

A. Änderung

Planunterlagen

Die Planunterlagen entsprechen den Anforderungen des § 12 Abs. 1 Nr. 1 BauGB vom 12.12.1990 (BGBl. I S. 391). Die Planunterlagen haben den Stand vom 20.09.2009.

Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Stadt Iserlohn hat die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 337 gemäß § 2 Abs. 1 Nr. 1 BauGB am 29.05.2009 einstimmig öffentlich ausgetreten.

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Iserlohn hat am 23.08.2009 die vorliegende 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 337 gemäß § 9 BauGB als Satzung beschlossen.

Bekanntmachung / In Kraft treten

Der Satzungsbeschluss sowie der Öffentlichkeitsauslegung sind gemäß § 2 Abs. 3 BauGB am 16.07.2009 bekannt gemacht worden. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 337 tritt am Tage der Bekanntmachung in Kraft.

Rechtsgrundlagen

in der zur Zeit des Aufstellungsbeschlusses geltenden Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 656), zuletzt geändert durch Gesetz vom 10.07.2007 (GV. NRW. S. 350) sowie

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 495)

Planziellverordnung 1990 (PlanZV 90) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 191)

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung - BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.09.1990 (BGBl. I S. 250), zuletzt geändert am 28.10.2005 (GV. NRW. S. 64).

In Verbindung mit den Vorschriften der

- Baumzuchtverordnung (BauZV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.09.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 495)
- Planziellverordnung 1990 (PlanZV 90) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 191)

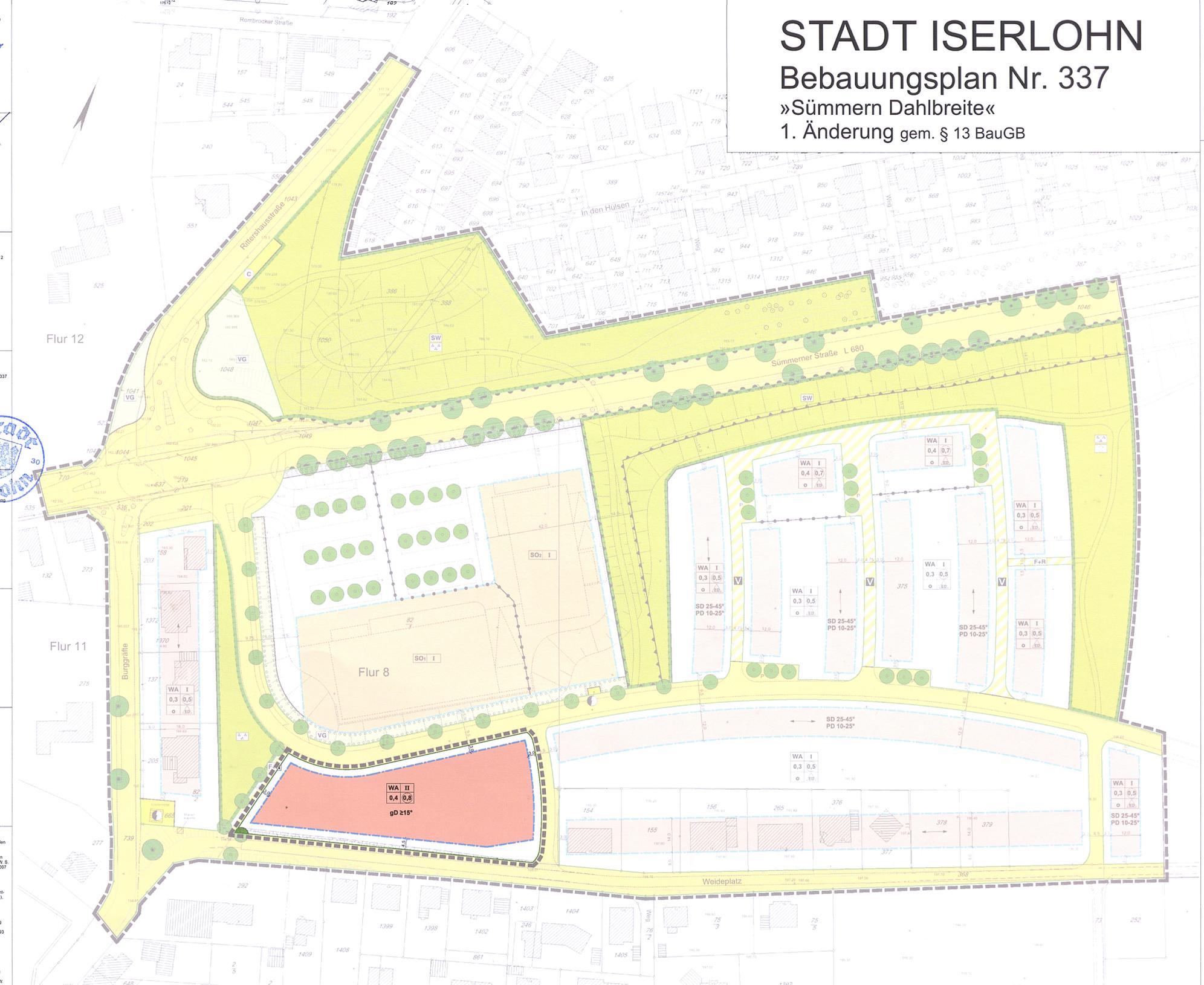
Bausatzung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung - BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.09.1990 (BGBl. I S. 250), zuletzt geändert am 28.10.2005 (GV. NRW. S. 64).

