

STADT ISERLOHN

Bebauungsplan Nr. 147

»Dröscheder Feld«

6. Änderung gem. § 13 a BauGB

Planunterlagen
Die Planunterlagen entsprechen den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung (PlanZV). Die Planunterlagen haben den Stand vom Oktober 2012. Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig.
Iserlohn, den 12.11.2012
Der Bürgermeister
im Auftrag

gez. Harald Doot
(Harald Doot)
Stadtdirektor

Aufstellungsbeschluss
Der Rat der Stadt Iserlohn hat die Aufstellung der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 147 gemäß § 2 Abs. 1 in Verbindung mit § 13 a BauGB am 16.07.2013 beschlossen.
Iserlohn, den 25.07.2013
Der Bürgermeister

gez. Dr. Peter Paul Ahrens
(Dr. Peter Paul Ahrens)

Entwurfs- und Offenlegungsbeschluss
Der Rat der Stadt Iserlohn hat am 21.04.2015 den Entwurf der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 147 nebst Begründung und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.
Iserlohn, den 30.04.2015
Der Bürgermeister

gez. Dr. Peter Paul Ahrens
(Dr. Peter Paul Ahrens)

Beteiligung der Öffentlichkeit
Der Entwurf der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 147 und die Begründung haben gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 18.05.2015 bis einschließlich 26.06.2015 öffentlich ausliegen.
Iserlohn, den 07.07.2015
Der Bürgermeister
im Auftrag

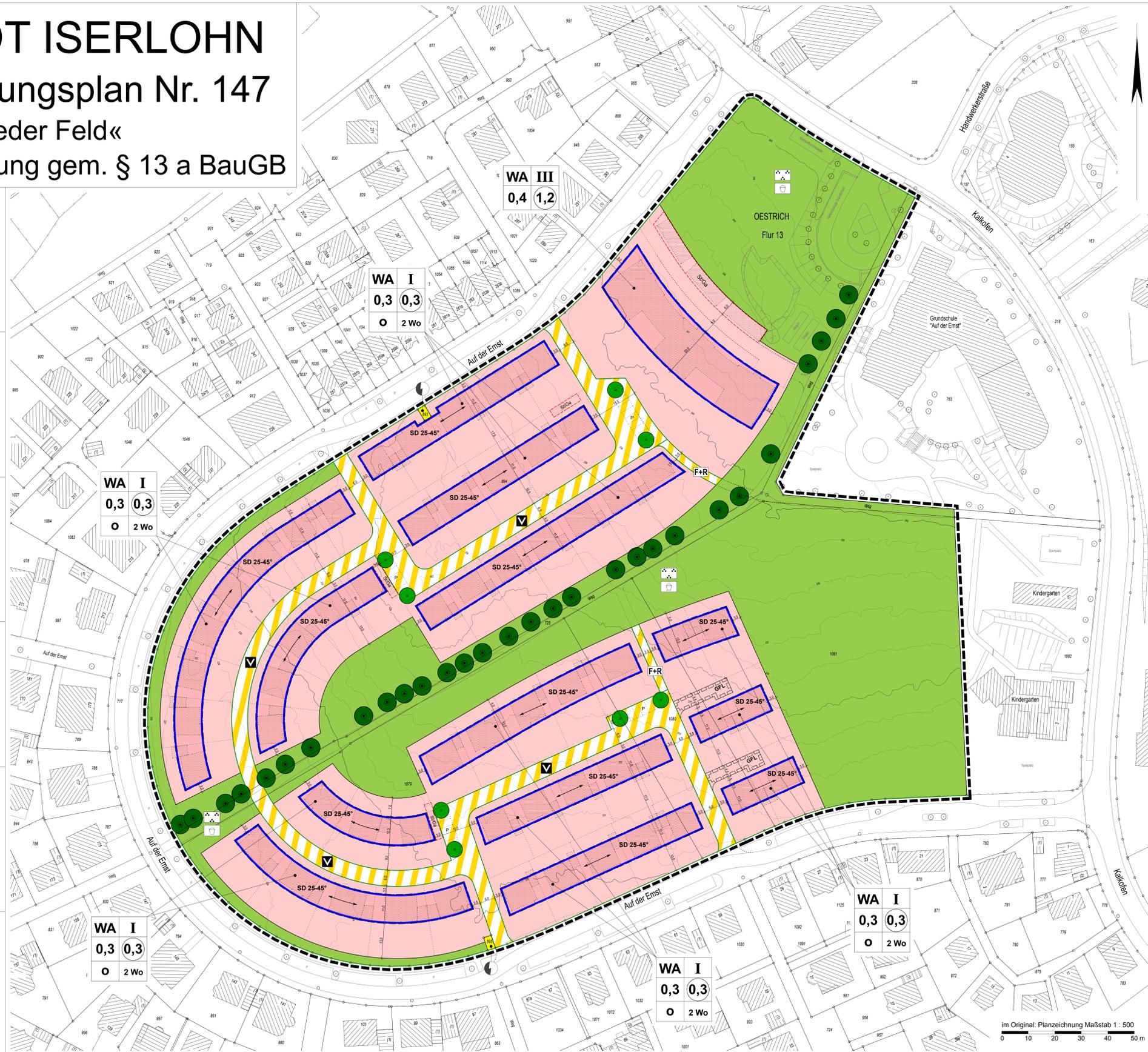
gez. Mike Janke
(Mike Janke)
Leiter des Ressorts Planen, Bauen, Umwelt- und Klimaschutz

