

PRÄAMBEL

Gemäß § 7 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW nF) in der Fassung der Bekanntmachung vom 04.07.1994 (GV NW S.669/SGV NW 2023) und § 4 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW nF) in der Fassung der Bekanntmachung vom 13.08.1984 (GV NW S.475/SGV NW 2023), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.04.1992 (GV NW 1992, S.124) sowie § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I S.2253), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S.496) in Verbindung mit der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S.132) und § 86 Abs.4 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NW) vom 07.03.1995 (GV NW, 1995 S.219) hat der Rat der Stadt Iserlohn am 17.12.1996 die planungs- und baurechtlichen Festsetzungen dieses Bebauungsplanes und die örtlichen Bauvorschriften dazu als Satzung beschlossen.

FESTSETZUNGEN

Die Art und das Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB

- MD** Dorfgebiet gem. § 5 BauNVO
Gem. § 1 Abs.5 BauNVO wird festgesetzt, daß die in § 5 Abs.2 Nr.9 aufgeführten Nutzungen -Tankstellen- sowie die in § 5 Abs.3 BauNVO aufgeführten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen -Vergnügungsbetriebe- hier nicht zulässig sind.
- z.B. 0,4** Grundflächenzahl gem. § 19 BauNVO
- z.B. 0,8** Geschosflächenzahl gem. § 20 BauNVO
- z.B. II** Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze gem. § 16 Abs.3 und § 18 BauNVO. Abweichungen um ein Geschos sind zulässig, wenn, durch die Hanglage bedingt, das Untergeschos ein Vollgeschos darstellt und die festgesetzte Geschosflächenzahl nicht überschritten wird.
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung gem. § 16 Abs.5 BauNVO

Die Bauweise und die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen sowie die Stellung der baulichen Anlagen gem. § 9 Abs.1 Nr.2 BauGB

- Offene Bauweise gem. § 22 Abs.2 BauNVO
- Nur Einzelhäuser gem. § 22 Abs.2 BauNVO zulässig
- Baugrenze gem. § 23 Abs.3 BauNVO
Die überbaubaren Grundstücksflächen werden außer durch die Höchstwerte nach § 17 BauNVO zusätzlich durch die festgesetzten Baugrenzen bestimmt. Überschreitungen der Baugrenzen sind auf den Einzelfall bezogen bis zu 1,50 m zulässig, wenn sich das Vorhaben in die Gesamtkonzeption der Umgebung einfügt und die zulässige Grundflächenzahl nicht überschritten wird. Die Ausnahmen richten sich nach § 31 Abs.1 BauGB.
- Überbaubare Grundstücksflächen der Dorfgebiete
- Nicht überbaubare Grundstücksflächen
- Die Stellung der baulichen Anlagen wird durch die festgesetzten Firstrichtungen bestimmt.

Die Flächen für Nebenanlagen gem. § 9 Abs.1 Nr.4 BauGB

- Stellplätze, die dem Gebäude "Kesbener Straße 24" zugeordnet sind

Die Anzahl der Wohnungen gem. § 9 Abs.1 Nr.6 BauGB

- z.B. max. 2 WE** Aus besonderen städtebaulichen Gründen wird die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden auf 2 WE beschränkt.

Die freizuhaltenen Flächen gem. § 9 Abs.1 Nr.10 BauGB

- Von jeglicher Bebauung einschließlich Stellplatzanlage freizuhaltenen Fläche

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

- Verkehrsflächenbegrenzungslinie
- Öffentliche Verkehrsfläche
- Verkehrsflächenbegrenzungslinie
- Gemischtnutzte Verkehrsfläche mit verkehrsberuhigtem Charakter
- Aufteilung der Verkehrsflächen
- Fahrbahn
- Gehweg
- Straßenbegleitgrün

