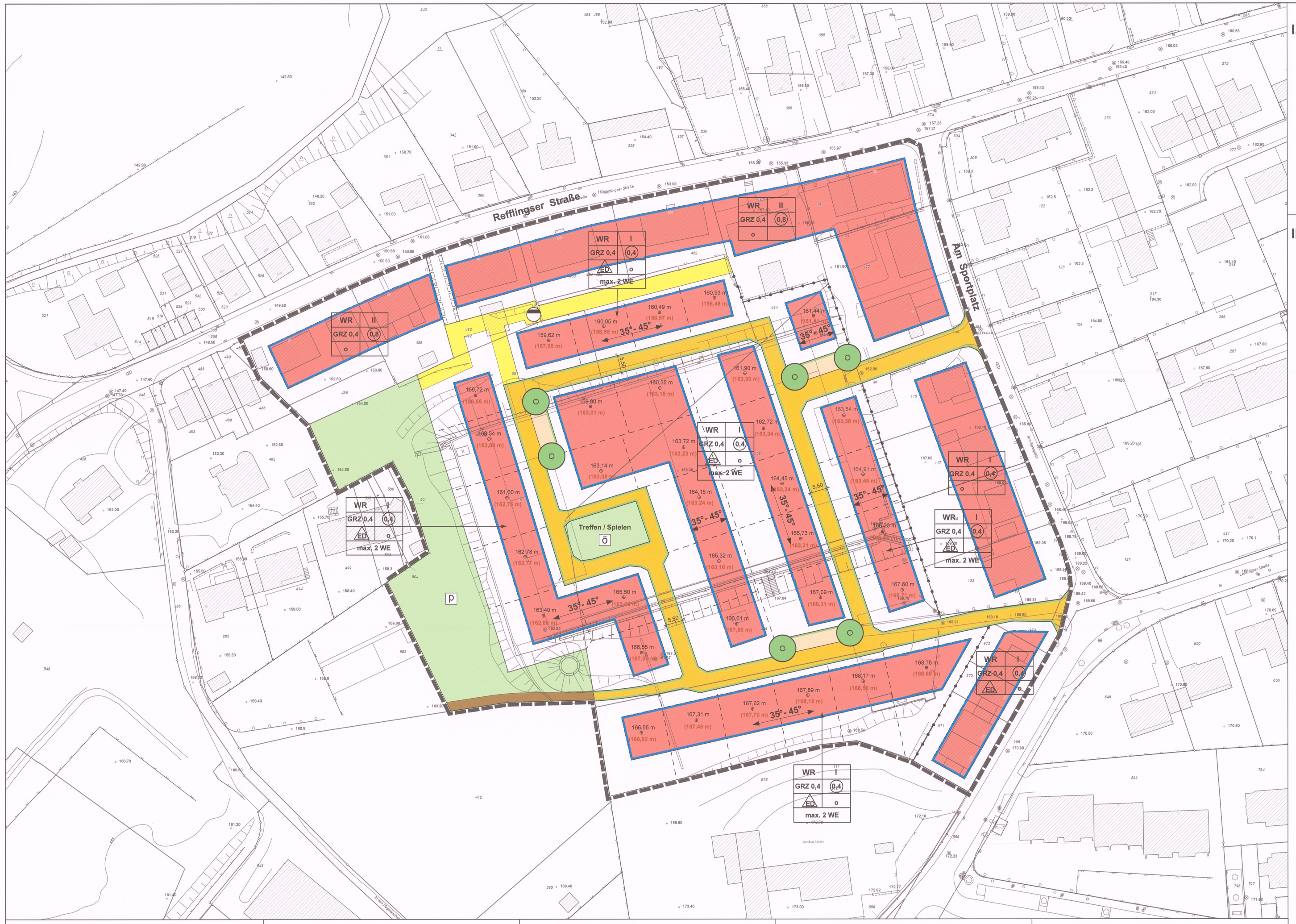


I. Rechtsgrundlagen

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 04.05.2017 (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 04.05.2017 (BGBl. I S. 1548, 1551 f.)
- der Planzeichenverordnung (PlanzV) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (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 Artikel 1 des Gesetztes vom 15.11.2016 (GV.NRW.S.966)
- der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV NRW S. 256), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Mai 2014 (GV. NRW. S. 294)
- Hinweis: Soweit in diesem Planverfahren auf DIN - Vorschriften Bezug genommen worden ist, können diese DIN - Vorschriften bei Bedarf bei der Stadt Iserlohn, Bereich Stadtplanung, Abteilung Städtebauliche Planung während der allgemeinen Öffnungszeiten eingesehen werden.

