Aufstellung	Bearbeitung
Iserlohn, den	Planungsamt:
Der Bürgermeister	Vermessungsamt:
.... (Klaus Müller)	Tiefbauamt:

Planunterlagen

Die Planunterlagen entsprechen den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 (BGBl. I Nr. 3/91). Die Plangrundlagen haben den Stand vom Oktober 2007.

Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig.

Iserlohn, den 20.11.2008

(Ernst-Herbert Thomas)
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Stadt Iserlohn hat die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 337 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 14.11.2006 beschlossen.

Iserlohn, den 03.01.2008

Der Bürgermeister

(Klaus Müller)

Entwurfs- u. Offenlegungsbeschluss

Der Rat der Stadt Iserlohn hat am 18.12.2007 den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 337 nebst Begründung und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Iserlohn, den 03.01.2008

Der Bürgermeister

(Klaus Müller)

Offenlegung

Der vorliegende Bebauungsplanentwurf und die Begründung haben gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 02.01.2008 bis 04.02.2008 einschließlich öffentlich ausgelegen.

Iserlohn, den 14.02.2008

Der Bürgermeister
i. V.

(Dr. Peter Paul Ahrens)
Erster Beigeordneter

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Iserlohn hat am 26.02.2008 den vorliegenden Bebauungsplan Nr. 337 gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Iserlohn, den 07.03.2008

Der Bürgermeister

(Klaus Müller)

Bekanntmachung / In Kraft treten

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

Iserlohn, den 10.11.2008

Der Bürgermeister

(Klaus Müller)

Rechtsgrundlagen
(in der zur Zeit des Aufstellungsbeschlusses geltenden Fassung)

Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW) in der Fassung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666 ff.), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.02.2004 (GV. NRW. S. 96 ff.)

