

I. Rechtsgrundlagen

Die Aufstellung dieses Bebauungsplans erfolgt nach den Vorschriften

- des Baugesetzbuches (BauGB) in der zur Zeit gültigen Fassung
- der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der zur Zeit gültigen Fassung
- der Planzeichenverordnung (PlanzV) in der zur Zeit gültigen Fassung
- der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der zur Zeit gültigen Fassung
- der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) in der zur Zeit gültigen Fassung
- Hinweis: Soweit in diesem Planverfahren auf DIN - Vorschriften Bezug genommen worden ist, können diese DIN - Vorschriften bei Bedarf bei der Stadt Iserlohn, Bereich Stadtplanung, Abteilung Städtebauliche Planung während der allgemeinen Öffnungszeiten eingesehen werden.

Das Liegenschaftskataster hat den Stand vom Dezember 2016 und wurde automatisch übernommen

II. Festsetzungen

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

Überbaubare Fläche der Dorfgebiete

MD Dorfgebiete gem. § 5 BauNVO

In Anwendung der § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO wird festgesetzt, dass die in § 5 Abs. 2 Nr. 9 aufgeführten Nutzungen "Tankstellen" sowie die in § 5 Abs. 3 BauNVO aufgeführten Nutzungen "Vergnügungsstätten" nicht zulässig sind.

GRZ 0,4 Grundflächenzahl als Höchstmaß gem. § 16 Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 19 BauNVO.

Geschossflächenzahl als Höchstmaß gem. § 16 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO.

II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß gem. § 16 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO. Staffelgeschosse sind nicht zulässig.

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

Gem. § 22 Abs. 2 BauNVO wird eine offene Bauweise festgesetzt. Zulässig sind nur Einzelhäuser.

Baugrenze

Ausnahmsweise kann eine Überschreitung der gem. § 23 Abs. 3 BauNVO festgesetzten Baugrenzen durch Erker, Balkone, Wintergärten und Terrassenüberdachungen bis zu einer Tiefe von 3 Metern zugelassen werden.

Grünflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

Private Grünflächen mit der Zweckbestimmung "private Erholungsgrünflächen", Stellplätze und Garagen i. S. d. § 12 BauNVO und Nebenanlagen i. S. d. § 14 BauNVO sowie sonstige (auch genehmigungsfreie) bauliche Anlagen und Versiegelungen sind auf den privaten Grünflächen nicht zulässig. Die Gärten sind naturnah zu entwickeln und zu pflegen.

Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

In der mit A gekennzeichneten Fläche ist eine dreireihige Wildhecke mit heimischen Gehölzen mindestens der Qualität 100/125 cm mit einem Pflanzabstand von höchstens 0,5 m zu pflanzen. Die Wildheckenpflanzungen sind langfristig auf mindestens 1,5 m Höhe und 3,0 m Tiefe (insgesamt) zu erhalten und zu pflegen bzw. bei Abgang zu ersetzen. Es sind mindestens 4 verschiedene Pflanzensorten zu wählen. Die vorhandenen Laubgehölze sind zu erhalten und bei den geplanten Neuanpflanzungen zu berücksichtigen.

Pflanzliste für die Wildhecken:
In Betracht kommen die folgenden Pflanzenarten: Hartriegel (Cornus sanguinea), Kornelkirsche (Cornus Mas), Schlehe, Wildrose (Rosa Canina), Haselnuss (Coryllus avellana), Faulbaum (Rhamnus frangula), Holunder (Sambucus nigra), Lonicera xylosteum (Rote Heckenkirsche), Weißdorn (Crataegus), Schneeball (Viburnum), Vogelbeere (Sorbus aucuparia), Wildapfel (Malus), Pfaffenhütchen (Euonymus europaeus)

In den mit B gekennzeichneten Flächen ist eine Schnitthecke mit heimischen Gehölzen mindestens der Qualität 100/125 cm mit einem Pflanzabstand von höchstens 0,5 m zu pflanzen. Sie ist langfristig auf mind. 1,5 m Höhe und 1,5 m Tiefe zu erhalten und zu pflegen bzw. bei Abgang zu ersetzen. Die vorhandenen Laubgehölze sind zu erhalten und bei den geplanten Neuanpflanzungen zu berücksichtigen.

Der gekennzeichnete Baum (Eiche) ist zu erhalten, zu schützen und bei Abgang zu ersetzen.

Örtliche Bauvorschriften gem. § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 89 Abs. 1 und Abs. 4 BauONRW

SD 35° - 45° Es sind ausschließlich Satteldächer mit einer Dachneigung von 35 bis 45 Grad zulässig.

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Bebauungsplanänderung

III. Hinweise gem. § 9 Abs. 6 BauGB

1. Erdarbeiten, Bodenbewegungen, Bodenaushub

Sofern bei Erdarbeiten, Bodenbewegungen oder ähnlichen Maßnahmen Boden- und Untergrundverunreinigungen angetroffen werden, die nach Art, Beschaffenheit oder Menge in besonderem Maße gesundheitlich-, luft- oder wassergefährdend, explosibel oder brennbar sind oder Erreger übertragbarer Krankheiten enthalten oder hervorbringen können, so sind diese gem. § 9 Abs. 4 u. 5 Landesabfallgesetz NW in der Fassung vom 21.06.1988 (Gesetz- und Verordnungsblatt NW Bl.250 ff.), zuletzt geändert durch Gesetz vom 07.02.1995 (SGV NW 74) i. V. m. § 2 Abs. 2 Abfallgesetz vom 27.08.1986 (BGBl. I, S. 1410 ff.) unverzüglich der Abteilung Umwelt- und Klimaschutz der Stadt Iserlohn (Tel.: 217-2939 oder 217-2943) oder der Unteren Abfallwirtschaftsbehörde beim Märkischen Kreis (Tel.: 02351/966-6385) anzuzeigen

In einem solchen Fall können die zuständigen Fachbehörden weiterreichende 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 unbelastetem Material erfolgen. Sollten Recyclingbaustoffe oder belasteter Bodenaushub eingesetzt werden, ist das vorab mit der Unteren Abfallwirtschaftsbehörde abzustimmen.

