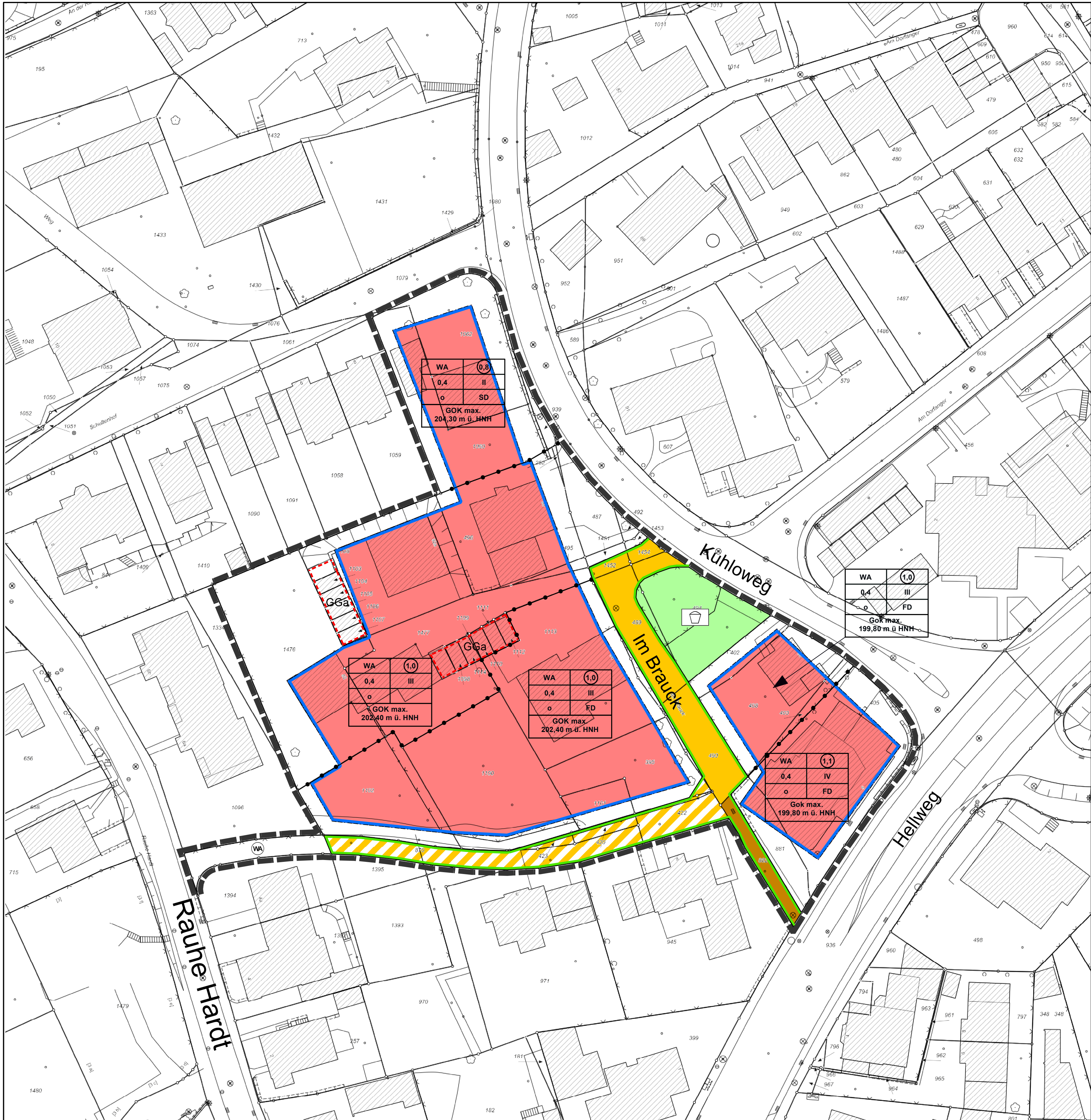




I. Rechtsgrundlagen

Die Aufstellung dieses Bebauungsplanes erfolgt nach den Vorschriften

- des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), das durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27.03.2020 (BGBl. I S. 587) geändert worden ist
- der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786),
- der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenvverordnung – PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
- der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NRW S.666), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 14.04.2020 (GV NRW. S. 218b, ber. S. 304a),
- der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung – BauO NRW 2018) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.07.2018 (GV NRW. S.421), zuletzt geändert durch Artikel 13 des Gesetzes vom 14.04.2020 (GV NRW. 218b)

Hinweis: Soweit in diesem Planverfahren auf DIN-Vorschriften Bezug genommen worden ist, können diese DIN-Vorschriften bei Bedarf bei der Stadt Iserlohn, Bereich Städtebau, Abteilung Städtebauliche Planung während der allgemeinen Öffnungszeiten eingesehen werden.

