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. März 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 (Planzeichenverordnung – 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 S. 218b).

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

II. Zeichnerische Festsetzung

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

Baugebiete (MK1 -3)
nähere Bestimmung siehe textliche Festsetzungen

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

GRZ 0,4 Grundflächenzahl als Höchstmaß gem. § 19 BauNVO

(0,4) Geschossflächenzahl als Höchstmaß gem. § 20 BauNVO

FH max/min Firsthöhe als Mindest-/ Höchstmaß über NN

II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

Baugrenze

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

Straßenbegrenzungslinie

Straßenverkehrsfläche

Verkehrsfläche besondere Zweckbestimmung (privat)

Zweckbestimmung Fußweg

4. Flächen für Maßnahmenzum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB

Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Erhalt von Bäumen

5. sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 329

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 5. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 329

III. Textliche Festsetzung

1. Art der baulichen Nutzung

Das mit MK 1 bezeichnete Baugebiet dient der Unterbringung eines Lebensmitteldiscounters mit einer Verkaufsfläche von max. 1200 qm. Darüber hinaus sind mit Ausnahme von Tankstellen sowie sonstiger nicht wesentlich störender Gewerbebetriebe sämtliche kerngebietstypische Nutzungen gemäß § 7 Abs. 2 BauNVO zulässig. Ausnahmsweise können Wohnungen, die nicht unter Regelung des § 7 Abs. 2 Nr. 6 und 7 fallen, zugelassen werden.

Das mit MK 2 bezeichnete Baugebiet dient der Unterbringung eines Einzelhandelsbetriebes mit einer Verkaufsfläche von max. 620 qm.

Das mit MK 3 bezeichnete Baugebiet dient der Unterbringung von Büros und Wohnungen. Darüber hinaus sind mit Ausnahme von Vergnügungsstätten, Tankstellen sowie sonstiger nicht wesentlich störender Gewerbebetrieben sämtliche kerngebiettypischen Nutzungen gemäß § 7 Abs. 2 BauNVO zulässig.

2. Garagen und Stellplätze

Stellplätze und Garagen sind innerhalb der zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzten Flächen unzulässig (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 und 4 BauGB sowie § 12 Abs. 6 BauNVO).

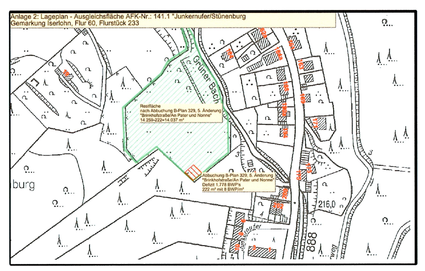
3. Pflanzstreifen

Auf den festgesetzten Pflanzstreifen sind bodendeckende Arten gemäß nachfolgender Pflanzliste zu verwenden (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB):

1. Potentilla `Red Ace`o.ä.
2. Berberis thunbergii `Atropurpurea Nana`
3. Chaenomeles Hybriden
4. Lingustrum vulgare `Lodense`
5. Hypericum `Hidcote`

4. Externe Ausgleichsfläche

Der externe Ausgleich des im Plangebiet ermittelten Eingriffsdefizits (abhängig vom Umfang des Eingriffs verbleibt ein Kompensationsdefizit von 1.778 bzw. 1.020 Biotopwertpunkten) erfolgt auf einer Teilfläche der Ökokontofläche "Junkernufer/ Stünenburg".



IV. Gestalterische Festsetzung

Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistun zulässig. Anlagen der Außenwerbung, die der Fremdwerbung dienen, sind unzulässig. Die Höhe von Werbeanlagen darf die Höhe des zugeordneten Betriebsgebäudes nicht überschreiten. Werbeanlagen mit Wechsel-, Lauf- oder Blinklicht sowie anderen Lichteffekten sind unzulässig.

V. 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.: 02351/966-6386) 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 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 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 Verfärbungen 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. 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.

