PRÄAMBEL

Gemäß § 7 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) vom 04.07.1994 (GV.NW. S.666) in der z.Z. geltenden Fassung und § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Neufassung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 3414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21.12.2006 (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 18.12.2007 die planungsrechtlichen Festsetzungen dieses Bebauungsplanes als Satzung beschlossen.

FESTSETZUNGEN

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

GE Gewerbegebiete gem. § 8 BauNVO
Zulässig sind Gewerbebetiebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe, deren Geräusche die festgesetzten Emissionskontingente Lek nicht überschreiten. Ausgeschlossen sind:
- Anlagen der Abstandsklassen I-VI (lfd. Nr. 1 - 199) zum Runderlass des Ministeriums für Umwelt- und Naturschutz, Landwirtschaft und Naturschutz vom 06.06.2007 -MbL NW 2007 Seite 669 und Anlagen mit ähnlichem Emissionsgrad, es sei denn, dass im Einzelfall der Nachweis erbracht wird, dass diese Betriebe und Betriebsarten die benachbarte Wohnnutzung nicht beeinträchtigen,
- Tankstellen,
- der Fremdwerbung dienende Anlagen der Außenwerbung,
- Einzelhandelsbetriebe sowie Verkaufsstellen von Gewerbebetrieben, die sich ganz oder teilweise an Endverbraucher richten,
- Anlagen für sportliche Zwecke,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
- Vergnügungsstätten.

ausnahmsweise zulässig sind:
- Verkaufsstellen, die in direktem räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit Gewerbebetrieben stehen und weder ein innnenstadtrelevantes Sortiment noch Waren des täglichen Bedarfs führen. Die Verkaufsfläche darf 100 m² je Betrieb nicht überschreiten.
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in der Grundfläche untergeordnet sind.

GI Industriegebiet gem. § 9 BauNVO
Zulässig sind Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe, deren Geräusche die festgesetzten Emissionskontingente Lek nicht überschreiten. Ausgeschlossen sind:
- Anlagen der Abstandsklassen I-II (lfd. Nr. 1 - 36) zum Runderlass des Ministeriums für Umwelt- und Naturschutz, Landwirtschaft und Naturschutz vom 06.06.2007 -MbL NW 2007 Seite 669 - und Anlagen mit ähnlichem Emissionsgrad,
- Tankstellen, (dies gilt nicht für werkseigene Betankungsanlagen auf dem Betriebsgelände)
- der Fremdwerbung dienende Anlagen der Außenwerbung,
- Einzelhandelsbetriebe sowie Verkaufsstellen von Gewerbebetrieben, die sich ganz oder teilweise an Endverbraucher richten,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,

WA Allgemeine Wohngebiete gem. § 4BauNVO
zulässig sind.
- Wohngebäude,
- nicht störende Handwerksbetriebe,
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Schank- und Speisewirtschaften,

auch ausnahmsweise unzulässig sind:
- Einzelhandelsbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen der Verwaltung,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

0.8 Grundflächenzahl gem. § 19 BauNVO (z.B. 0.8)

(1.6) Geschoßflächenzahl gem. § 20 BauNVO (z.B. 1.6)

10.0 Baumassenzahl gem. § 21 BauNVO BMZ

II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß gem. § 20 BauNVO

12.0 Höhe baulicher Anlagen: Firsthöhe (Höchstmaß)
Die max.. Gebäudehöhe beträgt 12,0 m, ausgehend vom vorhandenen Betriebsgelände.
Ausnahmen: Aus produktionstechnischen Gründen können Ausnahmen zugelassen werden.

Bauweise, Baugrenzen und überbaubare Grundstücksflächen gem. § 9 Abs.1 Nr.2 BauGB

Baugrenze gem. § 23 BauNVO

o Offene Bauweise gem. § 22 Abs.2 BauNVO

Überbaubare Grundstücksflächen der allgemeinen Wohngebiete

Überbaubare Grundstücksflächen der Gewerbegebiete

Überbaubare Grundstücksfläche des Industriegebietes

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

Straßenbegrenzungslinie
Die Gliederung der Verkehrsflächen ist unverbindlich.

