

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 Februar 2010.
Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig.
Iserlohn, den 03.03.2010
Der Bürgermeister
Im Auftrag
M. P. Ahrens
.....
(Doch) O.Verm.-Rat

Aufstellungsbeschluss
Der Rat der Stadt Iserlohn hat die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 356 gemäß § 2 Abs. 1 i.V.m. § 13 a BauGB am 22.09.2009 beschlossen.
Iserlohn, den 22.10.2009
Der Bürgermeister
M. P. Ahrens
.....
(Dr. Peter Paul Ahrens)

Öffentliche Auslegung
Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 356 und die Begründung haben gemäß § 3 Abs. 2 i.V.m. § 13 a BauGB vom 02.08.2010 bis 02.09.2010 einschließlich öffentlich ausliegen.
Iserlohn, den 16.09.2010
Der Bürgermeister
Im Auftrag
M. P. Ahrens
.....
(Olaf Pabst)
Ressortleiter

Satzungsbeschluss
Der Rat der Stadt Iserlohn hat am 05.10.2010 den vorliegenden Bebauungsplan Nr. 356 gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.
Iserlohn, den 19.10.2010
Der Bürgermeister
M. P. Ahrens
.....
(Dr. Peter Paul Ahrens)

Bekanntmachung / In Kraft treten
Der Ort der dauernden Auslegung ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 13.11.2010 bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan tritt am Tage der Bekanntmachung in Kraft.
Iserlohn, den 24.11.2010
Der Bürgermeister
M. P. Ahrens
.....
(Dr. Peter Paul Ahrens)

Rechtsgrundlagen
Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666 ff.), zuletzt geändert durch Gesetz vom 17.12.2009 (GV. NRW. S. 863)
sowie
Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585)
in Verbindung mit den Vorschriften der
• Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I 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 17.12.2009 (GV. NRW. S. 863).



STADT ISERLOHN

Bebauungsplan Nr. 356

»Bereich Verkehrslehrgarten«

Präambel
Gemäß
• § 7 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) vom 14.07.1994 (GV. NW. S. 666) 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 05.10.2010 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, 6, 8 und 11 BauNVO
- MI** Mischgebiet
 - GE(e)** eingeschränktes Gewerbegebiet
 - SO(nv)** Sondergebiet –Nahversorgung–
- 2. Maß der baulichen Nutzung / Überbaubare Grundstücksfläche**
gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauGB in Verbindung mit §§ 16 bis 20 sowie 23 BauNVO
- z.B. **0,4** Grundflächenzahl (GRZ)
 - z.B. **1,2** Geschossflächenzahl (GFZ)
 - z.B. **II** Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
 - z.B. **WH 6,0-12,0** Wandhöhe (Außenwand) baulicher Anlagen in Meter als Mindest- und Höchstmaß
- — — 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
 - F+R** Verkehrsflächen für Fußgänger und Radfahrer
 - — — Anschlussverbot: Bereich ohne Ein- und Ausfahrt zur angrenzenden Verkehrsfläche

- 4. Flächen für Versorgungsanlagen**
gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB
- — — Flächen für Versorgungsanlagen
 - ⚡ Elektrizität
 - ⚙ Gas
 - 🔥 Fernwärme

- 5. Grünflächen**
gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
- — — Öffentliche Grünflächen
 - VL** Zweckbestimmung Verkehrslehrgarten

- 6. Sonstige Planzeichen**
- — — Grenze des räumlichen Geltungsbereiches gemäß § 9 Abs. 7 BauGB

II. Kennzeichnungen und Bestandsdarstellungen

- 1. Kennzeichnung**
gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB
- ☐ Sanierter ehemaliger Tankstellenstandort mit im tiefen Untergrund lokal verbliebener Restbodenbelastung
- 2. Darstellungen des Bestandes** (Stand Februar 2010)
- 160 Gebäude mit Hausnummer
 - Flurstücksgrenzen mit Grenzpunkt
 - 676 Flurstücksnummer
 - — — 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, 6, 8 und 11 BauNVO)

1.1 Mischgebiet (MI)
(gemäß § 6 BauNVO)
Das Mischgebiet dient dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Zulässig gemäß § 6 Abs. 2 BauNVO sind hier:
• Wohngebäude,
• Geschäfts- und Bürogebäude,
• Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
• Sonstige Gewerbebetriebe,
• Anlagen für Verwaltungen sowie kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Nicht zulässig gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind hier:
• Gartenbaubetriebe,
• Tankstellen,
• Vergnügungsstätten im Sinne des § 4 a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind.