II. Zeichnerische Festsetzungen

1. Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

- ④ Anzahl der Vollgeschosse, Höchstmaß
- 0,4 Grundflächenzahl, Höchstmaß
- III Anzahl der Vollgeschosse, Höchstmaß
- SD Satteldach / Walmdach
Dachneigung 10 - 45°
- FD Flachdach

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

- 0 offene Bauweise
- Baugrenze
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- überbaubare Grundstücksflächen der Allgemeinen Wohngebiete

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

- Straßenbegrenzungslinie
- Straßenverkehrsflächen
- private Verkehrsflächen
- Fuß- und Radweg

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

- Grünflächen
- Spielplatz

5. Sonstige Planzeichen

- GGa Flächen für Gemeinschaftsanlagen - Gemeinschaftsgaragen -
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans gem. § 9 Abs. 7 BauGB

III. Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

- WA** Allgemeine Wohngebiete gem. § 4 BauNVO
- Das Baugebiet dient vorwiegend dem Wohnen, zulässig sind gem. § 4 Abs. 2 BauNVO
1. Wohngebäude
 2. die Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe
 3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
- Gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO können ausnahmsweise zugelassen werden
1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes
 3. Anlagen für Verwaltung.
- Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass alle weiteren Ausnahmen die gem. § 4 Abs. 3 BauNVO vorgesehen sind nicht Bestandteil dieses Bebauungsplans werden.

2. Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

- GOK max. 255,03 m ü. NHN** Höhe baulicher Anlagen (Oberkante Gebäude - GOK) als Höchstmaß über NHN (Bezugspunkt ist Normalhöhennull) Festgesetzt wird die maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen (gemessen am Dachfirst - höchster Punkt der Dachfläche - GOK)

3. Bauweise nicht überbaubare Grundstücksflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 + 10 BauGB

- 3.1 Zulässigkeit von Stellplätzen und Garagen**
- Stellplätze und Garagen gen. § 12 Abs. 6 BauNVO sind nur zulässig:
- innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen,
 - außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sofern allseitig ein Mindestabstand von 3,0m zu öffentlichen Verkehrsflächen eingehalten wird und landesrechtliche Vorschriften nicht entgegenstehen,
- sowie darüber hinaus
- innerhalb der im Bebauungsplan nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB entsprechend festgesetzten Flächen,
- Carports sind wie Garagen zu behandeln.

- 3.2 Schottergärten, Begrünung, Vorgärten**
- Die nicht mit Gebäuden oder vergleichbaren baulichen Anlagen überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen und zu begrünen oder zu bepflanzen, soweit dem nicht die Erfordernisse einer anderen zulässigen Verwendung der Flächen entgegenstehen. Nicht wasserdurchlässig gestaltete oder nicht begrünzte (Vor-) Gartenbereiche wie beispielsweise Schottergärten sind unzulässig.

4. Anlagen zur Nutzung von Solarenergie gem. § 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB (Installationspflicht von Solaranlagen)

Bei Errichtung von Gebäuden sind bauliche Maßnahmen für den Einsatz erneuerbarer Energien, insbesondere Solarenergie zu treffen. Im Plangebiet sind bei Hauptgebäuden mit geneigten Dächern, die nach Süden bis Südwesten orientierten Dachflächen und die flach geneigten Dächer zu mind. 50% mit solarenergetischen Anlagen, zur Nutzung von Solarenergie (Wasser und / oder Strom) zu versehen. Die Dachflächen von Doppelhäusern und Hausgruppen sind dabei nicht einzeln, sondern als Gesamtfäche anzusehen.

5. Dachbegrünung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

Flachdächer (0° - 15°) sind mindestens mit einem Anteil von 60% der Dachflächen - ausgenommen Flächen für technische Dachaufbauten - bei einer Substratschicht von mindestens 8 cm mit Gräsern, bodendeckenden Gehölzen und Wildkräutern zu bepflanzen und so zu unterhalten. Die Kombination - grünes Flach-/Pultdach und aufgeständerte PV-Anlage - ist zulässig.