STADT ISERLOHN

Bebauungsplan Nr. 337

»Sümmern Dahlbreite«

1. Änderung gem. § 13 BauGB



Präambel

Gemäß § 7 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) vom 04.07.1994 (GV. NRW. 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 23.08.2009 die planungsrechtlichen Festsetzungen dieser 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 337 als Satzung beschlossen.

Der räumliche Geltungsbereich der zeichnerischen Festsetzungen dieser 1. Änderung umfasst einen Teilbereich des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 337 und ist zeichnerisch umrandet dargestellt.

Der räumliche Geltungsbereich der textlichen und gestalterischen Festsetzungen dieser 1. Änderung ist ländergemäß mit dem räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 337. Die Änderungen sind im Text unterstrichen dargestellt.

- 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
- | Nutzungsachse | |
|------------------------|---------------------------|
| Baugetüt | Zahl der Vollgeschosse |
| Grundflächenzahl (GRZ) | Geschossflächenzahl (GFZ) |
| Bauweise | Hausformen |
- GRZ: 0,3
GFZ: 0,5
II
Offene Bauweise
Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
Baugrenze
Abgrenzung zwischen Bereichen mit unterschiedlichen Festsetzungen
Art und Maß der baulichen Nutzung

- 3. Öffentliche Verkehrsflächen**
gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
- Straßenbegrenzungslinie
Straßenverkehrsflächen
Verkehrsbenutzter Bereich
Verkehrsflächen für Fußgänger und Radfahrer
Flächen für Verkehrsräum
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. 2 und 14 BauGB
- Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen
Elektrizität
Wertstoffcontainer
- 5. Grünflächen**
gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
- Öffentliche Grünflächen
Zweckbestimmung Parkanlage
Zweckbestimmung Spielflächen
Zweckbestimmung Schallschutzwall
- 6. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft – Pflanzgebote und Pflanzbindungen**
- Umgrünung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur u. Landschaft
Umgrünung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
Erhalt eines Baumes
Anpflanzung eines Baumes

