeweils rechtsverbindlichen Fassung. Während der Bauphase sind für die vorhandenen Bäume geeignete Schutzmaßnahmen für den Wurzelbereich, den Stamm und den Kronenbereich zu treffen.

Sümmerner Straße (L680)

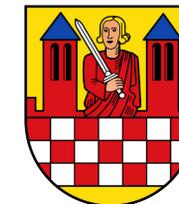
Zur Vermeidung nicht genehmigter Zugänge und Zufahrten zwischen dem Sondergebiet und der Sümmerner Straße hat im Bereich der festgesetzten Flächen zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern eine lückenlose Einfriedung ohne Tür und Tor, z.B. durch Einzäunung zu erfolgen. Anlagen der Außenwerbung bedürfen in jedem Einzelfall der Zustimmung bzw. der Genehmigung der Straßenbauverwaltung gem. § 9 FStrG bzw. § 28 StrVG NRW, sobald sie von den Verkehrsteilnehmern auf der Sümmerner Straße (L 680) eingesehen werden kann.



Übersichtsplan

M 1: 5.000

Stadt Iserlohn



2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 337 „Sümmern Dahlbreite“

-VORENTWURF-

VERFAHRENSVERMERKE

| | | | | | | | |
|---|---|--|---|---|--|---|--|
| <p>Räumliche Lage: Gemarkung: Sümmern Flur: 8 Flurstücke: 1476, 1484 Größe des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes: ca. 14.364 m² Kartengrundlage: Auszug aus dem Liegenschaftskataster (Flurkarte).</p> <p>Maßstab 1: 500</p> | <p>Planverfasser Für den Planentwurf und die Plananfertigung:</p> <p>O. Schramme dipl.-Ing. Stadtplanung Dopfenstraße 9, 32423 Minden Tel. 0571 972695-36 Fax: 0571 972695-98</p> <p>Minden, den _____</p> <p>..... O. Schramme</p> | <p>Plangrundlage Es wird bescheinigt, dass die Darstellung mit dem amtlichen Katasternachweis (Stand: 31.03.2020) übereinstimmt. Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig und entspricht § 1 PlanV.</p> <p>Ort, den _____</p> <p>..... Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur</p> | <p>Aufstellungsbeschluss Der Rat der Stadt Iserlohn hat am 18.02.2020 die Aufstellung des Bebauungsplanes gem. § 2 (1) BauGB beschlossen. Die Ortsübliche Bekanntmachung am _____</p> <p>Iserlohn, den _____ Der Bürgermeister</p> | <p>Entwurfsbeschluss und Auslegung Der Rat der Stadt Iserlohn hat am _____ dem Entwurf des Bebauungsplanes zugestimmt und zur Auslegung beschlossen. Die ortsübliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung ist am _____ erfolgt. Der Bebauungsplanentwurf hat in der Zeit vom _____ bis zum _____ gem. § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegen.</p> <p>Iserlohn, den _____ Der Bürgermeister</p> | <p>Satzungsbeschluss Der Rat der Stadt Iserlohn hat den Bebauungsplan in ihrer Sitzung am _____ gem. § 10 (1) BauGB als Satzung beschlossen. Die Begründung ist beigefügt.</p> <p>Iserlohn, den _____ Der Bürgermeister</p> | <p>Ausfertigung Hiermit wird bestätigt, dass der Bebauungsplan mit dem Beschluss des Rates vom _____ übereinstimmt und dass nach § 2 (1) und (2) Bekanntmachungsverordnung NRW Verfahren worden ist.</p> <p>Ausgefertigt:</p> <p>Iserlohn, den _____ Der Bürgermeister</p> | <p>Inkrafttreten Der Bebauungsplan ist gem. § 10 (3) BauGB mit ortsüblicher Bekanntmachung am _____ in Kraft getreten.</p> <p>Iserlohn, den _____ Der Bürgermeister</p> |
|---|---|--|---|---|--|---|--|

Verfahrensstand:
 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden gem. §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB

10.06.2020