IV. Hinweise

1. Erdarbeiten, Bodenbewegungen, Bodenaushub

Sofern bei Aushubmaßnahmen, Erdarbeiten, Bodenbewegungen oder ähnlichen Maßnahmen Boden- und Untergrundverunreinigungen angetroffen werden oder Hinweise (sowohl optische als auch geruchliche) 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, schädliche Bodenveränderungen zu verhindern und Maßnahmen zur Abwehr von schädlichen Bodenveränderungen, die von seinem Grundstück drohen, zu ergreifen (§ 4 Abs. 1 und 2 BBodSchG). Liegt eine schädliche Bodenveränderung vor, so können die zuständigen Fachbehörden weiterreichende 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.

2. Bodeneingriffe und Meldepflicht von Bodenfunden

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfahrenen 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 und/oder der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Olpe (Tel.: 02761/93750; Fax: 02761/937520) 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 (LWL) ist berechtigt, das Bodendenkmal zu bergen, auszuwerten und für wissenschaftliche Erforschungen bis zu sechs Monate in Besitz zu nehmen (§ 16 Abs. 4 DSchG NRW).

3. Kampfmittelbeseitigungsdienst

Vor Beginn der Bodenarbeiten ist die fachgerechte Untersuchung des Plangebiets durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst der Bezirksregierung Arnsberg erforderlich. Sollte bei der Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub auf außergewöhnliche Verfahren hinweisen oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und unverzüglich über das Ordnungsamt der Stadt Iserlohn oder die Polizei der Kampfmittelbeseitigungsdienst zu verständigen.