Vergnügungsstätten im Sinne des § 4 a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO außerhalb der Teile des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind, werden gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und sind damit nicht zulässig.

1.2 Eingeschränktes Gewerbegebiet (GE(e))
(gemäß § 8 i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO)
Das Gewerbegebiet dient vorwiegend der Unterbringung von Gewerbebetrieben aus dem Kraftfahrzeugsektor, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Zulässig gemäß § 8 Abs. 2 i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO sind hier:
• Gewerbebetriebe ausschließlich in Form von Autohäuser, Automobilhändler, Automobilwerkstätten und Zulieferbetriebe,
• öffentliche Betriebe,
• Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
• Anlagen für sportliche Zwecke.

Nicht zulässig gemäß § 1 Abs. 5 i.V.m. Abs. 9 BauNVO sind hier:
• Gewerbebetriebe mit Anlagen, die in der Abstandsliste des Abstandserrlasses NRW vom 6. Juni 2007 aufgeführt sind,
• Einzelhandelsbetriebe mit Ausnahme von Verkaufsstellen an Endverbraucher, die in einem unmittelbaren betrieblichen Zusammenhang mit der Produktion / Verarbeitung eines Gewerbebetriebes stehen, wenn die Verkaufsfläche baulich und funktional in den Gewerbebetrieb integriert und der Verkauf von Waren an Endverbraucher flächen- und umsatzbezogen dem Gewerbebetrieb deutlich untergeordnet ist,
• Anlagen und Betriebe, die gewerblich betriebenen sexuellen Dienstleistungen und Darbietungen dienen,
• Einzelhandelsbetriebe, die Waren und Dienstleistungen zur Erregung sexueller Bedürfnisse oder deren Befriedigung anbieten, Bordelle und bordellartige Betriebe,
• Tankstellen.

Ausnahmsweise können hier gemäß § 8 Abs. 3 BauNVO zugelassen werden:
• Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
• Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise können hier gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO zugelassen werden:
• Gewerbebetriebe mit Anlagen der Abstandslisten VII des Abstandserrlasses NRW vom 6. Juni 2007 und Anlagen mit ähnlichem Emissionsverhalten, wenn durch Gutachten eines Sachverständigen ihre Verträglichkeit gegenüber den Immissionschutzanforderungen benachbarter Baugebiete und schutzbedürftiger Nutzungen nachgewiesen wird.

Vergnügungsstätten werden gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und sind damit nicht zulässig.

1.3 Sondergebiete -Nahversorgung- (SO(nv))
(gemäß § 11 BauNVO)
Die Sondergebiete SO 1 und SO 2 -Nahversorgung- dienen der Unterbringung von Einzelhandelsbetrieben, die der Nahversorgung dienen, sowie untergeordnet sonstigen ergänzenden Dienstleistungen.
Für das Sondergebiet SO 1 gilt:
Zulässig gemäß § 11 Abs. 2 und Abs. 3 Nr. 2 BauNVO sind ausschließlich:
• Einzelhandelsbetriebe – auch großflächige Einzelhandelsbetriebe – der Lebensmittelbranche in Form von Vollsortimentern und Discountern mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment.
Der Vollsortimenter darf eine Verkaufsfläche von maximal 2.000 qm und der Discounter von maximal 1.000 qm aufweisen. Der Anteil der zentrenrelevanten Sortimente (gemäß »Iserlohner Sortimentsliste«, Stand 2009) darf 10 % der Verkaufsfläche je Betrieb nicht überschreiten, deren Gesamtgröße darf maximal 100 qm je Betrieb betragen.
• Ladenhandwerksbetriebe (wie z.B. Bäcker, Konditor, Metzger) – auch als Filiale.
• Apotheken,
• Büros, Dienstleistungsbetriebe, Gebäude und Räume für freie Berufe,
• Schank- und Speisewirtschaften.

Für das Sondergebiet SO 2 gilt:
Zulässig gemäß § 11 Abs. 2 und Abs. 3 Nr. 2 BauNVO sind ausschließlich:
• Einzelhandelsbetriebe – auch großflächige Einzelhandelsbetriebe – mit nahversorgungsrelevantem und/oder nicht zentren-nahversorgungsrelevantem Kernsortiment. Großflächige Einzelhandelsbetriebe dürfen eine Verkaufsfläche von maximal 1.000 qm aufweisen. Der Anteil der zentrenrelevanten Sortimente (gemäß »Iserlohner Sortimentsliste«, Stand 2009) darf 10 % der Verkaufsfläche je Betrieb nicht überschreiten.
• Ladenhandwerksbetriebe (wie z.B. Bäcker, Konditor, Metzger) – auch als Filiale.
• Druckereien,
• Apotheken,
• Büros, Dienstleistungsbetriebe, Gebäude und Räume für freie Berufe,
• Schank- und Speisewirtschaften.

