

I. Zeichnerische Festsetzungen
nach § 9 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit der BauNVO und der PlanzV 90

Art der baulichen Nutzung
nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1 bis 11 BauNVO

WA Allgemeine Wohngebiete

Maß der baulichen Nutzung
nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 sowie Abs. 2 BauGB und §§ 16 bis 23 BauNVO

0,4 Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß

0,8 Geschosflächenzahl (GFZ) als Höchstmaß

III Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

Offene Bauweise

Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Baugrenze

Verkehrsflächen

nach § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Straßenbegrenzungslinie

Straßenverkehrsfläche

Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

Verkehrsbereinigter Bereich (Maschinenverkehrsfläche)

Parkplätze innerhalb öffentl. Verkehrsflächen (unverbindlich)

Flächen für die Abfall- und Abwasserbeseitigung
nach § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB

Flächen für die Abfall- und Abwasserbeseitigung

Wertstoffcontainer

Regenrückhaltebecken

Grünflächen

nach § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

Öffentliche Grünflächen

Private Grünflächen

Spielflächenbereiche

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

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Flächen für den Gemeinbedarf
nach § 9 Abs. 5 BauGB

Flächen für den Gemeinbedarf

Kindertageseinrichtung, Jugendeinrichtung, Bürgerhaus

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche
nach § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

Mit Geh-, Fahr- und/oder Leitungsrechten zu belastende Flächen
G Gehrecht
F Fahrrecht
L Leitungsrecht

Linien mit begrenzendem Charakter

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugeländen, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugeländes

Plangebiet

nach § 9 Abs. 7 BauGB

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

II. Sonstige zeichnerische Festsetzungen und Darstellungen

Kennzeichnungen

Ehemalige Ziegeleube
Innerhalb des gekennzeichneten Bereiches der ehemaligen Ziegeleube ist eine Mindestbedeckung von 0,4 m mit nicht verunreinigtem Bodennaterial zu erhalten oder bei Geländeveränderungen neu aufzubringen.

Gestalterische Festsetzungen

nach § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 86 Abs. 1 und Abs. 4 BauNVO

Linie Freistichung

Symbol Freistichung

Neue Böschungen

Bushaltestelle

III. Textliche Festsetzungen

A: Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung-Zulässigkeit von Nutzungen

1.1 WA-Gebiete
In den WA-Gebieten sind die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Behälterreinigungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und damit ausgeschlossen (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

2. Maß der baulichen Nutzung - Höhe baulicher Anlagen

2.1 Überschreitung der überbaubaren Grundstücksflächen Wintergärten, Glashäuser und Veranden sowie Garagen können die festgesetzten rückwärtigen Baugrenzen ausnahmsweise bis zu 2,0 m überschreiten (gemäß § 31 Abs. 1 BauGB).

2.2 Traufhöhe
Für die Wohngebiete wird eine Traufhöhe für eingeschossige Baugelände mit einem Höchstmaß von 3,5 m und für zweigeschossige Baugelände mit einem Höchstmaß von 0,5 m festgesetzt. Als Traufhöhe ist die Wandhöhe im Sinne von § 4 Abs. 4 BauNVO zu verstehen. Bezugspunkt für die Festlegung der Traufhöhen ist die Höhe der Oberkante der nördlich angrenzenden Erschließungsfläche, gemessen senkrecht zur Mitte der der Straße zugewandten Gebäuseite. Maßgeblich ist die nördlich angrenzende ausgebaute Straßenhöhe (gemäß § 9 Abs. 2 BauGB i. V. mit § 18 BauNVO), ansonsten die geplante. Ausnahme: Ausnahmsweise darf das Höchstmaß der Firsthöhe um 1,0 m bei den nördlichen, an der Autobahn gelegenen Gebäuden und in den WA1-Gebieten überschritten werden. Baugelände ist hier entsprechend die Oberkante der ausgebauten, bzw. geplanten südlich angrenzenden Erschließungsfläche.

2.3 Firsthöhe
Für die Wohngebiete wird eine Firsthöhe mit einem Höchstmaß von 11,5 m festgesetzt. Der Bezugspunkt ist die mittlere Höhe der angrenzenden nördlichen Erschließungsfläche, gemessen senkrecht zur Mitte der der Straße zugewandten Gebäuseite. Maßgeblich ist die nördlich angrenzende ausgebaute Straßenhöhe (gemäß § 9 Abs. 2 BauGB i. V. mit § 18 BauNVO), ansonsten die geplante. Ausnahme: Ausnahmsweise darf das Höchstmaß der Firsthöhe um 1,0 m bei den nördlichen, an der Autobahn gelegenen Gebäuden und in den WA1-Gebieten überschritten werden. Baugelände ist hier entsprechend die Oberkante der ausgebauten, bzw. geplanten südlich angrenzenden Erschließungsfläche.

