

Bebauungsplan Nr. 345 - Am Ostbahnhof -



ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN NACH DEM BAUGESETZBUCH (BAUGB) UND DER BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BAUNVO)

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

MI	Mischgebiete (§ 8 BauVO)
GE	Gewerbegebiete (§ 8 BauGB)

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nrn. 1 und 2 BauGB)

0,6	Grundflächenzahl (§ 16 Abs. 2 BauVO)
III	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§ 16 Abs. 3 BauVO)
III-IV	Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß (§ 16 Abs. 3 BauVO)
TH max. 12,0 m	Höchstgrenze der Traufhöhe über der Straßenebene (als Beispiel)

Die Traufe wird bestimmt durch die Schräglinien der Außenflächen der Umfassungswand mit der Oberkante der Dachhaut. Die Begrenzung der Außenfläche wird bestimmt nach der jeweils gültigen DIN 277.

Unterer Bezugspunkt für die Bemessung der Traufhöhen ist die Oberkante der ausgebauten öffentlichen Verkehrsfläche. Gemessen wird, ausgehend von der Gebäudemitte, im rechten Winkel zu dem der Hauptfassade zugewandten Fahrbahnrand.

3. Bauweise, Baulinie, Baugrenze, Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

g	geschlossene Bauweise (§ 22 Abs. 3 BauVO)
o	offene Bauweise (§ 22 Abs. 3 BauVO)
—	Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauVO)

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

—	Straßenbegrenzungslinie
—	Straßenverkehrsflächen
—	Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
—	Zweckbestimmung:
—	Verkehrsbereinigter Bereich
F + R	Fuß- und Radweg

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

—	Grünfläche
—	Zweckbestimmung:
—	Parkanlage (öffentlich)

6. Flächen und Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umweltwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

—	Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umweltwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 6 BauGB)
—	Lärmschutzwand

7. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

—	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen und mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern
—	Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

8. Sonstige Festsetzungen

—	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs (§ 9 Abs. 7 BauGB)
—	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z. B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes
—	Umgrenzung für Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
St	Stellplätze
—	Umgrenzung der für bauliche Nutzungen vorgesehenen Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (§ 9 Abs. 3 Nr. 3 und Abs. 4 BauGB)

Kennzeichnungen, nachrichtliche Übernahmen und sonstige Darstellungen

345	Flurstücksnummer
—	Böschungen
—	Vermahlung

Füllschema Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Bauweise
Bauweise	max. Traufhöhe
Dachform	

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN UND HINWEISE NACH DEM BAUGESETZBUCH (BAUGB) IN DER FASSUNG VOM 27. AUGUST 1997, NEU GEFASST DURCH BEKANNTMACHUNG VOM 23. SEPTEMBER 2004 (BGBl. I S. 2414), ZULETZT GEÄNDERT DURCH DAS GESETZ ZUR ERLEICHTERUNG VON PLANUNGSVORHABEN FÜR DIE INNENENTWICKLUNG DER STÄDTE VOM 21. DEZEMBER 2006 (BGBl. I NR. 64 VOM 27. DEZEMBER 2006),

DER BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BAUNVO) IN DER FASSUNG VOM 23. JANUAR 1990 UND

DER BAUORDNUNG FÜR DAS LAND NORDRHEIN-WESTFALEN (BAUO NRW) IN DER FASSUNG DER BEKANNTMACHUNG VOM 01. MÄRZ 2000 (GV NRW S. 256), ZULETZT GEÄNDERT DURCH GESETZ VOM 12. DEZEMBER 2006 (GV NRW S. 615).

Teil I: Textliche Festsetzungen

§ 1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 6 BauVO)

- 1.1 In den Mischgebieten sind gem. § 6 Abs. 2 BauVO allgemein zulässig:
- Wohngebäude,
 - Geschäfte und Bürogebäude,
 - Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaft sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
 - sonstige Gewerbebetriebe,
 - Anlagen für Veranstaltungen sowie für kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
- 1.2 Nicht zulässig sind innerhalb der Mischgebiete:
- Gewerkebetriebe,
 - Industrieanlagen,
 - Vergnügungstätten im Sinne des § 4 Abs. 3 Nr. 2 in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind.