II. Festsetzungen

Art und Maß der baulichen Nutzung und Höhenlage gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 i. V.m. § 9 Abs. 3 BauGB

WR — Reines Wohngebiet gem. § 3 BauNVO

zulässig sind Wohngebäude

Gem. § 1 Abs. 5 BauNVO wird festgesetzt, dass Anlagen zur Kinderbetreuung, die den Bedürfnissen der Bewohner des Gebietes dienen nicht zulässig sind.

Gem. § 1 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass die Ausnahmen gem. § 3 Abs. 3 Nr. 1 und 2 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans werden und somit nicht zulässig sind.

Überbaubare Grundstücksfläche der WR Gebiete

I — Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

Die Zahl der Vollgeschosse darf um max. ein Vollgeschoss überschritten werden, sofern durch die Hanglage bedingt das Untergeschoss ein Vollgeschoss im Sinne des § 20 Abs. 1 BauNVO darstellt.

GRZ 0,4 — Grundflächenzahl

(0,4) — Geschossflächenzahl

164,00 m — zukünftige Geländehöhe (Soll-Geländehöhe) über Normalhöhennull (NHN)

(164,00 m) — bestehende Geländehöhe über Normalhöhennull (NHN)

Im Plangebiet sind die zukünftigen Geländehöhen (Soll-Geländehöhen) festgesetzt und durch Höhenpunkte in den Plan eingetragen (§ 18 Abs. 1 BauNVO).

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

Baugrenze

o — offene Bauweise

ED — nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB

max. 2 WE — maximal zwei Wohnungen / Wohngebäude zulässig

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

Straßenbegrenzungslinie

Öffentliche Straßenverkehrsfläche

Parkplätze

Fuß- und Radweg

Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB

Fläche für die Beseitigung von Abwässern und Niederschlagswasser

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

Ö — Öffentliche Grünfläche - "Treffen/Spielen"

P — Private Grünfläche

Geh-, Fahr- und Leitungsrechte gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

Mit Leitungsrechten zugunsten der Allgemeinheit zu belastende Fläche

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB

Anpflanzung von Straßenbäumen (Anzahl und Standort sind nur nachrichtlich)

Örtliche Bauvorschriften gem. § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 86 BauO NRW

Dachform — Es sind nur geneigte Dächer zulässig. Pultdächer sind als Dachform nicht zulässig.

35° - 45° — Die zulässige Dachneigung beträgt 35° - 45°.

Hauptfirstrichtung

Gauben — Es sind Schleppdach- und Satteldachgauben zulässig. Zwischen zwei Gauben muss der Abstand mind. 1,50 m betragen. Von den Giebelwänden müssen Gauben einen Abstand von mind. 2,00 m einhalten. Der Abstand der Gaube zum First bzw. Traufe muss mind. zwei Pfannenreihen betragen. Zwerchgiebel dürfen eine Breite von 3,50 m nicht überschreiten.

Einfriedungen — Als Einfriedung zu den öffentlichen Verkehrsflächen sind ausschließlich Hecken heimischer Laubgehölze sowie tranparente Einzäunungen mit einer maximalen Höhe von 1,20 m zulässig.

Abweichungen — Abweichungen von den örtlichen Bauvorschriften können nur zugelassen werden, wenn sie sich nach städtebaulichen Gesichtspunkten in dascharakterische Ortsbild der näheren Umgebung einfügen.Die Abweichungen richten sich nach § 86 Abs. 5 BauO NRW.

Sonstige Planzeichen

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (z.B. § 1 Abs. 4, 16 Abs. 5 BauNVO)

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans gem. § 9 Abs. 7 BauGB

Grundstücksteilung (Vorschlag)

III. 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 besonderen Maße gesundheits-, luft- oder wassergefährdend, explosibel oder brennbar sind oder Erreger übertragbarer Krankheiten enthalten oder hervorbringen können, so sind diese gem. § 9 Abs. 4 u. 5 Landesabfallgesetz NW in der Fassung vom 21.06.1988 (Gesetz- undVerordnungsblatt NW Bl.250 ff.), zuletzt geändert durch Gesetz vom 07.02.1995 (GGV NW 74) i. V. m. § 2 Abs. 2 Abfallgesetz vom 27.08.1986 (BGBl. I, S. 1410 ff.) unverzüglich der Abteilung Umwelt- und Klimaschutz der Stadt Iserlohn (Tel.: 217-2939 oder 217-2943) oder der Unteren Abfallwirtschaftsbehörde beim Märkischen Kreis (Tel.:02351/966-6385) anzuzeigen
In einem solchen Fall können die zuständigen Fachbehörden weiterreichende Schutz-, Sicherheits- oder Beseitigungsmaßnahmen fordern. Bodenaushub darf nicht als Abfall anfallen, sondern sollte nach Möglichkeit auf dem Gelände verbleiben. Verfüllungsmaßnahmen oder Modellierungen des Geländes dürfen grundsetzlich nur mit unbelastetem Material erfolgen. Sollten Recyclingbaustoffe oder belasteter Bodenaushub eingesetzt werden, ist das vorab mit der Unteren Abfallwirtschaftsbehörde abzustimmen.