Satzungsbeschluss
Der Rat der Stadt Iserlohn hat die vorliegende 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 147 auf der Grundlage der GO NRW in Verbindung mit § 10 BauGB am 22.06.2015 als Satzung beschlossen.
Iserlohn, den 01.10.2015
Der Bürgermeister

gez. Dr. Peter Paul Ahrens
(Dr. Peter Paul Ahrens)

Bekanntmachung / In Kraft treten
Der Satzungsbeschluss sowie der Ort der dauernden Auslegung der vorliegenden 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 147 sind gemäß § 10 BauGB am 07.10.2015 bekannt gemacht worden. Mit der Bekanntmachung tritt die 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 147 in Kraft.
Iserlohn, den 20.10.2015
Der Bürgermeister

gez. Dr. Peter Paul Ahrens
(Dr. Peter Paul Ahrens)



Die Aufstellung dieses Bebauungsplanes erfolgt nach den Vorschriften

- des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20.11.2014 (BGBl. I S. 1748),
- der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548, 1551 f.),
- der Verordnung über die Ausarbeitung der Baupläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeicherverordnung – PlanZV) in der Fassung vom 19.12.1999 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509, 1510 f.),
- der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666 f.), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 01.10.2013 (GV. NRW. S. 564, 565),
- der 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 Artikel 2 des Gesetzes vom 20.05.2014 (GV. NRW. S. 294),
- Hinweise: Soweit in diesem Planverfahren auf DIN-Vorschriften Bezug genommen werden ist, können diese DIN-Vorschriften bei Bedarf bei der Stadt Iserlohn, Bereich Stadtplanung, Abteilung Städtebauliche Planung während der allgemeinen Öffnungszeiten eingesehen werden.