- 1.3 Die nach § 6 Abs. 3 BauVO ausnahmsweise zugelassenen "Vergnügungstätten im Sinne des § 4 Abs. 3 Nr. 2 außerhalb der in Absatz 2 Nr. 9 bezeichneten Teile des Gebiets" sind gemäß § 1 Abs. 6 BauVO unzulässig.

- 1.4 In dem Gewerbegebiet sind gem. § 8 Abs. 2 BauVO allgemein zulässig:
- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
 - Geschäfte, Büro- und Verwaltungsgebäude.

- 1.5 Die nach § 8 Abs. 2 BauVO Ziffer 3. Tankstellen und Ziffer 4. Anlagen für sportliche Zwecke sind gemäß § 1 Abs. 6 BauVO unzulässig.

- 1.6 Gemäß § 1 Abs. 9 BauVO in Verb. mit § 1 Abs. 5 BauVO sind Einzelhandelsbetriebe mit innerstädt. und zentrumsnahen oder nahversorgungsrelevanten Sortimenten gem. Ziff. 2.2.5 des Einzelhandelsvertrags vom 07.05.1996 unzulässig, die im unmittelbaren räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit Handwerks- oder Kleingewerbebetrieben stehen und nicht mehr als 300 qm Verkaufs- und Ausstellungsfläche haben, sind zulässig.

- 1.7 Die nach § 8 (3) BauVO Ziffer 3. Vergnügungstätten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind gemäß § 1 Abs. 6 BauVO unzulässig.

§ 2 Garagen, Carports und Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauVO)

- 2.1 Garagen und Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und auf den hierfür gekennzeichneten Flächen zulässig.
- Sie dürfen die Baugrenzen seitlich um bis zu 3,0 m überschreiten. Ihre Längsseiten dürfen nicht auf Begrenzungsflächen zu öffentlichen Flächen errichtet werden und müssen einen Abstand von mindestens 0,5 m einhalten.

§ 3 Flächen und Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umweltwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

- 3.1 Zum Schutz vor Schallemissionen gelten innerhalb des Plangebiets die Anforderungen der Umlegebestimmungen IV - (L)PB. Folgende Schalldämmwerte der Außenbauteile nach DIN 4109 sind einzuhalten:

Lärmschutzbereich	erf. R _w res. Aufbauteile in Wohnungen	R _w Fenster, Binnräume u. a.	Schallschutzwerte der Fenster
IV	40 dB	35 dB	3
V	45 dB	40 dB	4
VI	50 dB	45 dB	5

- 3.2 Zu den mit - A - gekennzeichneten Fassaden (Südfassade des südwestlichen Bauflüßes) sind keine Schallschutzwände anzuordnen.

- 3.3 Für das gesamte Plangebiet wird festgesetzt, dass beim Neubau von Gebäuden schallschützende und fensterunabhängige Lüftung in zum Schläfen dienenden Räumen einzubauen sind.

§ 4 Pflanzgebote und Pflanzbindungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)

- 4.1 Auf der Fläche für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern ist der Gehölzbestand soweit wie möglich zu erhalten, zu pflegen und zu entwickeln. Im Zuge der Baumaßnahme des Fuß- und Radweges und seiner Begleitstreifen (Barkette) ist dafür Sorge zu tragen, dass der vorhandene Baumbestand (durch DIN-Norm festgelegte / verbindliche Schutzvorkehrungen von Bäumen, bei Sträukern, Wegermaßnahmen) ausreichend geschützt wird und somit erhalten werden kann.

- 4.2 Auf der Fläche zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist eine wegabgetrennte Neupflanzung mit standortgerechten Felsgehölzen aus der unten angegebenen Liste anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.