Straßenverkehrsflächen

Öffentliche Parkplätze/Stellplätze

P Ruhender Verkehr

Fuß- und Radweg,

Straßenbegleitgrün

Flächen für Abwasserbeseitigung gem. § 9 Abs.1 Nr.14 BauGB

Flächen für Abwasserbeseitigung, im Plan erläutert

Abwasser RRB = Regenrückhaltebecken

Grünflächen gem. §9 Abs.1 Nr.15 BauGB

Grünflächen, im Plan erläutert:
ÖG = öffentliche Grünfläche
Im Bereich der Sportanlagen ist innerhalb der durch die Baugrenze festgelegten Fläche die Errichtung eines Vereinsheimes mit Umkleideräumen usw. zulässig.
Die notwendigen Stellplätze und Sportanlagen sind unverbindlich dargestellt.

Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen gem. § 9 Abs.1 Nr.24 BauGB

1.) Lärmschutzwall mit einer Höhe von 6 m bzw. 6 m über Geländeniveau. (siehe Planeintrag)
2.) Die GE / GI sind gem. §1 Abs.6 BauNVO in die Teilflächen TF1 bis TF5 gegliedert. In den GE / GI Gebieten des Plangebietes sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen) zulässig, deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente Lek nach DIN 45691 weder tags (6.00 Uhr bis 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 Uhr bis 6.00 Uhr) überschreiten.

Teilfläche	Lek in dB (A) tags	nachts
TF1	60	45
TF2	60	45
TF3	68	53
TF4	65	50
TF5	55	45

Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691: 2006-12, Abschnitt 5.
3.) Der südliche teil des Allgemeinen Wohngebietes (WA) liegt im Lärmpegelbereich III gemäß DIN 4109 mit 61-65 dB(A). in diesem Bereich müssen die Außenbauteile von Aufenthaltsräumen in Wohnungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen i.S. des BImSchG ein bewertetes Schalldämm-Maß R'w von mindestens 35 dB aufweisen. Für Büroräume oder ähnliche Nutzungen ist ein Schalldämm-Maß R'w von mindestens 30 dB erforderlich. Schlaf- und Kinderzimmer, die Fenster ausschließlich im Lärmpegelbereich III besitzen, müssen darüber hinaus mit einer schallgedämmten Lüftungseinrichtung mit einem Luftwechsel von 20m³/h und Person versehen werden.

Flächen für Maßnahmen zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9 Abs.1 Nr.25 BauGB

Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen
Eingriffsvermeidende Maßnahme EVM 01 und 02 des "Landschaftspflegerischen Begleitplanes zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 300 Kalthof westlich der Thiele Kettenwerke und der im Parallelverfahren durchgeführten 66. Änderung des Flächennutzungsplanes", Fred Winkelhaus, freier Landschaftsarchitekt/ Hattingen, November 2007.

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
Ausgleichsmaßnahme AUM3, AUM4 und AUM5 des "Landschaftspflegerischen Begleitplanes zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 300 Kalthof westlich der Thiele Kettenwerke und der im Parallelverfahren durchgeführten 66. Änderung des Flächennutzungsplanes", Fred Winkelhaus, freier Landschaftsarchitekt/ Hattingen, November 2007.