- 7. 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 außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nur in den seitlichen Grenzstreifen der Gebäude (Gostadstreifen) zulässig (als Ausnahme nach § 31 Abs. 1 BauGB). Eine Überschreitung der hinteren, von der jeweiligen Grundstücksgrenze abgrenzten baugrenzenden und deren seitliche Verlängerung durch Stellplätze und Garagen bis zu einer Tiefe von maximal 3,0 m (als Ausnahme nach § 31 Abs. 1 BauGB) allgemein zulässig.
- 3.2 Überschreitung der hinteren Baugrenze durch Anbauten**
In den allgemeinen Wohngebieten ist eine Überschreitung der hinteren, von der jeweiligen Erschließungsfläche abgrenzten Baugrenze in einem Geschoss durch ein abgesetztes Gebäudeteil in einer Tiefe von maximal 3,0 m und einer Breite von maximal 50 % der Fassadenbreite des Hauptbaukörpers (als Ausnahme nach § 31 Abs. 1 BauGB) zulässig, soweit landesrechtliche Vorschriften nicht entgegenstehen.

- 3.3 Zulässigkeit von Nebenanlagen**
gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 23 und 24 BauGB
- Die 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,
 - Erschließungsanlagen und Wegeanlagen 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 und 6 BauGB
- 5.1 Anpflanzen von Einzelbäumen**
Für die festgesetzten Einzelbäume innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen sind Grünflächen mit standortgerechten Arten gemäß der Pflanzliste Nr. 2, Bäume 2. Ordnung und/oder Nr. 3-Sträucherbäume anzupflanzen. Im Bereich des Sondergebietes sind für die festgesetzten Baumpflanzungen standortgerechte Arten gemäß der Pflanzliste Nr. 3-Sträucherbäume 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 Baumpflanzungen sowie der Charakter einer Baumreihe mit regelmäßigen Baumabständen erhalten bleiben.
- 5.2 Anpflanzen von Strauchhecken**
In den zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzten Flächen innerhalb des Sondergebietes entlang der Sümmerer Straße und innerhalb der das Sondergebiet angrenzenden Fläche für Verkehrsräum 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 Grundstückseneinfriedung zu öffentlichen Grünflächen**
In den allgemeinen Wohngebieten sind Grundstücksgrenzen zu öffentlichen Grünflächen mit standortgerechten heimischen Sträuchern gemäß der Pflanzliste Nr. 4-Heimische Sträucher anzupflanzen, dauerhaft fachgerecht zu pflegen, zu erhalten und bei Ausfall zu ersetzen.
- 5.4 Unversiegelte Grundstücksflächen**
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.
- 5.5 Entwicklungmaßnahmen innerhalb der öffentlichen Grünflächen**
gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
- Der festgesetzte Schallschutzwall südlich entlang der Sümmerer Straße sowie die festgesetzte öffentliche Grünfläche westlich des Sondergebietes sind mit Sträuchern sowie Großsträuchern und Bäumen standortgerechter heimischer Arten gemäß der Pflanzliste Nr. 1-Bäume 1. Ordnung und Nr. 4-Heimische Sträucher anzupflanzen, dauerhaft fachgerecht zu pflegen und bei Ausfall zu ersetzen.
- Innhalb der öffentlichen Grünfläche östlich der allgemeinen Wohngebiete sind Baum- und Strauchgruppen aus Laubböhlen standortgerechter heimischer Arten gemäß der Pflanzliste Nr. 1-Bäume 1. Ordnung und 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. 21 BauGB
- Innhalb der öffentlichen Grünfläche östlich der Verkehrsgrün nördlich der Sümmerer Straße und östlich der Ritterhausstraße ist die vorhandene Vegetationsstruktur dauerhaft fachgerecht zu pflegen und zu erhalten, soweit sich dies mit den 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 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 | (Wirtel-Linde) |
- Pflanzliste Nr. 2: Bäume 2. Ordnung**
- | | |
|------------------|-------------------|
| Acer campestre | (Feld-Ahorn) |
| Betula pendula | (Sand-Birne) |
| Carpinus betulus | (Hainbuche) |
| Prunus avium | (Vogel-Kirsche) |
| Prunus padus | (Trauben-Kirsche) |
| Prunus sargentii | (Berg-Kirsche) |
| Sorbus aria | (Mahlbeere) |
| Sorbus aucuparia | (Eisweissel) |
- Pflanzliste Nr. 3: Sträucherbäume**
- | | |
|-----------------------------------|-----------------------------|
| Acer platanoides 'Eclair' | (Feld-Ahorn 'Eclair') |
| Acer platanoides 'Cleveland' | (Kegelförmiger Spitz-Ahorn) |
| Fraxinus excelsior 'Diversifolia' | (Eiblattniger Esch) |
| Sorbus intermedia 'Brouwers' | (Schmalblättrige Mahlbere) |
| Tilia cordata 'Rancho' | (Wirtel-Linde 'Rancho') |
- Pflanzliste Nr. 4: Heimische Sträucher**
- | | |
|---------------------|-------------------------------|
| Carpinus betulus | (Hainbuche) |
| Cornus sanguinea | (Gemeiner Haintriegel) |
| Corylus avellana | (Haselnuss) |
| Crataegus monogyna | (Engelhölzchen / Weiß-Dorn) |
| Crataegus laevigata | (Zweifelhölzchen / Weiß-Dorn) |
| Eucryphia europaea | (Pfaffenhölzchen) |
| Prunus spinosa | (Schlehendorn) |
| 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) |