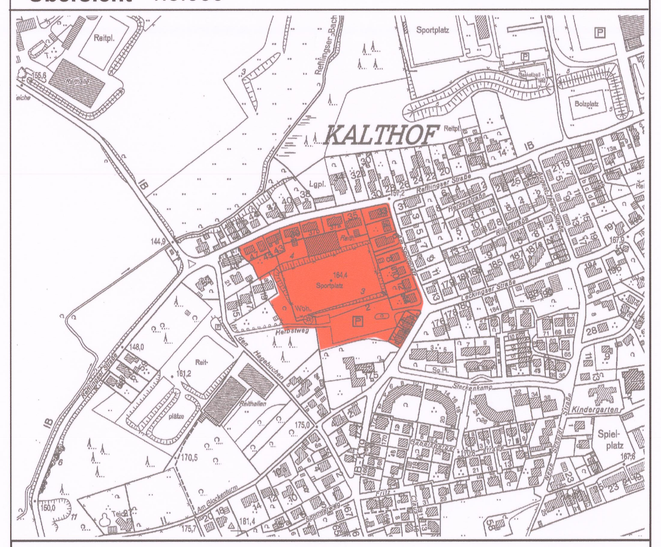
2. Bodeneingriffe und Meldepflicht von Bodenfunden

Bei Bodeneingriffen können weitere Bodendenkmale entdeckt werden. Bodeneingriffe sind alle Arten von Erdarbeiten, z. B. Abgrabungen, Ausschachtungen, Bohrungen, Ramm- und Spundarbeiten. Bodendenkmale können sein: Gegenstände und Bruchstücke von Gegenständen, Reste baulicher Anlagen, Hohlräume, Knochen und Knochensplitter, Veränderungen und Verfärbungen der natürlichen Bodenbeschaffenheit sowie Abdrücke tierischen oder pflanzlichen Lebens. Die Entdeckung von Bodendenkmalen oder von mutmaßlichen Hinweisen darauf ist gem. § 15 Denkmalschutzgesetz (DSchG NW) der Unteren Denkmalbehörde der Stadt Iserlohn (Tel. 02371/217-2618) oder dem LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Olpe (Tel.: 02761/9375-42), (Fax: 02761/937520) unverzüglich anzuzeigen. Die Entdeckungsstätte ist drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.

3. Kampfmittelräumdienst

Vor Beginn der Bodenarbeiten ist die fachgerechte Untersuchung des Plangebiets durch den Kampfmittelräumdienst 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 der Kampfmittelräumdienst zu verständigen über das Ordnungsamt der Stadt Iserlohn.

Übersicht 1:5.000



Stadt Iserlohn

Bebauungsplan Nr. 352

Kalthof - Am Sportplatz

1. Änderung

Maßstab 1:500

N

Planunterlagen

Die Planunterlagen entsprechen den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 (BGBl.I Nr.3/91). Die Planunterlagen haben den Stand von September 2016.
Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist eindeutig.

Iserlohn,den 24.11.2020
Der Bürgermeister
Im Auftrag

Thomas
Öffentl. best. Verm.-Ing.

Ö.b.V.I. Ernst-Herbert Thomas 5297

Ernst-Herbert Thomas
Hindenburgstraße 5
58636 Iserlohn

Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Stadt Iserlohn hat die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 352 gem. § 2 Abs.1 i.V.m. § 13 BauGB am 28.02.2017 beschlossen.

Iserlohn, den 12.11.2020
Der Bürgermeister

Michael Jolithe

Beteiligung der Öffentlichkeit

Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 352 und die Begründung haben gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB in der Zeit vom 31.03.2017 bis einschließlich 18.04.2017 öffentlich ausgelegen.

Iserlohn, den 12.11.2020
Der Bürgermeister
In Vertretung

Thorsten Grote
Stadtbaurat

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Iserlohn hat die vorliegende 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 352 auf der Grundlage der GO NRW in Verbindung mit § 10 BauGB am 07.06.2017 als Satzung beschlossen.

Iserlohn, den 12.11.2020
Der Bürgermeister

Michael Jolithe

Bekanntmachung / Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss sowie der Ort der dauernden Auslegung der vorliegenden Bebauungsplanänderung sind gem. § 10 BauGBam 19.07.2017 bekannt gemacht worden.
Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.

Iserlohn, den 12.11.2020
Der Bürgermeister

Michael Jolithe