Die Versorgungsflächen gem. § 9 Abs.1 Nr.12 BauGB

- Trafo

Die Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9 Abs.1 Nr.20 BauGB

- Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen gem. § 8a BNatSchG
- Festsetzung nach § 9 Abs.1 Nr.25 BauGB
Diese Fläche ist mit den aufgeführten Pflanzen und Bäumen zu bepflanzen:
A) Anzupflanzende Pflanzen:
a) Artenspektrum:
Feld-Ahorn (Acer campestre), Roter Hartrieel (Cornus sanguinea), Haselnuß (Corylus avellana), Pfaffenhütchen (Euonymus europaeus), Gemeiner Liguster (Ligustrum vulgare), Gemeine Heckenkirsche (Lonicera xylosteum), Schliehe (Prunus spinosa), Kreuzdorn (Rhamnus cathartica), Faulbaum (Rhamnus frangula), Hundsröse (Rosa canina), Weimrose (Rosa rugosa), Schwarzer Holunder (Sambucus nigra), Wolliger Schneeball (Viburnum lantana), Gemeiner Schneeball (Viburnum opulus).
- b) Größe des Pflanzmaterials:
Heister mit einer Höhe von mind. 150 cm, Sträucher mit einer Höhe von mind. 100 cm
- c) Pflanzverband:
Rasterpflanzung mit einer Pflanze je qm und einer jeweiligen Gruppenbildung von mind. drei Pflanzen einer Art
- B) Anzupflanzende Bäume (Hochstämme)
a) Artenspektrum:
Eberesche (Sorbus aucuparia), Vogelkirsche (Prunus avium)
- b) Größe des Pflanzmaterials:
Hochstämme mit einem Stammumfang von mind. 18 cm in 1 m Höhe
- c) Anzahl:
6 Gruppen zu je 3 Stück und ein Einzelstand.

Die Flächen, die mit Geh- und Fahrrechten zu belasten sind gem. § 9 Abs.1 Nr.21 BauGB

- Private Wegeflächen, die mit Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit und Fahrrecht zugunsten der Anlieger zu belasten ist.

Die Flächen mit der Bindung zur Erhaltung von Bäumen und Sträuchern gem. § 9 Abs.1 Nr.25 BauGB

- Fläche mit der Bindung zur Erhaltung der vorhandenen Bäume und Sträucher
- Zu erhaltende Bäume
Darüber hinaus gilt die nach § 45 LG NW in Verbindung mit § 4 GO NW erlassene Baumschutzsatzung der Stadt Iserlohn vom 22.07.1986
Zuwerdung gegen diese Festsetzung stellt eine Ordnungswidrigkeit im Sinne des Ordnungswidrigkeitengesetzes dar und kann mit einer Geldbuße bis zu 20.000,- DM geahndet werden.

Auf Landesrecht beruhende, übernommene Regelungen gem. § 9 Abs.4 BauGB

hier: Beseitigung von Niederschlagswasser

- Für das auf den Grundstücken anfallende Niederschlagswasser ist gem. § 51a Abs.1 und Abs.2 Satz 1 LVwG NW zu verfahren

Die örtlichen Bauvorschriften gem. § 9 Abs.4 BauGB in Verbindung mit § 86 BauO NW

- Dachform** Es sind nur Satteldächer zulässig
- 35 - 45°** Die zulässige Dachneigung beträgt 35 - 45°
- Drempel** Kniestocke (Drempel) sind nur bis 0,95 m Höhe über Geschosdecke bis OK Sparren zulässig, gemessen an der Außenseite des Gebäudes
- Gauben** Es sind nur abgeschleppte und giebelständige Gauben zulässig. Mindestabstand vom Organg 2,50 m. Mindestabstand vom First 2 Planenreihen oder ähnliches Maß. Material und Farbe wie Dachdeckung des Hauptdaches
- Antennen** Für jedes Baugrundstück ist nur eine Antennenanlage zulässig
- Hausgärten** Für die unbebauten Flächen der Baugrundstücke wird festgesetzt, daß für je angefangene 300 m² Baugrundstück ein Laubhochstamm wie Eberesche oder Vogelkirsche mit mind. 18 cm Stammumfang in 1 m Höhe anzupflanzten ist. Bei der sonstigen Bepflanzung -Strauchgruppen etc.- sind mind. 70% standortgerechte Laubgehölze zu verwenden wie z.B. Harleibuche, Hasel, Schneeball, Schneebühl, Sommerflieder u.a. Als Grenzzeichen sind grundsätzlich nur Laubgehölze wie z.B. Harleibuche, Liguster, Weißdorn o.ä. zu verwenden