2.4 Erdgeschossfußbodenhöhe der Gebäude
Für die Höhe des Erdgeschossfußbodens wird eine maximale Höhe von 0,5 m im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes festgesetzt. Als Fußbodenhöhe ist die Oberkante des fertiggestellten Fußbodens anzusehen. Bezugspunkt für die Festlegung der Fußbodenhöhe ist die Höhe der Oberkante der nördlich angrenzenden Erschließungsfläche, gemessen senkrecht zur Mitte der der Straße zugewandten Gebäuseite. Maßgeblich ist die ausgebaute Straßenhöhe (gemäß § 9 Abs. 2 BauGB i. V. mit § 18 BauNVO), ansonsten die geplante. Ausnahme: Ausnahmsweise darf das Höchstmaß der Erdgeschossfußbodenhöhe um 1,0 m bei den nördlichen, an der Autobahn gelegenen Gebäuden und in den WA1-Gebieten überschritten werden. Baugelände ist hier entsprechend die Oberkante der ausgebauten, bzw. geplanten südlich angrenzenden Erschließungsfläche.

3. Nicht überbaubare Grundstücksflächen und Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen

3.1 Ausschluss von Stellplätzen und Garagen
Stellplätze und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, in den seitlichen Abstandsflächen und auf den besonders gekennzeichneten Flächen zulässig (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 und 4 BauGB i. V. mit § 12 Abs. 6 BauNVO). Ausnahme: Ausnahmsweise ist innerhalb von Reihenhäusern und in den WA1-Gebieten auch eine Anlage von Sammelgaragen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen möglich - Voraussetzung ist eine einheitliche Gestaltung und die Begründung der Garagenanlage (§ 31 Abs. 1 BauGB). Ausnahme: Ausnahmsweise ist bei Doppelhäusern auf der nördlichen Seite der Erschließungsflächen die Anlage von Stellplätzen zulässig.

3.2 Ausschluss von Nebenanlagen
Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind in Vorgärten unzulässig (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 und 4 BauGB i. V. mit § 14 BauNVO). Zu Trockenmauern (s. Grünordnungsplan) müssen Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO einen Mindestabstand von 3,0 m (gemessen vom äußeren Böschungsfuß) einhalten.

3.3 Nicht überbaute Grundstücksflächen
Die nicht überbaute Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten (gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. mit § 9 Abs. 1 sowie § 86 Abs. 1 Nr. 4 und Abs. 4 BauNVO).

3.4 Vorgärten
Vorgärten dürfen nicht als Abstell- oder als Lagerplatz oder als Arbeitsfläche eingerichtet oder benutzt werden (gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. mit § 9 Abs. 1 sowie § 86 Abs. 1 Nr. 4 und Abs. 4 BauNVO).

4. Verkehrsflächen (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

4.1 Verkehrsflächen
Innerhalb der Verkehrsflächen werden Anlagen zur Ableitung des Niederschlagswassers angeordnet. Die genaue Lage und Dimensionierung bleibt der konkreten Entwurfsplanung der Verkehrsflächen überlassen. Ebenso bleibt die genaue Lage der Baumgruppen und die Gestaltung der Verkehrsflächen der konkreten Entwurfsplanung der Verkehrsflächen überlassen.

5. Öffentliche Grünflächen (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

5.1 Zweckbestimmung der öffentlichen Grünflächen
Die öffentlichen Grünflächen stehen in Verbindung mit den Festsetzungen von Maßnahmen zum Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft und von Festsetzungen zur Rückhaltung und Ableitung von Niederschlagswasser. Die öffentlichen Grünflächen sind dauerhaft zu begrünen und können Fuß- und Radwege, Sitzbänke, Spielgelegenheiten für Kinder u.a. ebenso aufnehmen wie Flächen für die Abwasserbeseitigung.

6. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft und Flächen oder Teile baulicher Anlagen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

6.1 Bepflanzung von Flächen
Gemäß dem Grünordnungsplan sind die dort gekennzeichneten öffentlichen Fußwege, öffentliche Parkplätze, private Stellplätze sowie Zufahrten mit wasserdrainfähigen Materialien (wie beispielsweise wassergebundenen Trassdecken, Schotterarmen, Rasenplattensteine oder wasserdrainfähige Betonsteine) zu versehen. Es ist eine Vermeidung des anfallenden Oberflächenwassers über die belebte Bodenschicht vorzunehmen (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB).

6.2 Begrünung von Sammelgaragen
Gemäß dem Grünordnungsplan sind Dächer von Sammelgaragen dauerhaft externiv zu begrünen (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 i. V. mit Nr. 25 BauGB).

6.3 Einfriedungen mit Hecken
Die im Grünordnungsplan gekennzeichneten Bereiche, an denen private Grundstücksflächen an öffentliche Grünflächen angrenzen, sind mit freiwachsenden Laubgehölzen aus standortgerechten, einheimischen Gehölzen (Mindestbreite: 1,5 m) einzufrieden (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 i. V. mit Nr. 25 BauGB).

6.4 Anlage von Trockenmauern
Die im Grünordnungsplan gekennzeichneten Bereiche sind mit naturnahen Trockenmauern (durchschnittlich 1,2 m Höhe und 0,8 m Breite) zu versehen (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB).

6.5 Baumpflanzungen in Verkehrsflächen
Innerhalb der Verkehrsflächen sind gemäß Grünordnungsplan Bäume zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und ggf. nach Abgang zu ersetzen. Die Anzahl der Baumpflanzungen muß mindestens dem dargestellten Umfang entsprechen. Die genaue Lage bleibt dem Straßenentwurf überlassen (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 i. V. mit Nr. 25 BauGB).

7. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belastete Flächen (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

7.1 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht G.F.L.
Die mit G.F.L. gekennzeichnete Fläche ist mit einem Gehrecht und Fahrrecht zugunsten der Allgemeinheit und einem Leitungsrecht zugunsten der Stadt Iserlohn sowie den Ver- und Versorgungsunternehmen einschließlich Telekommunikation belastet. Die genaue Lage der belasteten Flächen bleibt der Grundstücksparzellierung und Entwurfsplanung vorbehalten.

8. Immissionschutzflächen und -anlagen

8.1 Verordnungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen
Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (im Sinne des Bundes-Immissionschutzgesetzes (BImSchG)) sind als passive Schallschutzmaßnahmen Fenster der Schallschutzklasse 2 (SSK 2) einzubauen und für Wind-Fassaden-Fassadenoberflächen Schalldämm-Maß von $R_{w,FB}$ einzubauen. Empfohlen wird, notwendige Fenster von Schlaf- und Aufenthaltsräumen auf der der Autobahn abgewandten Gebäuseite anzuordnen oder diese Fenster mit schallgedämmten Lüftungen zu versehen.

9. Zuordnungsfestsetzung
Es erfolgt eine Zuordnungsfestsetzung (§ 9 Abs. 1a BauGB). Die nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB getroffenen Festsetzungen dienen dem Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB und werden gem. § 9 Abs. 1a BauGB den Eingriffsfällen als Sammelausgleich zugeordnet. Hierunter entfallen:
- 47 % auf die öffentlichen Verkehrsflächen,
- 49 % auf die neuen Baugrunderlöse,
- 4 % auf Retentionsflächen

8. Gestalterische Festsetzungen
nach § 9 Abs. 4 BauGB und § 86 Abs. 1 und 4 BauNVO

1.1 Gestaltung von Doppelhäusern, Reihenhäusern und Hausgruppen

Doppelhäuser, Reihenhäuser und Hausgruppen, sowie aneinandergerichte Garagen sind bezüglich der Fassadenmaterialien einheitlich zu gestalten.

1.2 Fassadenmaterialien
Fassadenoberflächen sind nur in hellem Putz, rotem Verblendenwerk, Holz oder in Glas auszuführen. Für untergeordnete Bauteile, Dach- und Staffelschüsse sowie für Energiesparende Maßnahmen sind Ausnahmen möglich.

1.3 Dachform und -neigung
Für Dächer von Gebäuden - mit Ausnahme von Nebenanlagen und Garagen - sind symmetrisch geneigte Satteldächer mit einer Neigung von 35° bis 45° und nach Norden geneigte Pultdächer mit einer Neigung von 10° bis 20° (Hochpunkt/First im Süden) vorgeschrieben.