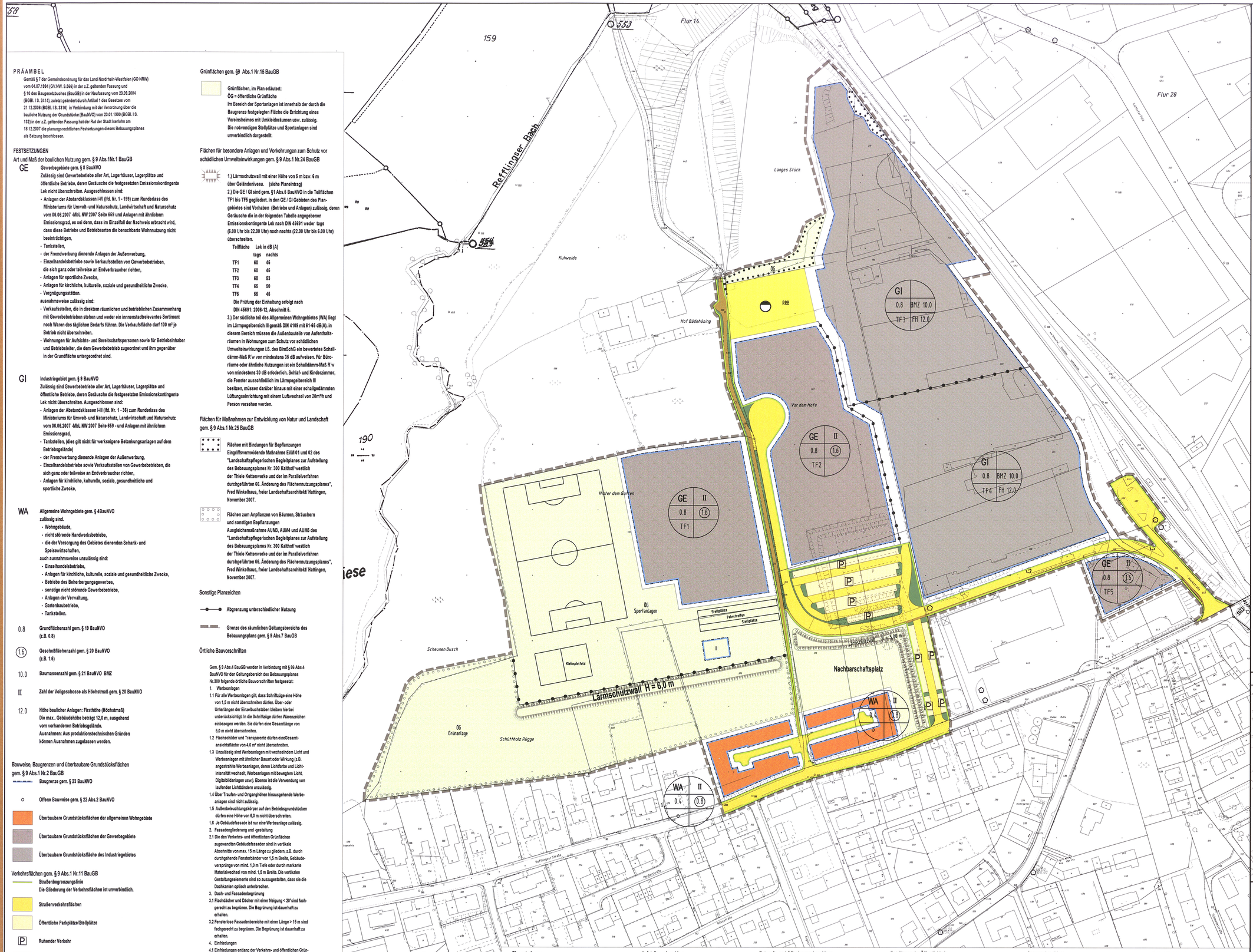
Sonstige Planzeichen

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

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

Örtliche Bauvorschriften

Gem. § 9 Abs.4 BauGB werden in Verbindung mit § 86 Abs.4 BauNVO für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr.300 folgende örtliche Bauvorschriften festgesetzt:
1. Werbeanlagen
1.1 Für alle Werbeanlagen gilt, dass Schriftzüge eine Höhe von 1,5 m nicht überschreiten dürfen. Über- oder Unterlängen der Einzelbuchstaben bleiben hierbei unberücksichtigt. In die Schriftzüge dürfen Warenzeichen einbezogen werden. Sie dürfen eine Gesamtlänge von 6,0 m nicht überschreiten.
1.2 Flachschilder und Transparente dürfen eineGesamtansichtsfläche von 4,0 m² nicht überschreiten.
1.3 Unzulässig sind Werbeanlagen mit wechselndem Licht und Werbeanlagen mit ähnlicher Bauart oder Wirkung (z.B. angestrahlte Werbeanlagen, deren Lichtfarbe und Lichtintensität wechselt, Werbeanlagen mit bewegtem Licht, Digitalbildanlagen usw.). Ebenso ist die Verwendung von laufenden Lichtbändern unzulässig.
1.4 Über Traufen- und Ortganghöhen hinausgehende Werbeanlagen sind nicht zulässig.
1.5 Außenbeleuchtungskörper auf den Betriebsgrundstücken dürfen eine Höhe von 6,0 m nicht überschreiten.
1.6 Je Gebäudefassade ist nur eine Werbeanlage zulässig.
2. Fassadengliederung und -gestaltung
2.1 Die den Verkehrs- und öffentlichen Grünflächen zugewandten Gebäudefassaden sind in vertikale Abschnitte von max. 15 m Länge zu gliedern, z.B. durch durchgehende Fensterbänder von 1,5 m Breite, Gebäudevorsprünge von mind. 1,0 m Tiefe oder durch markante Materialwechsel von mind. 1,5 m Breite. Die vertikalen Gestaltungselemente sind so auszugestalten, dass sie die Dachkanten optisch unterbrechen.
3. Dach- und Fassadenbegrünung
3.1 Flachdächer und Dächer mit einer Neigung < 20°sind fachgerecht zu begrünen. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten.
3.2 Fensterlose Fassadenbereiche mit einer Länge > 15 m sind fachgerecht zu begrünen. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten.
4. Einfriedungen