Ausnahmen In begründeten Einzelfällen sind Ausnahmen von den örtlichen Bauvorschriften zulässig, wenn die Gesamtgestaltung des Ortsbildes dadurch nicht beeinträchtigt wird. Ausnahmen richten sich nach § 86 Abs.5 BauO NW

Die Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind gem. § 9 Abs.5 Nr.3 BauGB

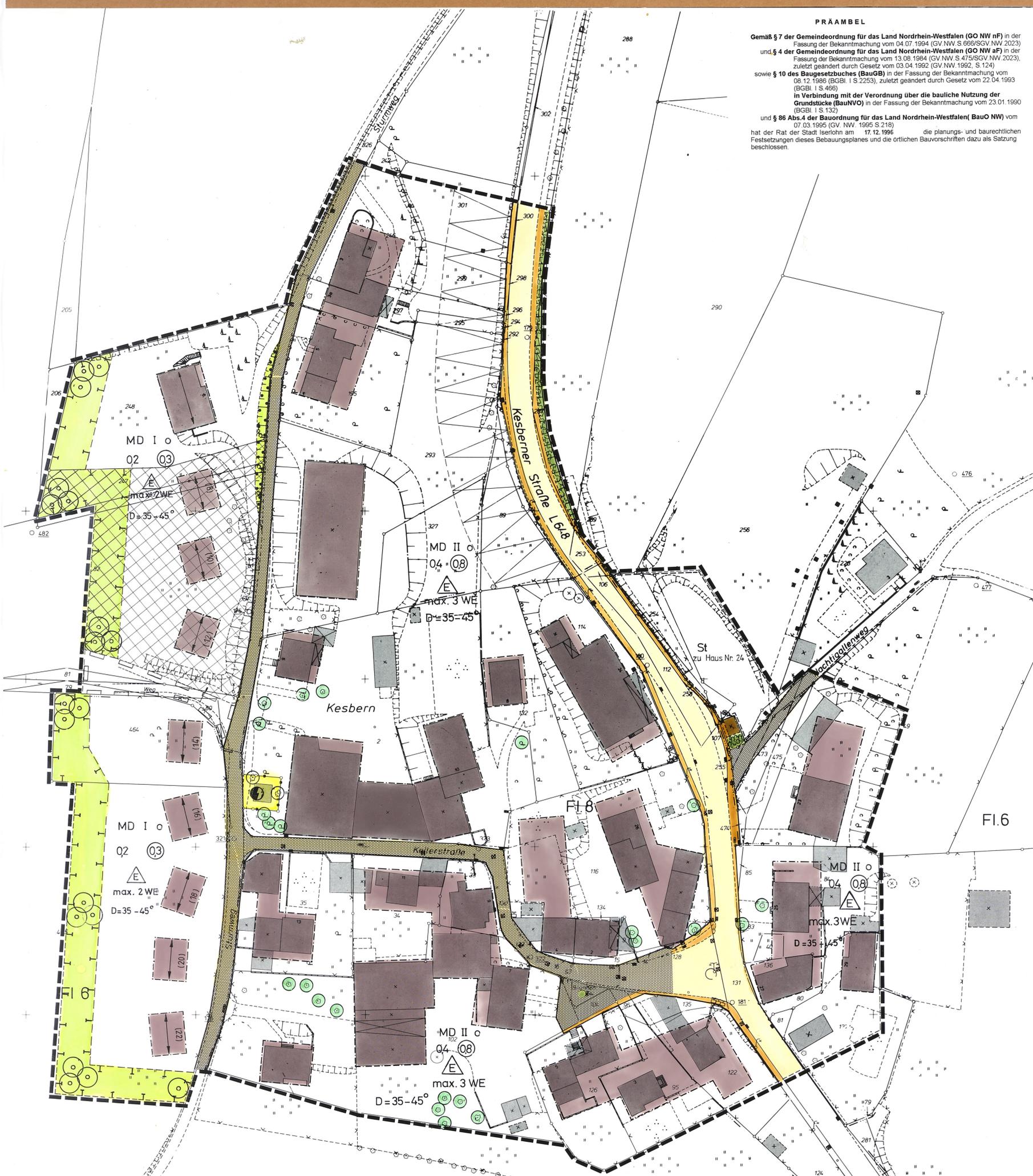
- Die gekennzeichneten Flächen sind erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet. Maßnahmen siehe Punkt 7 der Begründung

Nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffene Festsetzungen gem. § 9 Abs.6 BauGB; hier: Zuordnungsfestsetzung gem. § 8a BNatSchG

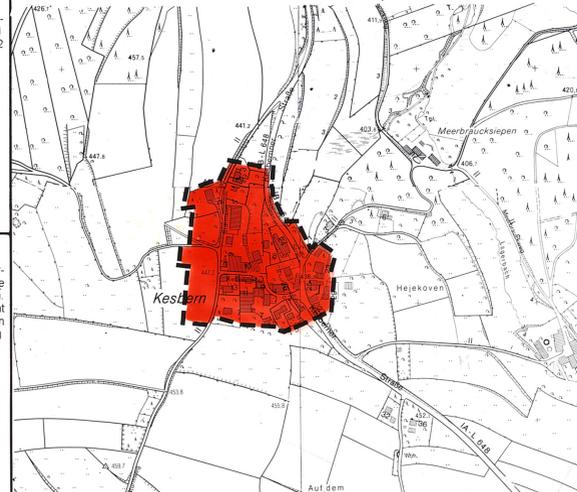
- Gem. § 8a Abs.1 Satz 4 BNatSchG werden die nach § 9 Abs.1 Nr.20 und 25 BauGB festgesetzten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen den Eingriffsflächen Sturmweg 9, 10, 12, 14, 16, 18, 20 und 22 zugeordnet.

Die Abgrenzung gem. § 9 Abs.7 BauGB

- Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes



Übersichtsplan Maßstab 1 : 5000



Aufstellung	Bearbeitung	Planunterlagen	Aufstellungsbeschuß	Entwurfs- u. Offenlegungsbeschuß
Iserlohn, 18.03.1996 Der Stadtdirektor I.V. Techn. Beigeordneter	Planungsamt Vermessungsamt Tiefbauamt	Die Planunterlagen entsprechen den Anforderungen des § 1 der Planzeichnungsverordnung vom 18.12.1990 (BGBl. I Nr. 3/91). Die Planunterlagen haben den Stand vom März 1996. Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist eindeutig. Iserlohn, 14.03.96 Der Stadtdirektor I.A. Stadt. Oberverm.-Rat	Der Rat der Stadt Iserlohn hat die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 221 gem. § 2 Abs.1 BauGB am 02.02.1993 beschlossen. Iserlohn, 18.04.1993	Der Rat der Stadt Iserlohn hat am 02.05.1996 den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 221 nebst Begründung und die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs.2 BauGB beschlossen. Iserlohn, 26.04.1996
Offenlegung	Satzungsbeschuß	Anzeige	Bekanntmachung / Inkrafttreten	
Der vorliegende Bebauungsplanentwurf und die Begründung haben gem. § 3 Abs.2 BauGB vom 20. Mai 1996 bis 21. Juni 1996 einschließlich öffentlich ausliegen. Iserlohn, 24.06.1996	Der Rat der Stadt Iserlohn hat den vorliegenden Bebauungsplan Nr. 221 gem. § 10 BauGB am 17.12.1995 als Satzung beschlossen. Iserlohn, 17.12.1995	Dieser Bebauungsplan wurde gem. § 11 BauGB der höheren Verwaltungsbehörde angezeigt. Es wurde keine Verletzung von Rechtsvorschriften geltend gemacht. Iserlohn, 18.04.1993	Die Durchführung des Anzeigeverfahrens für diesen Bebauungsplan sowie Ort und Dauer der Auslegung sind gem. § 12 BauGB am 28.04.1993 bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan tritt am Tage nach der Bekanntmachung in Kraft. Iserlohn, 26.04.1996	



STADT ISERLOHN

BEBAUUNGSPLAN Nr. 221

Ortsteil Kesbern

Maßstab 1:500