1.4 Dachbedeckung
Geneigte Dachflächen (>10°) sind nur mit unglasierten, rot, rotbraun- oder schwarzgrau aufgetragenen Dachziegeln bzw. Betondecksteinen einzudecken. Ausgenommen hiervon sind Flächen, die für eine solarthermische Nutzung erforderlich sind (Solar- und Fotovoltaikanlagen).

1.5 Dachgärten und Dachflächenfenster
Dachgärten und Dachflächenfenster dürfen 2/3 der gesamten Firstlänge nicht überschreiten und einen Mindestabstand von 1,25 m untereinander oder zum Umgang aufweisen.

1.6 Einfriedungen
Die im Grünordnungsplan gekennzeichneten Bereiche, an denen private Grundstücksflächen an öffentliche Verkehrsflächen angrenzen, sind mit Ausnahme der Zufahrten und Zuwegungen mit Hecken einzufrieden. Dabei wird die Verwendung standortgerechter, einheimischer Gehölze bevorzugt - auf eine Bepflanzung mit Nadelgehölzen sollte Verzicht werden.

IV. Kennzeichnungen

1. Ehemalige Ziegeleube
Innerhalb des gekennzeichneten Bereiches der ehemaligen Ziegeleube ist eine Mindestbedeckung von 0,4 m mit nicht verunreinigtem Bodenmaterial zu erhalten oder bei Geländeveränderungen neu aufzubringen.