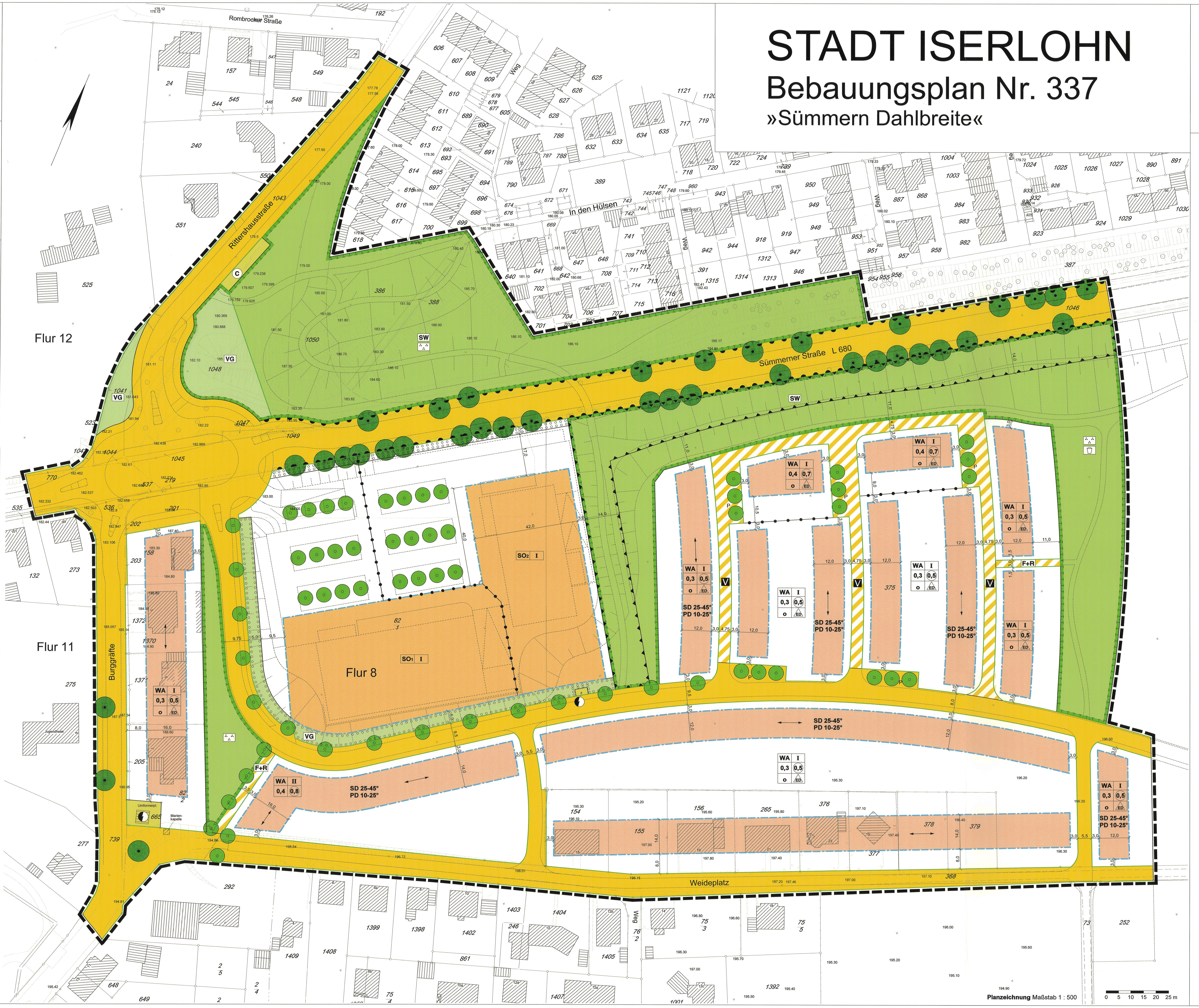
sowie

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert am 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316)

in Verbindung mit den Vorschriften der

- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl., S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466),
- Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991, S. 58),
- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung – BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV. NRW. S. 256), zuletzt geändert durch Gesetz vom 13.03.2007 (GV. NRW. S. 133).

STADT ISERLOHN
Bebauungsplan Nr. 337
»Sümmern Dahlbreite«



Präambel

Gemäß

- § 7 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) vom 04.07.1994 (GV. NW. S. 566) in der zur Zeit geltenden Fassung und
- § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) in der zur Zeit geltenden Fassung in Verbindung mit der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) in der zur Zeit geltenden Fassung

hat der Rat der Stadt Iserlohn am .... die planungsrechtlichen Festsetzungen dieses Bebauungsplanes als Satzung beschlossen

I. Zeichnerische Festsetzungen
gemäß § 9 BauGB in Verbindung mit der BauNVO und der PlanzV 90

1. Art der baulichen Nutzung
gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit §§ 1, 4 und 11 BauNVO

- WA – Allgemeines Wohngebiet
- SO – Sondergebiet für ein Nahversorgungszentrum

2. Maß der baulichen Nutzung / Überbaubare Grundstücksfläche
gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauGB in Verbindung mit §§ 16, 17, 19 und 20 sowie 22 und 23 BauNVO

Nutzungsschablone:

Baugebiet	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl (GRZ)	Geschossflächenzahl (GFZ)
Bauweise	Hausformen

- z.B. 0,3 – Grundflächenzahl (GRZ)
- z.B. (0,5) – Geschossflächenzahl (GFZ)
- z.B. II – Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- o – Offene Bauweise
- ED – Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Baugrenze
- Abgrenzung zwischen Bereichen mit unterschiedlichen Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung

3. Öffentliche Verkehrsflächen
gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

- Straßenbegrenzungslinie
- Straßenverkehrsflächen
- V – Verkehrsberuhigter Bereich
- F+R – Verkehrsflächen für Fußgänger und Radfahrer
- VG – Flächen für Verkehrsgrün
- Anschlussverbot: Bereich ohne Ein- und Ausfahrten sowie ohne Zu- und Ausgänge zur Verkehrsfläche der L 680

4. Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen
gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 12 und 14 BauGB

- Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen
- Elektrizität
- C – Wertstoffcontainer

5. Grünflächen
gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

- Öffentliche Grünflächen
- Zweckbestimmung Parkanlage
- Zweckbestimmung Spielflächen
- SW – Zweckbestimmung Schallschutzwall

6. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft – Pflanzgebote und Pflanzbindungen
gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25a und b BauGB

- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur u. Landschaft
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Erhalt eines Baumes
- Anpflanzung eines Baumes

8. Sonstige Planzeichen

- Umgrenzung der Fläche für eine Schallabschirmung (Schallschutzwall)
  gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
  gemäß § 9 Abs. 7 BauGB

II. Sonstige zeichnerische Festsetzungen, Darstellungen und Nachrichtliche Übernahmen

1. Gestalterische Festsetzungen
gemäß § 86 Abs. 1 und 4 BauO NRW in Verbinung mit § 9 Abs. 4 BauGB

- ←→ Ausrichtung des Hauptfirstes von Wohngebäuden
- SD 25-45° Satteldach, Dachneigung von min. 25° bis max. 45°
- PD 10-25° Pultdach, Dachneigung von min. 10° bis max. 25°

2. Zeichnerische Darstellungen (unverbindlich)

- Vorgeschlagene Gliederung von Verkehrsflächen, Führung von Fuß- und Radwegen in Grünflächen bzw. Flächenaufteilung innerhalb des Einzelhandelszentrumes
- Vorgeschlagene neue Böschungen
- z.B. 3,0 – Abstand in Meter
- P – Vorgeschlagener Standort von öffentlichen Parkplätzen innerhalb öffentlicher Verkehrsflächen

3. Darstellungen des Bestandes (Stand Oktober 2007)

- Bebauung
- Flurstücksgrenzen mit Grenzpunkt
- 676 – Flurstücksnummer
- 237.14 – Geländehöhe in Meter ü. NN
- Böschung / Erdwall
- Baum
- Hecke
- Mauer
- Zaun

III. Textliche Festsetzungen
gemäß § 9 BauGB in Verbindung mit der BauNVO

1. Art der baulichen Nutzung – Zulässigkeit von Nutzungen
gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1, 4 und 11 BauNVO

1.1 Allgemeine Wohngebiete (WA)

Die allgemeinen Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen. Zulässig sind hier:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen

sind in den allgemeinen Wohngebieten gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und damit unzulässig.

1.2 Sondergebiet für ein Nahversorgungszentrum (SO)

In dem Sondergebiet mit der Zweckbestimmung »Nahversorgungszentrum« gemäß § 11 Abs. 2 und 3 Nr. 2 BauNVO sind ausschließlich der Nahversorgung dienende Betriebe des Lebensmittel-Einzelhandels mit einer Verkaufsfläche von insgesamt maximal 2.300 qm zulässig.

1.2.1 Sondergebiet (SO_1)

In dem Sondergebiet SO_1 sind gemäß § 11 Abs. 2 und 3 Nr. 2 BauNVO ausschließlich Betriebe des Lebensmittel-Einzelhandels mit einer Verkaufsfläche von insgesamt maximal 1.500 qm zulässig. Innerhalb des SO_1-Gebietes ist darüber hinaus für die Betriebe des Lebensmittel-Einzelhandels nur folgendes Sortimentsangebot gemäß dem Warenverzeichnis für die Binnenhandelsstatistik (WB), Ausgabe 1978, herausgegeben vom Statistischen Bundesamt in Wiesbaden mit der jeweils entsprechend angegebenen maximalen Verkaufsfläche zulässig:

a) Nahversorgungsrelevantes Kernsortiment:
WB 00-13, 15-18, 960 – Lebensmittel, Süßwaren, Spirituosen, (einschließlich Milchprodukte, Tiefkühl-, Fleischwaren, Gemüse, Tiernahrung), Getränke, Wasch-, Putz-, Reinigungs- und Körperpflegemittel, Kosmetika – bis zu einer maximalen Verkaufsfläche von 1.300 qm;

