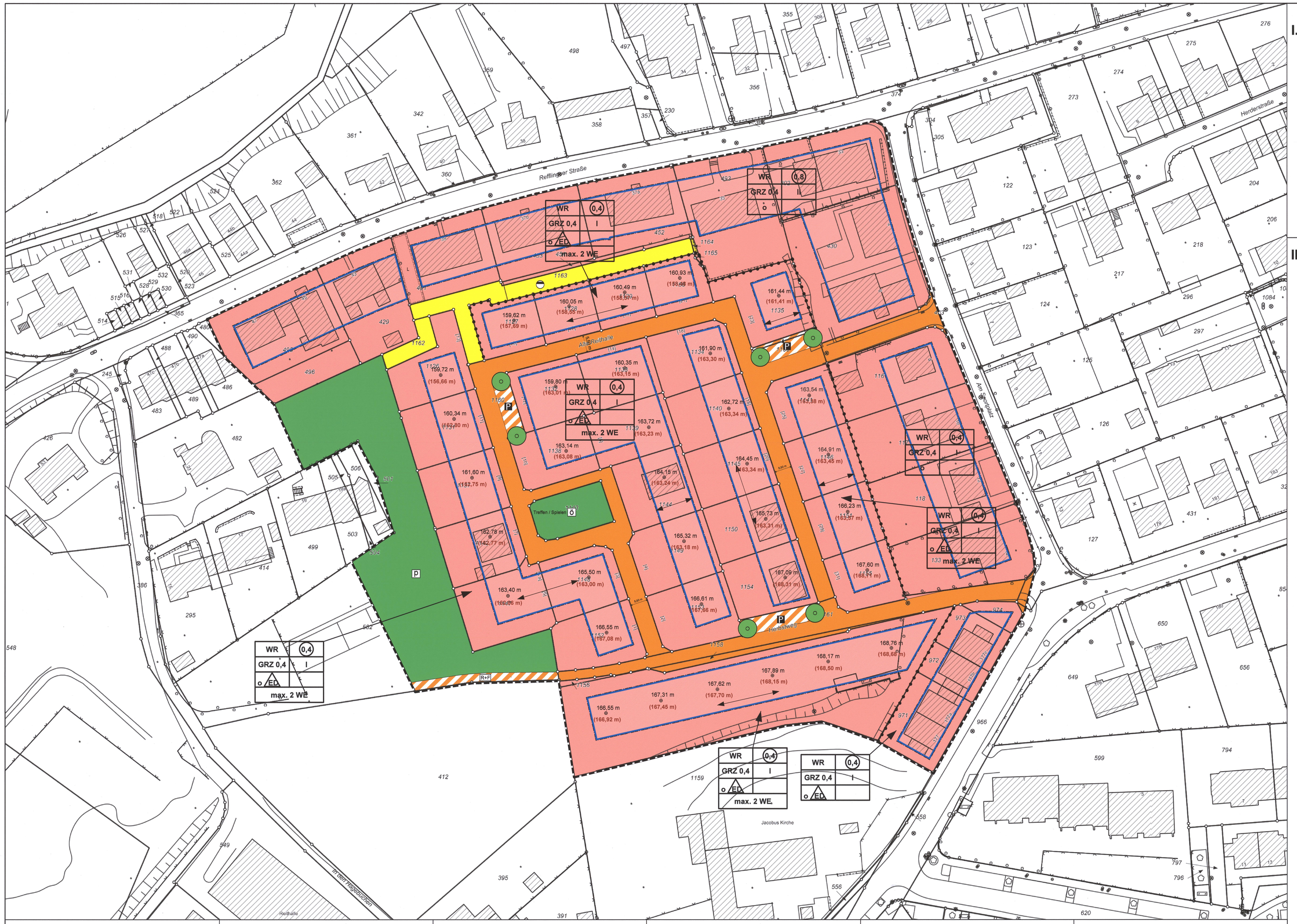


I. Rechtsgrundlagen

Die Aufstellung dieses Bebauungsplanes erfolgt nach den Vorschriften

- des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728),
- 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 1 des Gesetzes vom 18.12.2018 (GV. NRW. S. 759, ber. 2019 S. 23),
- 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 1 des Gesetzes vom 01.12.2020 (GV NRW S. 1109).