2. Bodeneingriffe und Meldepflicht von Bodenfunden

Bei Bodeneingriffen können weitere Bodendenkmale entdeckt werden. Bodeneingriffe sind alle Arten von Erdarbeiten, z. B. Abgrabungen, Ausschachtungen, Bohrungen, Ramm- und Spundarbeiten. Bodendenkmale können sein: Gegenstände und Bruchstücke von Gegenständen, Reste baulicher Anlagen, Hohlräume, Knochen und Knochensplitter, Veränderungen und Verfärbungen der natürlichen Bodenbeschaffenheit sowie Abdrücke tierischer oder pflanzlicher Lebens. Die Entdeckung von Bodendenkmalen oder von mutmaßlichen Hinweisen darauf ist gem. § 15 Denkmalschutzgesetz (DSchG NW) der Unteren Denkmalbehörde der Stadt Iserlohn (Tel. 02371/217-2518) oder dem LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Olpe (Tel.: 02761/9375-42), (Fax: 02761/937520) unverzüglich anzuzeigen. Die Entdeckungsstätte ist drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.

3. Kampfmittelräumdienst

Vor Beginn der Bodenarbeiten ist die fachgerechte Untersuchung des Plangebiets durch den Kampfmittelräumdienst der Bezirksregierung Arnsberg erforderlich. Sollte bei der Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub auf außergewöhnliche Verfärbungen hinweisen oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Kampfmittelräumdienst zu verständigen über das Ordnungsamt der Stadt Iserlohn.

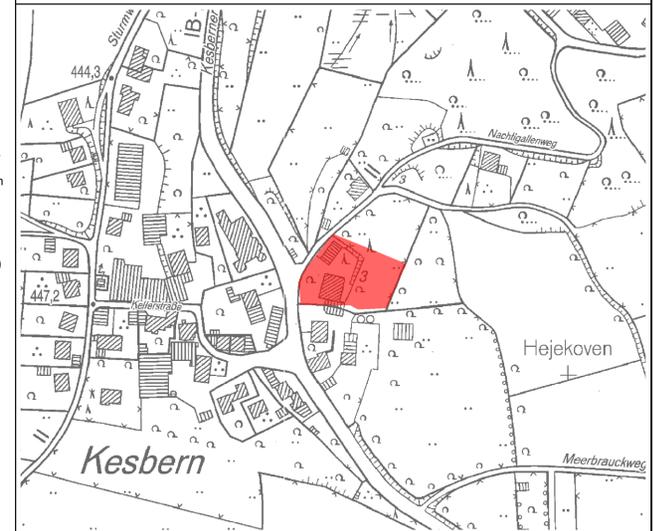
4. Bodenschutz

Nach der "Karte der schutzwürdigen Böden" (BK 50) des Geologischen Dienstes NRW befinden sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes schutzwürdige Böden. Nach § 202 BauGB ist der Oberboden (Mutterboden) bei Errichtung oder Änderung von baulichen Anlagen in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Verwitterung zu schützen. Er ist vorrangig im Plangebiet zu sichern, zur Wiederverwendung zu lagern und später wieder einzubauen.

5. Arten- und Baumschutz

Gemäß den allgemeinen Artenschutzbestimmungen gilt ein Rodungsverbot während der Brutzeit. Gebäudeabbrüche sind auf den Zeitraum Oktober bis November zu beschränken. Es gelten die Bestimmungen der Satzung zum Schutz des Baumbestandes der Stadt Iserlohn. Während der Bauphase ist ein ortsfester Bauzaun im Bereich des Kronentraufs des zu erhaltenden Baums zu installieren, um Beschädigungen des Wurzelwerks zu verhindern.

Übersicht 1:2.500



Stadt Iserlohn



Bebauungsplan Nr. 221

Ortsteil Kesbern

1. Änderung

Maßstab 1:500



Beteiligung der Öffentlichkeit

Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 221 und der Entwurf der Begründung haben gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB in der Zeit vom 29.03.2017 bis einschließlich 18.04.2017 öffentlich ausgelegen.

Iserlohn, den
Der Bürgermeister
In Vertretung

.....
Janke
Stadtbaurat

Erneute Beteiligung der Öffentlichkeit

Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 221 und der Entwurf der Begründung sowie der Landschaftspflegebegleitplan haben gemäß § 4a Abs. 3 BauGB i. V. m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB in der Zeit vom 06.11.2017 bis einschließlich 07.12.2017 erneut öffentlich ausgelegen.

Iserlohn, den
Der Bürgermeister

.....
Dr. Ahrens

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Iserlohn hat die vorliegende 1. Änderung des Bebauungsplan Nr. 221 auf der Grundlage der GO NRW in Verbindung mit § 10 Abs. 1 BauGB am2017 als Sitzung beschlossen.

Iserlohn, den
Der Bürgermeister

.....
Dr. Ahrens

Bekanntmachung / in Kraft treten

Der Satzungsbeschluss sowie der Ort der dauernden Einsichtnahme des vorliegenden Bebauungsplans sind gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am2017 bekannt gemacht worden. Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.

Iserlohn, den
Der Bürgermeister

.....
Dr. Ahrens