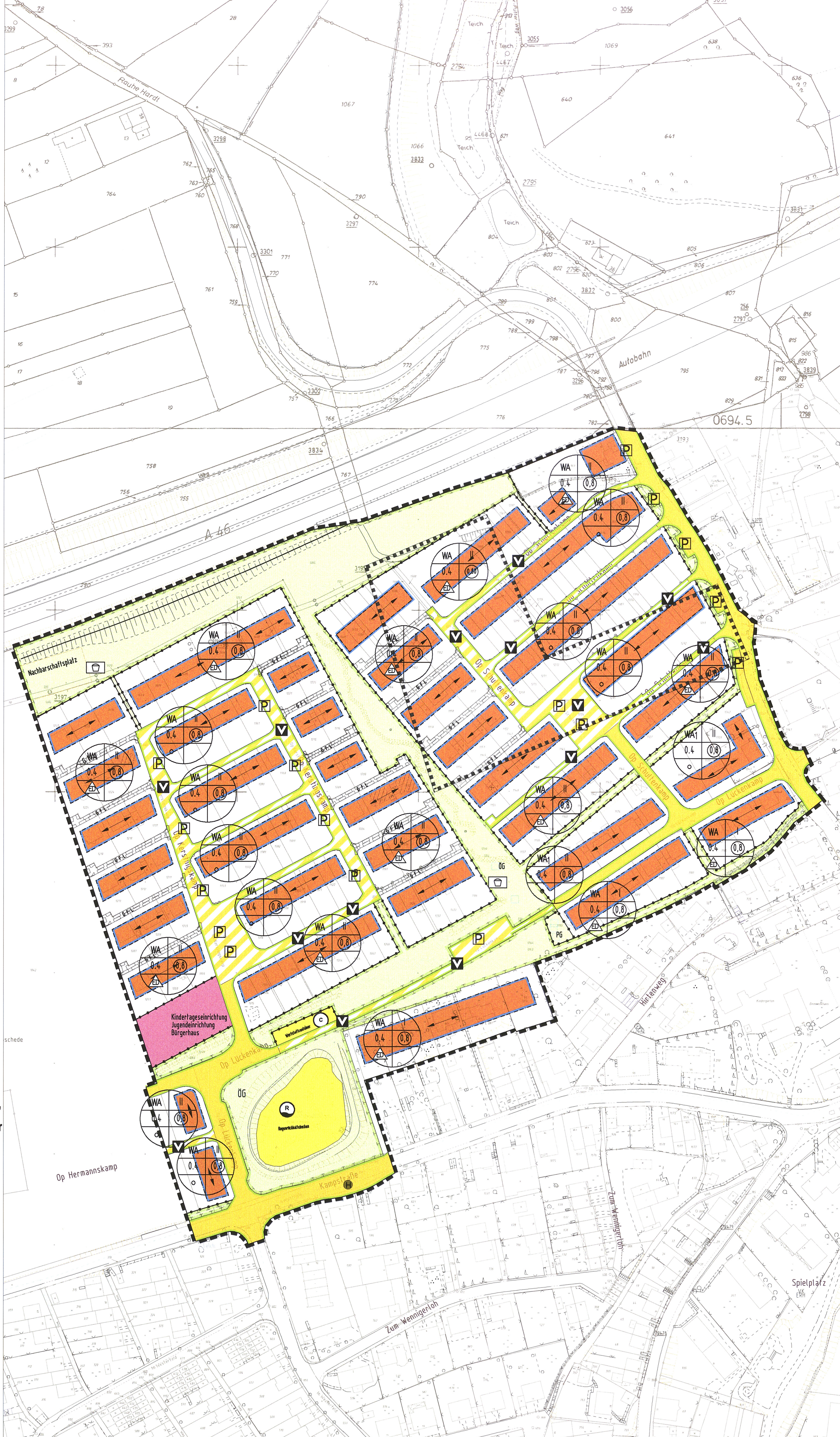
V. Hinweise

1. Bodenausbau
Nicht verunreinigter Bodenausbau ist möglichst im Bereich des Bebauungsplangebietes einer geeigneten Wiederverwertung zuzuführen.

2. Bodendenkmäler
Bei Bodendenkmälern im gesamten Bebauungsplangebiet können Bodendenkmäler (Kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenkunde, d.h. Mauern, alte Gräben, Einzelkünde, aber auch Veränderungen und Veränderungen in der natürlichen Bodenschicht, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus geschichtlicher Zeit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Gemeinde als Unteren Denkmalbehörde und/oder dem LWL-Archäologie in Westfalen-Lippe (Arbeitsstelle Ope Tel.: 02761/150750, Fax: 02761/1240) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsgestaltung 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 ist berechtigt, das Bodendenkmal zu bergen, auszuwerten und für wissenschaftliche Forschung bis zu sechs Monaten in Besitz zu nehmen (§ 16 Abs. 4 Denkmalschutzgesetz NRW).

3. Niederschlagswasser
Unter Baugruben auf § 51 a LWG ist Niederschlagswasser nach Möglichkeit zu nutzen oder in das Niederschlagswassersystem einzuleiten. Eine Erhaltung von Niederschlagswasser in das Schmutzwassersystem ist ausgeschlossen. Möglichkeiten der Brauchwassernutzung werden empfohlen.

Der Bebauungsplan Nr. 154 / 1 "Rauhe Hardt - Ost" besteht aus 2 Blättern, die beide Bestandteil dieser Satzung sind. Zu diesem Hauptplan (Blatt 1) gehört das Blatt 2 mit der Bezeichnung: Bebauungsplan Nr. 154 / 1 "Rauhe Hardt / Ost" Grünordnungsplan.



PRÄAMBEL

Gemäß § 7 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) vom 04.07.1994 (GV NW, S. 566) in der z.Z. geltenden Fassung und § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Neufassung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21.12.2008 (BGBl. I S. 3316) in Verbindung mit der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) in der z.Z. geltenden Fassung hat der Rat der Stadt Iserlohn am 13.03.2007 die planungsrechtlichen Festsetzungen dieses Bebauungsplans als Satzung beschlossen.

Planunterlagen

Die Planunterlagen entsprechen den Anforderungen des § 1 der Planzeichnungsverordnung vom 18.12.1990 (BGBl. I Nr. 391). Die Planunterlagen haben den Stand vom Mai 2007. Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist eindeutig.

Iserlohn, den 18.06.2007

Der Bürgermeister

I.A.

Stadts. Oberverm.-Rat

Stadts. Oberverm.-Rat

Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Stadt Iserlohn hat am 13.02.07 die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 154/1 gem. § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen.

Iserlohn, den 05.03.2007

Der Bürgermeister

Klaus Müller

(Klaus Müller)

Entwurfs- und Offenlegungsbeschluss

Der Rat der Stadt Iserlohn hat am 02.06.2007 die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 154/1 nebst Begründung und die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Iserlohn, den 02.07.2007

Der Bürgermeister

Klaus Müller

(Klaus Müller)

Offenlegung

Die vorliegende Bebauungsplanänderung und die Begründung haben gem. § 3 Abs. 2 BauGB vom 02.06.2007 bis 06.08.2007 einschließlich öffentlich ausliegen.

Iserlohn, den 13.08.2007

Der Bürgermeister

I.V.

Erster Beigeordneter

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Iserlohn hat am 13.03.2007 die vorliegenden 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 154/1 gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Iserlohn, den 22.10.2007

Der Bürgermeister

Klaus Müller

(Klaus Müller)

Bekanntmachung/In Kraft treten

Der Ort der dauernden Auslegung ist gem. § 10 Abs. 3 BauGB am 13.10.2007 bekannt gemacht worden. Die Bebauungsplanänderung tritt mit der Bekanntmachung in Kraft.