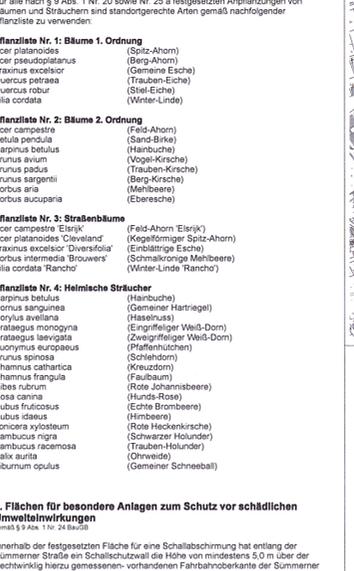
- II. Sonstige zeichnerische Festsetzungen, Darstellungen und Nachrichtliche Übernahmen**
- 1. Gestalterische Festsetzungen**
gemäß § 9 Abs. 1 und 4 BauNVO in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB
- Ausrichtung des Hauptfronts von Wohngebäuden
Satteldach, Dachneigung von min. 25° bis max. 25°
Pultdach, Dachneigung von min. 10° bis max. 25°
PD 10-25° geneigte Dachflächen, Dachneigung von min. 15°, unliegsamkeit sind Flachdächer als Ausnahm zulässig
gD 215°
- 2. Zeichnerische Darstellungen (unveränderlich)**
- Vorgeschlagene Gliederung von Verkehrsflächen, Führung von Fuß- und Radwegen in Grünflächen bzw. Flächenabgrenzung innerhalb des Einzelhandelszentrums
Vorgeschlagene neue Boscungen
Abstand in Meter
Vorgeschlagener Standort von öffentlichen Parkplätzen innerhalb öffentlicher Verkehrsflächen
- 3. Darstellungen des Bestandes (Stand Oktober 2007)**
- Bebauung
Flurstücksgrenzen mit Grenzpunkt
Flurstücknummer
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. mit § 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 kulturelle, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
 - Gartenbaubetriebe,
 - Tierkennlinien
- Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind:
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
 - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
 - Anlagen für Verwaltungen,
 - Gartenbaubetriebe,
 - Tierkennlinien
- 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)**
In dem Sondergebiet SO sind gemäß § 11 Abs. 2 und 3 Nr. 2 BauNVO ausschließlich Betriebe des Lebensmittel-Einzelhandels mit einer Verkaufsfläche von insgesamt maximal 2.300 qm zulässig. Innhalb des SO-Gebietes ist darüber hinaus für die Betriebe des Lebensmittel-Einzelhandels nur folgendes Sortimentsangebot gemäß dem Warenverzeichnis für die Birnenhandelsstatistik (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, 950 – Lebensmittel, Süßwaren, Spirituosen, (einschließlich Milchprodukte, Tiefkühl-, Fleischwaren, Gemüse, Tiermahlung), 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, Zeitchriften, Bücher, Büchereier, nichtelektronische Haushaltswaren, Topf- und Schnittmilch, 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)**
In dem Sondergebiet SO sind gemäß § 11 Abs. 2 und 3 Nr. 2 BauNVO ausschließlich Betriebe des Lebensmittel-Einzelhandels mit einer Verkaufsfläche von insgesamt maximal 800 qm zulässig. Innhalb des SO-Gebietes ist darüber hinaus für die Betriebe des Lebensmittel-Einzelhandels nur folgendes Sortimentsangebot gemäß dem Warenverzeichnis für die Birnenhandelsstatistik (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, 950 – Lebensmittel, Süßwaren, Spirituosen, (einschließlich Milchprodukte, Tiefkühl-, Fleischwaren, Gemüse, Tiermahlung), Getränke, Wasch-, Putz-, Reinigungs- und Körperpflegemittel, Kosmetika – bis zu einer maximalen Verkaufsfläche von 740 qm
- b) Zentrenrelevantes Sortiment:
WB 65 – nichtelektronische Haushaltswaren(Aktionartikel – bis zu einer maximalen Verkaufsfläche von 80 qm)