Vorschläge für die Neupflanzung:
Ahorn (Acer platanoides und Acer campestre),
Eiche (Fagus sylvatica),
Birke (Betula pendula),
Vogelbeere (Sorbus aucuparia),
Hassel (Corylus avellana),
Weißdorn (Crataegus monogyna),
Wilder Rosenhain (Rosa canina),
Bleichenstrauch (Colutea arborescens),
Roter Hirtentagel (Comus sanguinea),
Weißdorn (Rosa canina rubiginosa) usw.

- 4.3 Die Pflanzflächen sind je angelegene 6 Sekundärpflanzung mit einem großblättrigen, standortgerechten Laubbau, hochstämmig, Stammumfang 10 - 20 cm, gemessen in 1,0 m Höhe, zu unterlegen. Heimische und sortenreine Arten sind im Regelfall vorzuziehen. Die mit Bodendeckern, Stauden oder Gräsern dauerhaft zu begrünen Baumstüben sind in Größe einer PKW-Stellplatzfläche vorzuziehen.

§ 5 Festsetzung der Höhenlage (§ 9 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB)

Unterer Bezugspunkt für die Bemessung der festgesetzten Traufhöhen ist die Oberkante der ausgebauten öffentlichen Verkehrsfläche. Gemessen wird, ausgehend von der Gebäudemitte, im rechten Winkel zu dem der Hauptfassade zugewandten Fahrbahnrand.

Teil II: Kennzeichnung gem. § 9 Abs. 5 BauGB

Altsteinversteckungsflächen:

Auf dem mit - A - gekennzeichneten Gelände wurden hohe bis sehr hohe Belastungen der obersten Bodenschichten durch Schwermetalle und Mineralstoffe bestätigt sowie erhöhte Bodenkonzentrationen gemessen. Für die Fläche ist ein Sanierungsplan nach BodSchV zu erstellen. Hiermit sind die genaue Festlegung der Sanierungsziele, die erforderlichen Sanierungsmaßnahmen sowie die zeitliche Durchführungsfrist und die Verantwortlichkeit zu regeln.

Das mit - B - gekennzeichnete Gelände ist nahezu flächig mit Auffüllungen bedeckt. Die Mächtigkeit beträgt 0,1-0,5 Meter. Zudem wurden berechnete aufkühlungsschützende Belastungen durch PKW und Schwermetalle nachgewiesen. Die punktuelle Überwachung besteht aus nur auf eine vorübergehende, unregelmäßige Nutzung als Freizeitanlage. Hier ist bei Vorliegen der genauen Planung ein Regime mit der Kontrolle des Geländes und der regelmäßigen Fläche vorzunehmen. Für die Anlage von Freizeitanlagen ist der Auftrag eines Kulturflächen, sauberen Unter- und Oberbodenmaterials erforderlich.

Teil III: Hinweise gem. § 9 Abs. 6 BauGB

1. Erdarbeiten, Bodenbewegungen, Bodenaushub:

Sollten bei Erdarbeiten, Bodenbewegungen oder ähnlichen Maßnahmen Boden- und Untergrundverunreinigungen angetroffen werden, die nach Art, Beschaffenheit oder Menge in besonderem Maße gesundheits-, luft- oder wassergefährdend, explosibel oder brennbar sind oder Empfindlichkeit für Krankheiten enthalten oder hervorbringen können, so sind diese gemäß § 9 Abs. 4 und 5 Landesabfallgesetz NW in der Fassung vom 21.06.1988 (Gesetz- und Verordnungsblatt NW Nr. 250 f.), zuletzt geändert durch Gesetz vom 07.02.1995 (GV NW 74) i. V. m. § 2 Abs. 2 Abfallgesetz vom 27.08.1986 (BGBl. I, S. 1410 ff.) unverzüglich der Unteren Abfallwirtschaftsbehörde der Stadt Iserlohn anzuzeigen. In einem solchen Fall können die zuständigen Fachbehörden weitere Schutz-, Sicherheits- oder Sanierungsmaßnahmen fordern. Bodenaushub darf nicht als Abfall anfallen, sondern sollte nach Möglichkeit auf dem Gelände verbleiben. Verfüllungsmaßnahmen oder Modellierungen des Geländes dürfen grundsätzlich nur mit urbelastetem Material erfolgen. Sollten Recyclingaufstoffe oder belasteter Bodenaushub eingesetzt werden, ist dies vorab mit der Unteren Abfallwirtschaftsbehörde abzustimmen.