b) Zentrenrelevantes Sortiment:
WB 19-20, 22-34, 45, 52-57, 65-66, 360-366, 368-369, 978 – Haus- und Heimtextilien, Bekleidung (auch Sportbekleidung), Schuhe (auch Sportschuhe), Leder, Spiel- und Sportwaren, Papier, Schreibwaren, Zeitschriften, Bücher, Bürokleinartikel, nichtelektrische Haushaltswaren, Topf- und Schnittblumen, getrocknete Blumen, Gebinde – bis zu einer maximalen Verkaufsfläche von 100 qm;

c) Ergänzendes Sortiment Nahversorgung:
WB 12-13 – Kaffee- u. Backshop – bis zu einer maximalen Verkaufsfläche von 100 qm.

1.2.2 Sonstiges Sondergebiet (SO_2)

In dem Sondergebiet SO_2 sind gemäß § 11 Abs. 2 und 3 Nr. 2 BauNVO ausschließlich Betriebe des Lebensmittel-Einzelhandels mit einer Verkaufsfläche von insgesamt maximal 800 qm zulässig. Innerhalb des SO_2-Gebietes ist darüber hinaus für die Betriebe des Lebensmittel-Einzelhandels nur folgendes Sortimentsangebot gemäß dem Warenverzeichnis für die Binnenhandelsstatistik (WB), Ausgabe 1978, herausgegeben vom Statistischen Bundesamt in Wiesbaden mit der jeweils entsprechend angegebenen maximalen Verkaufsfläche zulässig:

a) Nahversorgungsrelevantes Kernsortiment:
WB 00-13, 15-18, 960 – Lebensmittel, Süßwaren, Spirituosen, (einschließlich Milchprodukte, Tiefkühl-, Fleischwaren, Gemüse, Tiernahrung), Getränke, Wasch-, Putz-, Reinigungs- und Körperpflegemittel, Kosmetika – bis zu einer maximalen Verkaufsfläche von 740 qm;

b) Zentrenrelevantes Sortiment:
WB 66 – nichtelektrische Haushaltswaren/Aktionsartikel – bis zu einer maximalen Verkaufsfläche von 60 qm.

2. Maß der baulichen Nutzung – Zusätzliches Vollgeschoss im Dachraum
gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 20 BauNVO

In den allgemeinen Wohngebieten darf die zulässige Zahl der Vollgeschosse um ein weiteres Vollgeschoss im Dachraum von Wohngebäuden überschritten werden, wenn dabei die zulässige Geschossfläche nicht überschritten wird.

3. Überbaubare Grundstücksflächen / Stellplätze und Garagen / Flächen für Nebenanlagen
gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 und 4 BauGB i. V. mit §§ 12, 14 und 23 BauNVO

3.1 Zulässigkeit von Stellplätzen und Garagen

In den allgemeinen Wohngebieten sind Stellplätze und Garagen gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie in den seitlichen Grenzabständen der Gebäude (Bauwich) zulässig. Carports sind wie Garagen zu behandeln. Darüber hinaus sind ebenerdige Stellplätze auf den Stellplatz-/Garagenzufahrten zulässig. Weiterhin ist eine Überschreitung der hinteren, von der jeweiligen Erschließungsfläche abgewandten Baugrenze und deren seitliche Verlängerung durch Stellplätze und Garagen bis zu einer Tiefe von maximal 3,0 m allgemein zulässig.

Im Sondergebiet sind Stellplätze nicht innerhalb der mit Pflanzgeboten gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB festgesetzten Flächen zulässig. Garagen sind gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO ausgeschlossen.

3.2 Überschreitung der hinteren Baugrenze durch Anbauten

In den allgemeinen Wohngebieten ist eine Überschreitung der hinteren, von der jeweiligen Erschließungsfläche abgewandten Baugrenze durch eingeschossige Anbauten (z.B. Wintergarten) in einer Tiefe von maximal 3,0 m und einer Breite von maximal 50 % der Fassadenbreite des Hauptbaukörpers als Ausnahme zulässig, soweit landesrechtliche Vorschriften nicht entgegenstehen.