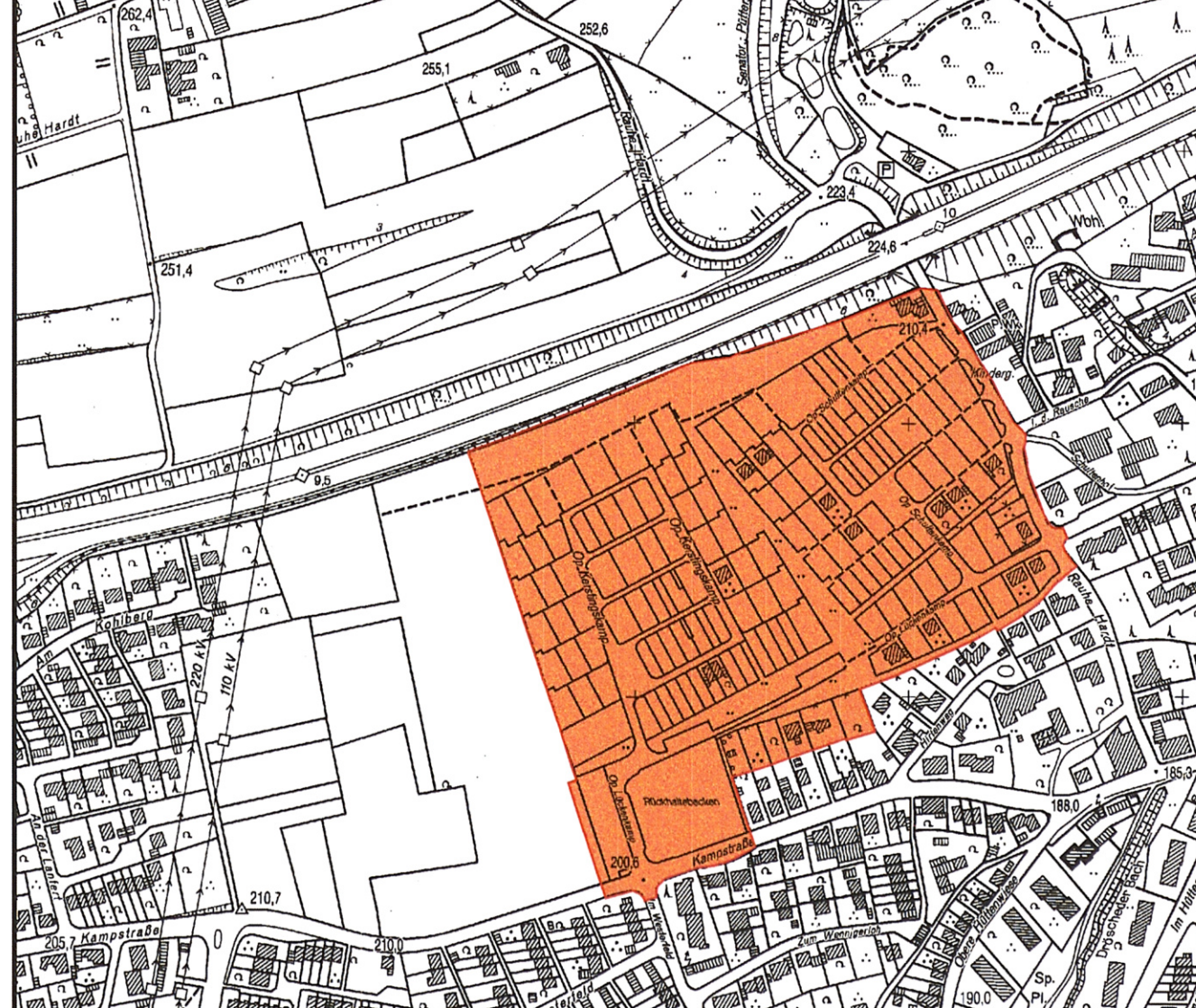
Iserlohn, den 22.10.2007

Der Bürgermeister

Klaus Müller

(Klaus Müller)

Übersicht



Stadt Iserlohn

Bebauungsplan Nr. 154 / 1

Deckblatt der 1. Änderung

Rauhe Hardt-Ost Blatt 1

Maßstab : 1:1000