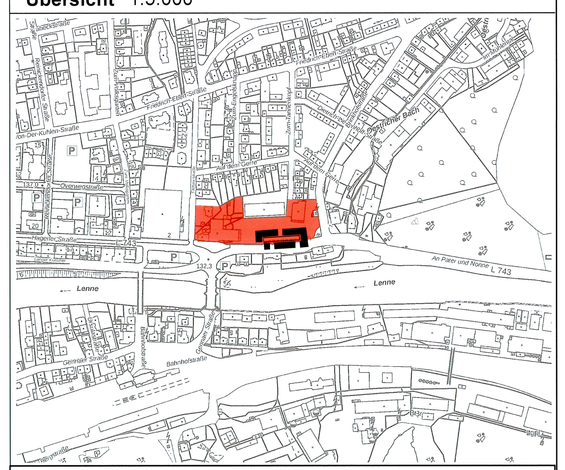
5. Niederschlagswasser

Das Niederschlagswasser ist nach § 51a LWG in das öffentliche Kanalnetz (Brinkhofstraße bzw. An Pater und Nonne) einzuleiten, da aufgrund des Untergrundes eine Versickerung des Niederschlagwassers innerhalb des Plangebietes nicht möglich ist. Möglichkeiten zur Brauchwassernutzung werden empfohlen.

6. Artenschutz

In Hinblick auf die Betroffenheit planungsrelevanter Arten ist zu den Schutz- und Vermeidungsmaßnahmen der Leitfaden "Wirksamkeit von Artenschutzmaßnahmen" – Ministerium für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz des Landes NRW zu beachten.
Vor Beginn der Maßnahme sind die Gehölze durch Neupflanzungen im direkten Umfeld zu ersetzen und dauerhaft zu erhalten (spätestens bis Ende November 2020) sowie zusätzliche künstliche Nisthilfen bzw. Fledermauskästen oder –bretter (jeweils mind. 2) an umstehenden Altbäumen bzw. Gebäuden anzubringen und dauerhaft zu erhalten und ggf. zu ersetzen sowie zu pflegen. Diese Maßnahmen sind eine kostengünstige Möglichkeit, Beeinträchtigungen lokaler Populationen von besonders geschützten Arten der Gebäudebrüter und Fledermäuse entgegen zu wirken. Fachliche Hilfestellung hierzu gibt die Biologische Station Hagen.
Von der Artenschutzrechtlichen Vorprüfung unberührt bleiben der allgemeine Artenschutz gemäß § 39 BNatSchG (Rodungsverbot während der Brutzeit zum Schutz der Bruten sonstiger im Planungsgebiet lebender Vogelarten)

Übersicht 1:5.000



Planunterlagen

Die Planunterlagen entsprechen den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung (PlanZV). Die Planunterlagen haben den Stand vom Januar 2020.
Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig.

Iserlohn,den 06.08.2020
Der Bürgermeister
Im Auftrag

Thomas
Öffentl. best. Verm.-Ing.

Ernst-Herbert Thomas
Hindenburgstraße 5
58636 Iserlohn

Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Stadt Iserlohn hat die Aufstellung der 5. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 329 gem. § 2 Abs.1 in Verbindung mit § 13 a BauGB am 21.05.2019 beschlossen.

Iserlohn, den 28.05.2019
Der Bürgermeister
In Vertretung
Wojtek
Erster Beigeordneter

Entwurfs- u. Offenlegungungsbeschluss

Der Rat der Stadt Iserlohn hat am 18.02.2020 den Entwurf der 5. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 329 nebst Begründung und die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Iserlohn, den 25.02.2020
Der Bürgermeister
In Vertretung
Wojtek
Erster Beigeordneter

Beteiligung der Öffentlichkeit

Der Entwurf der 5. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 329 und die Begründung haben gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 26.03.2020 bis einschließlich 08.05.2020 öffentlich ausgelegen.

Iserlohn, den 11.05.2020
Der Bürgermeister
In Vertretung
Thorsten Große
Stadtbaurat

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Iserlohn hat die vorliegende 5. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 329 auf der Grundlage der GO NRW in Verbindung mit § 10 BauGB am 23.06.2020 als Satzung beschlossen.

Iserlohn, den 20.07.2020
Der Bürgermeister
In Vertretung
Wojtek
Erster Beigeordneter

Bekanntmachung / in Kraft treten

Der Satzungsbeschluss sowie der Ort der dauernden Auslegung des vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplans sind gem. § 10 BauGB am 29.07.2020 bekannt gemacht worden.
Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.

Iserlohn, den 03.08.2020
Der Bürgermeister
In Vertretung
Wojtek
Erster Beigeordneter

Stadt Iserlohn

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 329

Lebensmitteldiscounter und Einzelhandelsbetrieb - "Brinkhofstraße / An Pater und Nonne"

5. Änderung

Maßstab 1:500

N