2. Bodeneingriffe und Meldepflicht von Bodenfinden

Bei Bodeneingriffen können weitere Bodendefekte entdeckt werden. Bodeneingriffe sind alle Arten von Erdarbeiten, z. B. Abgrabungen, Ausschachtungen, Bohrungen, Ramm- und Spundarbeiten. Bodendefekte können sein: Gegenstände und Bruchstücke von Gegenständen, Reste baulicher Anlagen, Hohlräume, Knochen und Knochenfragmente, Veränderungen und Verfestigungen der natürlichen Bodenschichten sowie Bodenkulturen oder pflanzlichen Lebens. Die Entdeckung von Bodendefekten oder von mutmaßlichen Hinweisen darauf ist gemäß § 15 Denkmalschutzgesetz (DSchG NW) der Unteren Denkmalbehörde der Stadt Iserlohn (Tel. 02371-1000) oder dem Amt für Bodendenkmalpflege in Oelde (Tel. 02371-93 50, F. 02371-124 96) unverzüglich anzuzeigen.

Die Entdeckungspflicht ist drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.

3. Kampfmittelräumdienste

Vor Beginn der Bodensanierung ist die baugerechte Untersuchung des Plangebiets durch den Kampfmittelräumdienst der Bezirksregierung Arnsberg erforderlich. Sollte bei Durchführung der Bauarbeiten der Erkundung auf außergewöhnliche Verhältnisse hinweisen oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Kampfmittelräumdienst zu verständigen.

4. Photovoltaikanlagen und Sonnenkollektoren

Photovoltaikanlagen und Sonnenkollektoren sind auf den Dachflächen zulässig und werden nicht auf die maximal zulässige Gebäudehöhe oder Traufhöhe angerechnet.

Praeface

Gemäß § 7 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW) vom 04.07.1994 (GO NW S. 999) in der z.Z. geltenden Fassung und § 10 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2414) in Verbindung mit der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BaunVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 152) in der z.Z. geltenden Fassung hat der Rat der Stadt Iserlohn den Bebauungsplan Nr. 345 gem. § 13a des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2414) in Verbindung mit der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BaunVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 152) in der z.Z. geltenden Fassung beschlossen.

Rechtsgrundlage für den Bebauungsplan ist § 13a Baugesetzbuch in der Fassung vom 27.12.2006.

Korrektur EINGEFÜGT
ISERLOHN, DEU 18.12.2007

Klaus Müller

Aufstellungsbefehl

Der Rat der Stadt Iserlohn hat die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 345 gem. § 13a des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2414) in Verbindung mit der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BaunVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 152) in der z.Z. geltenden Fassung beschlossen.

Der Bürgermeister

Klaus Müller

(Dr. Alfons) Erster Beigeordneter

Beteiligung der Öffentlichkeit

Gemäß § 13 Abs. 2 BauGB wurde der von der Aufstellung betroffenen Öffentlichkeit in der Zeit vom 18.12.2007 bis 18.12.2007 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Der Bürgermeister

Klaus Müller

(Dr. Alfons) Erster Beigeordneter

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Iserlohn hat den vorliegenden Bebauungsplan Nr. 345 auf der Grundlage der GO NW in Verbindung mit § 13 BauGB am 18.12.2007 bekannt gemacht worden.

Der Bürgermeister

Klaus Müller

(Dr. Alfons) Erster Beigeordneter

Bekanntmachung

Der Rat der Stadt Iserlohn hat den vorliegenden Bebauungsplan Nr. 345 auf der Grundlage der GO NW in Verbindung mit § 13 BauGB am 18.12.2007 bekannt gemacht worden.

Der Bürgermeister

Klaus Müller

(Dr. Alfons) Erster Beigeordneter

Bebauungsplan Nr. 345 - Am Ostbahnhof -

Stadt Iserlohn

Stadtplanungsamt