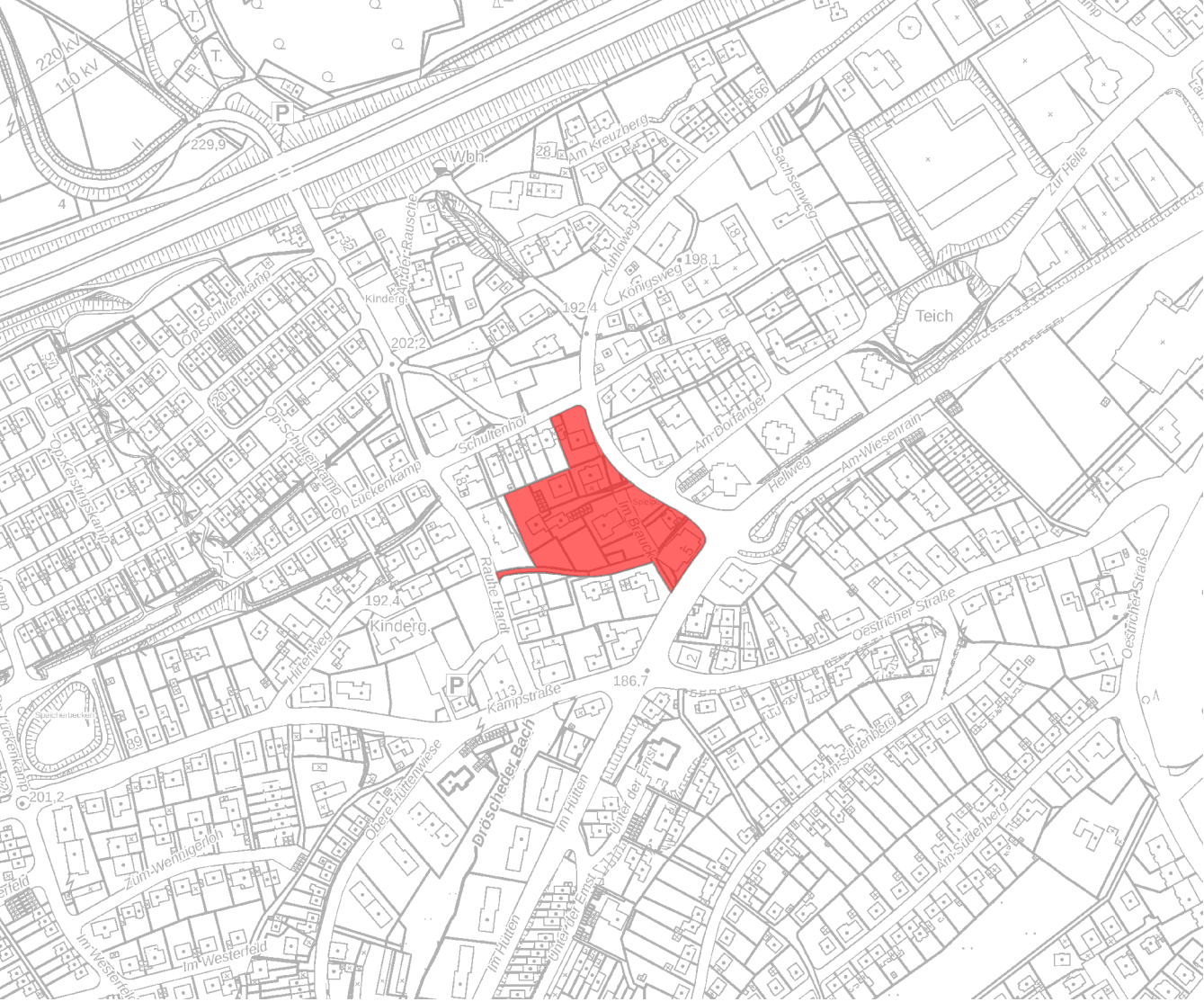
4. Artenschutz

Um ein Eintreten des Verbotstatbestands der Tötung mit hinreichender Sicherheit auszuschließen, sind eventuell vorhandene Gebäude, Gartenhäuser sowie Nistkästen vor dem Entfernen auf Bewohner (Fledermäuse, Gebäudemäuse und Kleinsäuger) fachgerecht zu begutachten. Falls bauliche Anlagen Außenverkleidungen aufweisen, hinter denen Fledermäuse bevorzugt Quartier beziehen, sollen sämtliche Außenverkleidungen im Beisein einer fachkundigen Person entfernt werden. Bei dem Auffinden von Fledermäusen sind diese fachgerecht zu versorgen und in geeignete Ersatzquartiere umzusiedeln.

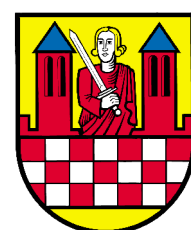
5. Baumschutzsatzung

Die gültige Baumschutzsatzung der Stadt Iserlohn ist zu beachten. Vor Entfernung von geschütztem Baumbestand sind Ausnahmegenehmigungen beim Märkischen Stadtbetrieb Iserlohn/ Hemer (SIH) zu beantragen.

Übersicht 1:5.000



Stadt Iserlohn



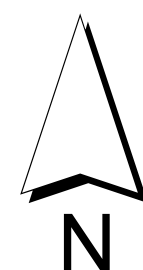
Bebauungsplan Nr. L 17

Drörschede (Ortskern)

6. Änderung

Stand 17.März 2020

Maßstab 1:500



Planunterlagen

Die Planunterlagen entsprechen den Anforderungen des § 1 der Planzeichenvverordnung vom 18.12.1990 (BGBl. I Nr. 3/91). Die Planunterlagen haben den Stand vom März 2020. Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist eindeutig.

Iserlohn, den
Der Bürgermeister
Im Auftrag

.....
Hofmeister

Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Stadt Iserlohn hat die Aufstellung der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. L 17 gem. § 13a Abs. 1 BauGB am 2020 beschlossen.

Iserlohn, den
Der Bürgermeister
In Vertretung

.....
Wojtek
Erster Beigeordneter

Entwurfs- und Offenlegungsbeschluss

Der Rat der Stadt Iserlohn hat am beschlossen, den Entwurf der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. L 17 nebst Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen.

Iserlohn, den
Der Bürgermeister
In Vertretung

.....
Wojtek
Erster Beigeordneter

Beteiligung der Öffentlichkeit

Der Entwurf der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. L 17 und die Begründung haben gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 2020 bis einschließlich 2020 öffentlich ausgelegt.

Iserlohn, den
Der Bürgermeister
In Vertretung

.....
Thorsten Grote
Stadtbaurat

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Iserlohn hat die vorliegende 6. Änderung des Bebauungsplan Nr. L 17 auf der Grundlage der GO NRW in Verbindung mit § 10 BauGB am 2020 als Satzung beschlossen.

Iserlohn, den
Der Bürgermeister
In Vertretung

.....
Wojtek
Erster Beigeordneter

Bekanntmachung / in Kraft treten

Der Satzungsbeschluss sowie der Ort der dauernden Auslegung des vorliegenden Bebauungsplanes sind gem. § 10 BauGB am 2020 bekannt gemacht worden. Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.

Iserlohn, den
Der Bürgermeister
In Vertretung

.....
Wojtek
Erster Beigeordneter