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

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

Eine Überschreitung der Baugrenzen durch offene Terrassenüberdachungen auf einer Fassadenseite ist in einer Tiefe von max. 3,5 m und einer Länge von max. 5 m als Ausnahme gem. § 31 Abs. 1 BauGB zulässig, soweit landesrechtliche Vorschriften nicht entgegenstehen. Ergänzung im Rahmen der 1. Änderung.

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

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

P — Parkplätze

R+F — 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

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)

Sonstige Planzeichen

L — Mit Leitungsrechten zugunsten der Allgemeinheit zu belastende Fläche

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

III. Hinweise gem. § 9 Abs. 6 BauGB

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 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.

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°.

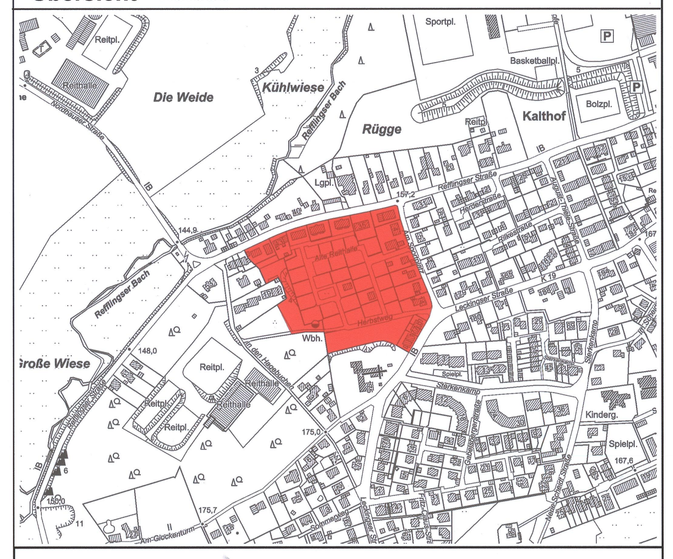
Hauptfirstrichtung

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 transparente 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.

Übersicht 1:5.000



Stadt Iserlohn

Bebauungsplan Nr. 352

Kalthof - Am Sportplatz

2. 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 Oktober 2020.
Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist eindeutig.

Iserlohn,den 28.04.2021
Der Bürgermeister
Im Auftrag
Thomas
Öffentl. best. Verm.-Ing.

Ö.b.v. Verm. Ing. Ernst-Herbert Thomas

Ernst-Herbert Thomas
Hindenburgstraße 5
58636 Iserlohn

Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Stadt Iserlohn hat die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 352 gem. § 2 Abs.1 i.V.m. § 13 BauGB am 06.10.2020 beschlossen.

Iserlohn, den 20.04.2021
Der Bürgermeister
Michael Joithe

Beteiligung der Öffentlichkeit

Der Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 352 und die Begründung haben gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB in der Zeit vom 19.11.2020 bis einschließlich 11.12.2020 öffentlich ausgelegen.

Iserlohn, den 14.12.2020
Der Bürgermeister
In Vertretung
Thorsten Grote
Stadtbaurat

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Iserlohn, vertreten durch den Haupt- und Personalausschuss gem. § 60 GO NRW, hat die vorliegende 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 352 auf der Grundlage der GO NRW in Verbindung mit § 10 BauGB am 23.03.2021 als Satzung beschlossen.

Iserlohn, den 30.03.2021
Der Bürgermeister
Michael Joithe

Ausfertigung

Hiermit wird bestätigt, dass der Bebauungsplan mit dem Beschluss des Haupt- und Personalausschusses vom 23.03.2021 übereinstimmt und dass nach § 2 Abs. 1 und 2 BekanntmVO NRW verfahren worden ist.

Ausgefertigt: 19.04.2021

Iserlohn, den 20.04.2021
Der Bürgermeister
Michael Joithe

Bekanntmachung / Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss sowie der Ort der dauernden Auslegung des vorliegenden Bebauungsplans sind gem. § 10 BauGB am 21.04.2021 bekannt gemacht worden. Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.

Iserlohn, den 22.04.2021
Der Bürgermeister
Michael Joithe