3.3 Zulässigkeit von Nebenanlagen

Nebenanlagen und Einrichtungen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bzw. innerhalb der seitlichen Grenzabstände (Bauwich) von Gebäuden zulässig. Ausgenommen davon sind in den allgemeinen Wohngebieten genehmigungsfreie Anlagen auf den seitlichen und rückwärtigen Grundstücksflächen bis zu einem Gesamtvolumen von 30 cbm Rauminhalt im Sinne des § 65 Abs. 1 Ziffer 1 BauO NRW.

3.4 Der Ver- und Entsorgung dienende Nebenanlagen

Die der Ver- und Entsorgung dienenden Nebenanlagen sind gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO als Ausnahme zulässig, auch wenn für sie keine besonderen Flächen im Bebauungsplan festgesetzt sind.

4. Öffentliche Grünflächen
gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

Die öffentlichen Grünflächen sind dauerhaft zu begrünen. Sie können

- Fuß- und Radwege, Aufenthaltsbereiche mit Sitzbänken, Spielflächen für Kinder und Jugendliche,
- Erdwälle, Brückenauflager und Wegerampen sowie
- unterirdische Anlagen zur Ver- und Entsorgung mit entsprechenden Zuwegungen für Wartung und Betrieb

aufnehmen.

5. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sowie für das Anpflanzen und die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 sowie Nr. 25 a und b BauGB

5.1 Anpflanzen von Einzelbäumen
(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)

Für die festgesetzten Einzelbäume innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen sind Gehölze mit standortgerechten Arten gemäß der Pflanzliste Nr. 2 -Bäume 2. Ordnung- und/oder Nr. 3 -Straßenbäume- anzupflanzen. Im Bereich des Sondergebietes sind für die festgesetzten Baumanpflanzungen standortgerechte Arten gemäß der Pflanzliste Nr. 3 -Straßenbäume- zu verwenden. Die Bäume sind dauerhaft fachgerecht zu pflegen, zu erhalten und bei Ausfall zu ersetzen.

Die genaue Lage der anzupflanzenden Bäume bleibt der weiteren Entwurfs- und Ausbauplanung vorbehalten und kann vom festgesetzten Standort abweichen, wenn die Anzahl der Baumanpflanzungen sowie der Charakter einer Baumreihe mit regelmäßigen Baumabständen erhalten bleiben.

5.2 Anpflanzen von Strauchhecken
(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)

In den zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzten Flächen innerhalb des Sondergebietes entlang der Sümmerner Straße und innerhalb der an das Sondergebiet angrenzenden Fläche für Verkehrsgrün sind Strauchhecken mit standortgerechten heimischen Arten gemäß der Pflanzliste Nr. 4 -Heimische Sträucher- anzupflanzen, dauerhaft fachgerecht zu pflegen, zu erhalten und bei Ausfall zu ersetzen.

5.3 Private Grundstückseinfriedung zu öffentlichen Grünflächen
(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)

In den allgemeinen Wohngebieten sind Grundstücksgrenzen zu öffentlichen Grünflächen mit standortgerechten heimischen Straucharten gemäß der Pflanzliste Nr. 4 -Heimische Sträucher- einzufrieden. Die Sträucher sind dauerhaft fachgerecht zu pflegen, zu erhalten und bei Ausfall zu ersetzen.

5.4 Unversiegelte Grundstücksflächen
(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Grundstücksflächen, die nicht durch Gebäude, Nebenanlagen, Verkehrsflächen oder Zuwegungen überbaut werden, sind unversiegelt zu belassen und zu begrünen.