- 6. Flächen für besondere Anlagen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen**
gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB
- Innhalb der festgesetzten Flächen für eine Schallschutzwand bei entlang der Sümmerer Straße ein Schallschutzwand die Höhe von mindestens 5,0 m über der rechtlich hierzu gemessenen, vorhandenen Fahrbahnhöhe der Sümmerer Straße zu erreichen.
- 8. Sonstige Pflanzgebote**
- Umgrünung der Fläche für eine Schallschutzwand (Schallschutzwand)
gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (Bebauungsplan Nr. 337)
gemäß § 9 Abs. 1 BauGB
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der zeichnerischen Festsetzungen der 1. Änderung
gemäß § 9 Abs. 1 BauGB
- 3.1 Zulässigkeit von Stellplätzen und Garagen**
In den allgemeinen Wohngebieten sind Stellplätze und Garagen gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nur in den seitlichen Grenzstreifen der Gebäude (Gostadstreifen) zulässig (als Ausnahme nach § 31 Abs. 1 BauGB). Eine Überschreitung der hinteren, von der jeweiligen Grundstücksgrenze abgrenzten baugrenzenden und deren seitliche Verlängerung durch Stellplätze und Garagen bis zu einer Tiefe von maximal 3,0 m (als Ausnahme nach § 31 Abs. 1 BauGB) allgemein zulässig.
- 3.2 Überschreitung der hinteren Baugrenze durch Anbauten**
In den allgemeinen Wohngebieten ist eine Überschreitung der hinteren, von der jeweiligen Erschließungsfläche abgrenzten Baugrenze in einem Geschoss durch ein abgesetztes Gebäudeteil in einer Tiefe von maximal 3,0 m und einer Breite von maximal 50 % der Fassadenbreite des Hauptbaukörpers (als Ausnahme nach § 31 Abs. 1 BauGB) zulässig, soweit landesrechtliche Vorschriften nicht entgegenstehen.