4.1 Einfriedungen entlang der Verkehrs- und öffentlichen Grünflächen dürfen in den Industrie-/ Gewerbegebieten eine Höhe von 2,0 m und im Allgemeinen Wohngebiet eine Höhe von 1,2 m nicht überschreiten.
5. Abweichungen
Abweichungen von den o.g. Bauvorschriften können nur zugelassen werden, wenn sie städtebaulich vertretbar sind oder die Einhaltung im Einzelfall eine besondere, nicht beabsichtigte Härte darstellen würde.



Planunterlagen
Die Planunterlagen entsprechen den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 (BGBl.I Nr.3/91). Die Planunterlagen haben den Stand vom November 2007. Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist eindeutig.

Iserlohn, den 08.01.2008
Der Bürgermeister
I.A.
(Dodt)
Städt. Verm.-Rat

Aufstellungsbeschluss
Der Rat der Stadt Iserlohn hat die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr.300 gem. § 2 Abs.1 BauGB am 05.07.2005 beschlossen.

Iserlohn, den 03.01.2008
Der Bürgermeister:
(Klaus Müller)

Entwurfs- und Offenlegungsbeschluss
Der Rat der Stadt Iserlohn hat am 18.12.2007 den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 300 nebst Begründung und die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs.2 BauGB beschlossen.

Iserlohn, den 03.01.2008
Der Bürgermeister
(Klaus Müller)

Beteiligung der Öffentlichkeit
Der vorliegende Bebauungsplanentwurf und die Begründung haben gem. § 3 Abs.2 BauGB vom 28.01.2008 bis zum 29.02.2008 einschließlich öffentlich ausgelegen.

Iserlohn, den 13.03.2008
Der Bürgermeister
I.V.
(Dr. Ahrens)
Erster Beigeordneter

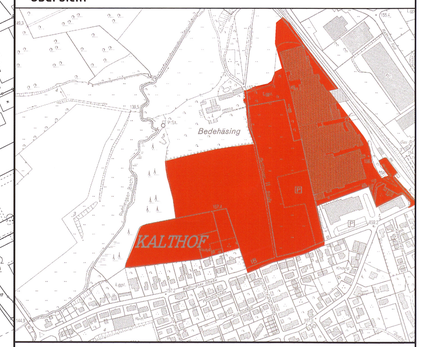
Satzungsbeschluss
Der Rat der Stadt Iserlohn hat am 29.04.2008 den vorliegenden Bebauungsplan Nr. 300 gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Iserlohn, den 09.05.2008
Der Bürgermeister
(Klaus Müller)

Bekanntmachung
Der Ort der dauernden Auslegung ist gem. § 10 Abs.3 BauGB am 01.11.2008 bekannt gemacht worden. Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.

Iserlohn, den 12.11.2008
Der Bürgermeister
(Klaus Müller)

Übersicht



Stadt Iserlohn

Bebauungsplan Nr. 300

Kalthof /

westlich der Thiele Kettenwerke

Maßstab : 1:1000