5.5 Entwicklungsmaßnahmen innerhalb der öffentlichen Grünflächen
(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Der festgesetzte Schallschutzwall südlich entlang der Sümmerner Straße sowie die festgesetzte öffentliche Grünfläche westlich des Sondergebietes sind mit Sträuchern sowie Großsträuchern und Bäumen standortgerechter heimischer Arten gemäß der Pflanzlisten Nr. 2 -Bäume 2. Ordnung- und Nr. 4 -Heimische Sträucher- anzupflanzen, dauerhaft fachgerecht zu pflegen und bei Ausfall zu ersetzen.

Innerhalb der öffentlichen Grünfläche östlich der allgemeinen Wohngebiete sind Baum- und Strauchgruppen aus Laubgehölzen standortgerechter heimischer Arten gemäß der Pflanzlisten Nr. 1 -Bäume 1. Ordnung- , Nr. 2 -Bäume 2. Ordnung- und Nr. 4 -Heimische Sträucher- anzupflanzen, dauerhaft fachgerecht zu pflegen und bei Ausfall zu ersetzen.

5.6 Schutz und Pflege bestehender öffentlicher Grünflächen
(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Innerhalb der öffentlichen Grünfläche sowie der Fläche für Verkehrsgrün nördlich der Sümmerner Straße und östlich der Rittershausstraße ist die vorhandene Vegetationsstruktur dauerhaft fachgerecht zu pflegen und zu erhalten, soweit sich dies mit den gemäß der festgesetzten Grünflächen-Zweckbestimmung möglichen bzw. vorgesehenen Nutzungen und deren Erfordernissen vereinbaren lässt.

5.7 Pflanzlisten für anzupflanzende Bäume und Sträucher

Für alle nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 sowie Nr. 25 a festgesetzten Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern sind standortgerechte Arten gemäß nachfolgender Pflanzliste zu verwenden:

Pflanzliste Nr. 1: Bäume 1. Ordnung

Acer platanoides	(Spitz-Ahorn)
Acer pseudoplatanus	(Berg-Ahorn)
Fraxinus excelsior	(Gemeine Esche)
Quercus petraea	(Trauben-Eiche)
Quercus robur	(Stiel-Eiche)
Tilia cordata	(Winter-Linde)

Pflanzliste Nr. 2: Bäume 2. Ordnung

Acer campestre	(Feld-Ahorn)
Betula pendula	(Sand-Birke)
Carpinus betulus	(Hainbuche)
Prunus avium	(Vogel-Kirsche)
Prunus padus	(Trauben-Kirsche)
Prunus sargentii	(Berg-Kirsche)
Sorbus aria	(Mehlbeere)
Sorbus aucuparia	(Eberesche)

Pflanzliste Nr. 3: Straßenbäume

Acer campestre 'Elsrijk'	(Feld-Ahorn 'Elsrijk')
Acer platanoides 'Cleveland'	(Kegelförmiger Spitz-Ahorn)
Fraxinus excelsior 'Diversifolia'	(Einblättrige Esche)
Sorbus intermedia 'Brouwers'	(Schmalkronige Mehlbeere)
Tilia cordata 'Rancho'	(Winter-Linde 'Rancho')

Pflanzliste Nr. 4: Heimische Sträucher

Carpinus betulus	(Hainbuche)
Cornus sanguinea	(Gemeiner Hartriegel)
Corylus avellana	(Haselnuss)
Crataegus monogyna	(Eingriffeliger Weiß-Dorn)
Crataegus laevigata	(Zweigriffeliger Weiß-Dorn)
Euonymus europaeus	(Pfaffenhütchen)
Prunus spinosa	(Schlehdorn)
Rhamnus cathartica	(Kreuzdorn)
Rhamnus frangula	(Faulbaum)
Ribes rubrum	(Rote Johannisbeere)
Rosa canina	(Hunds-Rose)
Rubus fruticosus	(Echte Brombeere)
Rubus idaeus	(Himbeere)
Lonicera xylosteum	(Rote Heckenkirsche)
Sambucus nigra	(Schwarzer Holunder)
Sambucus racemosa	(Trauben-Holunder)
Salix aurita	(Ohrweide)
Viburnum opulus	(Gemeiner Schneeball)

6. Flächen für besondere Anlagen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen
gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

Innerhalb der festgesetzten Fläche für eine Schallabschirmung hat entlang der Sümmerner Straße ein Schallschutzwall die Höhe von mindestens 5,0 m über der -rechtwinklig hierzu gemessenen- vorhandenen Fahrbahnoberkante der Sümmerner Straße zu erreichen.