- IV. Gestalterische Festsetzungen für die allgemeinen Wohngebiete**
gemäß § 9 Abs. 1 und 4 BauNVO in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB
- 1. Doppelhäuser**
Doppelhäuser sind jeweils bezüglich der Fassaden- und Dachmaterialien sowie Fassaden- und Dachformen, der Dachneigung der Dachaufbauten (Dachgauben) und -anschnitte 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 von mindestens 10° auszuführen.
Innhalb 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 für den Hochpunkt (First) an der rückwärtigen von der jeweiligen Erschließungsfläche abgrenzten Gebäudeteile liegt.
- 2.2 Dachbedeckung**
Die Dachflächen sind in Material, Form und Farbe einheitlich auszuführen. Geneigte Dächer von Gebäuden (Neigung größer 10°) sind nur einheitlich farblos (nicht changierend) mit einer Erosionsschutz-Bedeckung in rot, rotbraun, anthrazit oder schwarz auszubilden.
- 2.3 Dachaufbauten, -anschnitte, -flächenfenster und Zwerchhäuser-giebel**
Dachaufbauten (Dachgauben), Dachanschnitte, Dachflächenfenster und Zwerchhäuser-giebel sind je Dachfläche in ihrer Summe gemessen an der untersten Stelle des Dachaufbaus bis maximal 40 % der Firstlänge auszubilden zulässig. Sie müssen einen Mindestabstand von 2,0 m zum Ursprung aufweisen. Bezüglich Doppelhäuser werden hierbei beide Doppelhäuser als ein Gebäude gerechnet.
- 3. Garagen und Nebenanlagen**
Fassadenoberflächen von Garagen und Nebenanlagen innhalb 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 Wertstoffannehmerbehälter 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 haussichtig auch mit Zäunen ergänzt werden, jedoch maximal bis zu einer Höhe von 1,0 m.

- V. Hinweise**
- 1. Niederschlagswasser**
Die Versicherung des anfallenden Niederschlagswassers nach § 51 a LWG ist auf Grund der zur Verwirklichung nicht geeigneten Bodenverhältnisse ausgeschrieben. Das Niederschlagswasser der geplanten Bebauung ist in das neu anzulegende Kanalsystem (Trennsystem) einzuleiten oder als Brauchwasser zu nutzen. Für den stark versiegelten Bereich des Sondergebietes ist eine Regenrückhaltung auf dem Baugrundstück erforderlich.
- 2. Sümmerer Straße (L 680)**
Zur Vermeidung nicht genehmigter Zugänge und Zufahrten zwischen dem Sondergebiet und der Sümmerer Straße (L 680) hat im Bereich des festgesetzten Strauchheckenstreifens eine lückensichere 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 FeRD bzw. § 28 StrVG NRW, sobald sie von den Verkehrsteilnehmern auf der Sümmerer Straße (L 680) eingesehen werden können.
- 3. Bodendenkmäler**
Bei Bodendenkmälern im Bebauungsplangebiet können Bodendenkmäler (kultur- oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, alte Graben, 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 Bodendenkmälern ist der Stadt Iserlohn, der Unteren Denkmalbehörde und/oder dem Westfälischen Museum für Archäologie (Arbeitsgemeinschaft Bodendenkmäler, Außenstelle Ope (Tel.: 02761/9375-0, 02761/2456) unverzüglich anzumelden. Ihre Lage im Gelände darf nicht verändert werden und die Entdeckungsstelle ist mindestens als Verankerung in unverändertem Zustand zu erhalten (§ 15 und 16 DöSch-NRW – Denkmalschutzgesetz NRW), falls diese nicht vorher von den Denkmalbehörden freigegeben wird. Der Landesverband Westfalen-Lippe ist berechtigt, das Bodendenkmal zu begreifen, auszuwerten und für wissenschaftliche Erforschung bis zu sechs Monaten in Besitz zu nehmen (§ 16 Abs. 4 DöSch-NRW).



STADT ISERLOHN
Bebauungsplan Nr. 337
»Sümmern Dahlbreite«
1. Änderung gem. § 13 BauGB

Rathaus Iserlohn
Beauftragte:
Norbert Post
Hauptamt Welter
gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

Gemarkung Sümmern
Flur 8 und 11
Maßstab 1 : 1.000

Planstand:
5. Mai 2009

Plangröße im Original: 80 x 41 cm