Nicht zulässig in den Sondergebieten SO 1 und SO 2 sind Vergnügungsstätten sowie Einzelhandelsbetriebe, die Waren und Dienstleistungen zur Erregung sexueller Bedürfnisse oder deren Befriedigung anbieten, Bordelle und bordellartige Betriebe.

2. Maß der baulichen Nutzung
(gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 und 19 BauNVO)

2.1 Höhe baulicher Anlagen
(gemäß § 18 BauNVO)
Die straßenseitigen Wandhöhen von Gebäuden entlang der Mendener Straße bzw. der Schliesischen Straße sind gemäß den in der Planzeichnung entlang der Baugrenzen festgesetzten Mindest- und Höchstmaßen auszuführen. Dabei gilt, dass der Abstand der straßenseitigen Außenwände zur festgesetzten Straßenbegrenzungslinie nicht mehr als 10,0 m betragen darf.

Als Wandhöhe (WH) gilt das Maß von der Geländeoberfläche entlang der festgesetzten Straßenbegrenzungslinie, senkrecht zur Wand gemessen (Oberkante Gehweg als unterer Bezugspunkt), bis zur Schnittlinie der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand. Besteht eine Außenwand aus Wandteilen unterschiedlicher Höhe, so ist die Wandhöhe je Wandteil zu ermitteln. Bei geneigter Geländeoberfläche ist die im Mittel gemessene Wandhöhe maßgebend. Diese ergibt sich aus den Wandhöhen an den Gebäudekanten oder den vertikalen Begrenzungen der Wandteile.

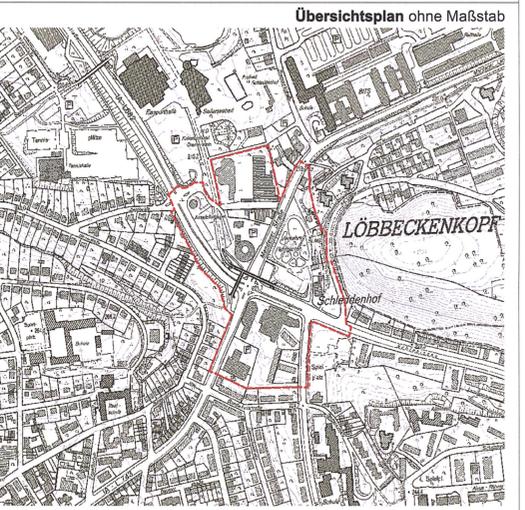
2.2 Überschreitung der Grundflächenzahl
(gemäß § 19 BauNVO)
In dem festgesetzten Sondergebiet darf gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO die zulässige Grundfläche durch Stellplätze und ihre Zufahrten bis zu einer Grundflächenzahl von 1,0 überschritten werden.

3. Grünflächen
(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
Die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung »Verkehrslehrgarten« dient der Aufnahme eines Verkehrslehrgartens inkl. der hiermit im Zusammenhang stehenden erforderlichen Wegeflächen und Anlagen. Die öffentliche Grünfläche ist den von der Zweckbestimmung ungenutzten Bereichen zu begrünen und kann
• befahrbare Wegeflächen und Aufenthaltsbereiche (auch versiegelt),
• Böschungen und Erdwälle,
• dem Verkehrslehrgarten zugeordnete bauliche Anlagen,
• unterirdische Anlagen zur Ver- und Entsorgung mit entsprechenden Zuwegungen für Wartung und Betrieb aufnehmen.

IV. Hinweise

1. Niederschlagswasser
Das anfallende Niederschlagswasser ist in das bestehende Kanalnetz einzuleiten.

2. Bodendenkmäler
Bei Bodeneingriffen im Bebauungsplangebiet können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde, aber auch Veränderungen und Verfabungen 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 als Untere 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).



STADT ISERLOHN

Bebauungsplan Nr. 356

»Bereich Verkehrslehrgarten«

Bearbeitung:
Norbert Post
Hartmut Welters
Architekten BDA & Stadtplaner SRL
Gemarkung Iserlohn
Flur 5, 15, 88 und 91
Maßstab 1 : 1.000