IV. Gestalterische Festsetzungen für die allgemeinen Wohngebiete
gemäß § 86 Abs. 1 und 4 BauO NRW in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB

1. Doppelhäuser

Doppelhäuser sind jeweils bezüglich der Fassaden- und Dachmaterialien sowie Fassaden- und Dachfarben, der Dachneigung, der Dachaufbauten (Dachgauben) und -einschnitte, der Zwerchhäuser/-giebel sowie der Ausbildung von Traufe und First einheitlich zu gestalten.

2. Dächer

2.1 Dachform/-neigung

Dächer sind – mit Ausnahme von Nebenanlagen und Garagen – mit geneigten Dachflächen mit einer Neigung vom mindestens 10° auszuführen.

Innerhalb der entsprechend bezeichneten überbaubaren Grundstücksflächen sind Dächer von Hauptgebäuden nur als geneigte Satteldächer (SD) mit einer Neigung von 25 bis 45° zulässig. Darüber hinaus sind hier Pultdächer (PD) mit einer Neigung von 10 bis 25° zulässig, wenn der Hochpunkt (First) an der rückwärtigen, von der jeweiligen Erschließungsstraße abgewandten Gebäudeseite liegt.

2.2 Dacheindeckung

Die Dachflächen sind in Material, Form und Farbe einheitlich einzudecken. Geneigte Dächer von Gebäuden (Neigung größer 10°) sind nur einheitlich farbig (nicht changierend) mit einer Eindeckung aus Dachpfannen in rot, rotbraun, anthrazit oder schwarz auszubilden.

2.3 Dachaufbauten, -einschnitte, -flächenfenster und Zwerchhäuser/-giebel

Dachaufbauten (Dachgauben), Dacheinschnitte, Dachflächenfenster und Zwerchhäuser/Zwerchgiebel sind in ihrer Summe bis maximal 40 % der Firstlänge eines Gebäudes zulässig. Sie müssen einen Mindestabstand von 2,0 m zum Ortgang aufweisen. Bezüglich Doppelhäuser werden hierbei beide Doppelhaushälften als ein Gebäude gerechnet.

3. Garagen und Nebenanlagen

Fassadenoberflächen von Garagen und Nebenanlagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind in Material und Farbe auf das Hauptgebäude abzustimmen.

4. Nicht überbaute Grundstücksflächen

4.1 Vorgärten

Vorgärten (Fläche zwischen der überbaubaren Grundstücksfläche und der öffentlichen Verkehrsfläche) dürfen mit Ausnahme von Abfall- und Wertstoffsammelbehälter nicht als Abstell- oder als Lagerplatz hergerichtet oder benutzt werden.

4.2 Einfriedungen

Einfriedungen der privaten Grundstücke zu öffentlichen Verkehrsflächen sind nur bis zu einer Höhe von 1,0 m und in Form von Hecken zulässig. Dabei werden standortgerechte heimische Gehölze, z.B. gemäß der Pflanzliste Nr. 4 -Heimische Sträucher-, empfohlen. Die Hecken können hausseitig auch mit Zäunen ergänzt werden, jedoch maximal bis zu einer Höhe vom 1,0 m.

V. Hinweise

1. Niederschlagswasser

Die Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers nach § 51 a LWG ist auf Grund der zur Versickerung nicht geeigneten Bodenverhältnisse ausgeschlossen. Das Niederschlagswasser der geplanten Bebauung ist in das neu anzulegende Kanalnetz (Trennsystem) einzuleiten oder als Brauchwasser zu nutzen. Für den stark versiegelten Bereich des Sondergebietes ist eine Regenrückhaltung auf dem Baugrundstück erforderlich.

2. Sümmerner Straße (L 680)

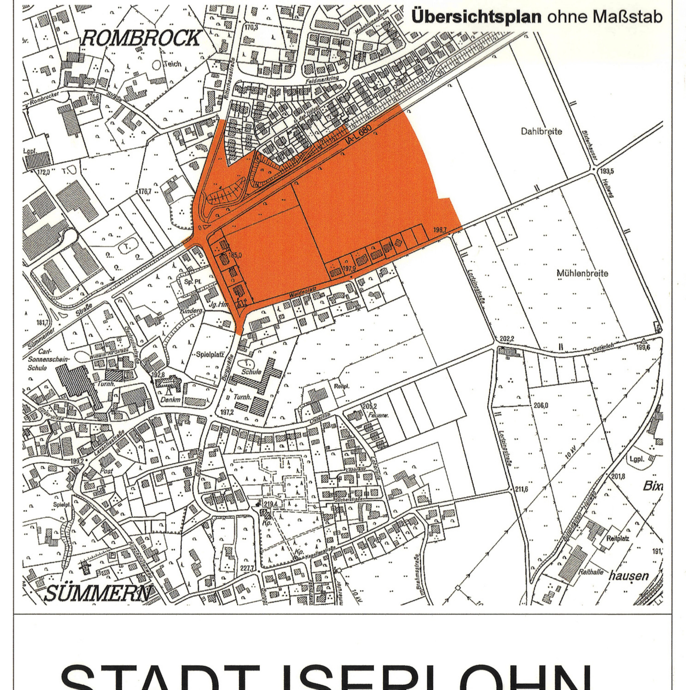
Zur Vermeidung nicht genehmigter Zugänge und Zufahrten zwischen dem Sondergebiet und der Sümmerner Straße (L 680) hat im Bereich des festgesetzten Strauchheckenstreifens eine lückenlose Einfriedung ohne Tür und Tor, z.B. durch Einzäunung, zu erfolgen.

Anlagen der Außenwerbung bedürfen in jedem Einzelfall der Zustimmung bzw. der Genehmigung der Straßenbauverwaltung gemäß § 9 FstrG bzw. § 28 StrWG NRW, sobald sie von den Verkehrsteilnehmern auf der Sümmerner Straße (L 680) eingesehen werden können.

3. Bodendenkmäler

Bei Bodeneingriffen im Bebauungsplangebiet 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, aber auch Zeugnisse tierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmäler ist der Stadt Iserlohn, der Unteren Denkmalbehörde und/oder dem Westfälischem Museum für Archäologie/Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Olpe (Tel.: 02761/9375-0, Fax: 02761/2466) unverzüglich anzuzeigen. Ihre Lage im Gelände darf nicht verändert werden und die Entdeckungsstätte ist mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§ 15 und 16 DSchG NRW – Denkmalschutzgesetz NRW), falls diese nicht vorher von den Denkmalbehörden freigegeben wird. Der Landesverband Westfalen-Lippe ist berechtigt, das Bodendenkmal zu bergen, auszuwerten und für wissenschaftliche Erforschung bis zu sechs Monaten in Besitz zu nehmen (§ 16 Abs. 4 DSchG NRW).

Übersichtsplan ohne Maßstab



STADT ISERLOHN
Bebauungsplan Nr. 337
»Sümmern Dahlbreite«

Bearbeitung:

Norbert Post
Hartmut Welters
Architekten BDA & Stadtplaner SRL

Arndtstraße 37, 44135 Dortmund
Tel. 02 31. 47 73 48. 60 / Fax 02 31. 55 44 44
info@post-welters.de / www.post-welters.de

Gemarkung Sümmern
Flur 8 und 11
Maßstab 1 : 500

Planstand:
13. Februar 2008

Plangröße im Original: 180 x 82 cm