I. Zeichnerische Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung**
(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 in Verbindung mit Abs. 1 Nr. 6 BauGB sowie § 1 und 4 BauNVO)
WA Allgemeines Wohngebiet
z.B. **2 Wo** höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden
- Maß der baulichen Nutzung**
(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit §§ 16, 17, 19 und 20 BauNVO)
z.B. **0,3** Grundflächenzahl (GRZ)
z.B. **1,2** Geschossflächenzahl (GFZ)
z.B. **I** Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- Bauweise, Baugängen**
(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB in Verbindung mit §§ 22 und 23 BauNVO)
o offene Bauweise
— Baugänge
- Öffentliche Verkehrsflächen**
(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)
— Straßenverkehrsfläche
— Straßenbegrenzungslinie
— Verkehrsberuhigter Bereich
— Fuß- und Radweg
- Flächen für Versorgungsanlagen**
(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
— Versorgungsfläche
— Zweckbestimmung Elektrizität (Trafostation)
- Grünflächen**
(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
— Öffentliche Grünfläche
— Zweckbestimmung Parkanlage
— Zweckbestimmung Spielflächen
- Pflanz- und Erhaltungsgebote**
(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)
— Erhaltung eines Baumes
— Anpflanzen eines Baumes
- Sonstige Planzeichen**
— Umgrenzung von Flächen für Stellplätze und Garagen (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
— Umgrenzung von Flächen, die mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Stadt Iserlohn, der zuständigen Ver- und Entsorgungsunternehmen sowie der Anlieger zu belasten sind (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
— Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Bebauungsplanänderung (gemäß § 9 Abs. 7 BauGB)

II. Sonstige zeichnerische Festsetzungen und Darstellungen

- Gestalterische Festsetzungen**
(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB NW in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB)
— Ausrichtung des Hauptfirstes von Wohngebäuden
SD 25-45° Satteldach, Dachneigung von min. 25° bis max. 45°
- Zeichnerische Darstellungen** (ohne Festsetzungscharakter)
— vorgeschlagene neue Bebauung
— vorgeschlagene Gliederung von Verkehrsflächen bzw. Führung von Fuß- und Radwegen in Grünflächen
— Abstandsmaße in Meter
— vorgeschlagener Standort für öffentliche Parkplätze
- Darstellungen des Bestandes** (ohne Festsetzungscharakter)
— Hauptgebäude mit Hausnummer
— Nebengebäude / Garage
— Flurstücksgrenzen mit Grenzpunkten
— Flurstücksnummer
— Einzelbaum
— Böschung / Erdwall

III. Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung – Zulässigkeit von Nutzungen
(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB)

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 gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und damit unzulässig.

2. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

2.1 Überschreitung der Baugrenzen durch Anbauten
Eine Überschreitung der Baugrenzen durch ein eingeschossiges eigenständiges Gebäudeteil (z. B. Wintergarten) ist in einer Tiefe von max. 3,0 m und einer Breite von maximal der Hälfte der jeweiligen Fassadenbreite des Bauwerks als Ausnahme gemäß § 31 Abs. 1 BauGB zulässig, soweit landesrechtliche Vorschriften nicht entgegenstehen.

2.2 Zulässigkeit von Stellplätzen und Garagen

Stellplätze (St) und Garagen (Ga) gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und innerhalb der in der Planzeichnung entsprechend nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB festgesetzten Flächen zulässig. Carports sind wie Garagen zu behandeln.

2.3 Stellplätze und Garagen außerhalb festgesetzter Flächen

Die Überschreitung der hinteren, von der jeweiligen Erschließungsseite abgewandten Baugrenze durch Stellplätze und Garagen ist bis zu einer Tiefe von maximal 3,0 m zulässig, soweit landesrechtliche Vorschriften nicht entgegenstehen.

2.4 Zulässigkeit von Nebenanlagen

Nebenanlagen und Einrichtungen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Ausgenommen davon sind genehmigungsfreie Anlagen auf den seitlichen und rückwärtigen Grundstücksflächen (jenseits der vorderen Baugrenze bzw. deren Verlängerung) bis zu einem Gesamtvolumen von 30 cbm Rauminhalt im Sinne des § 65 Abs. 1 Ziffer 1 BauO NW.

2.5 Der Ver- und Entsorgung dienende Nebenanlagen

Die Ver- und Entsorgung dienenden Nebenanlagen sind gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO als Ausnahme gemäß § 31 Abs. 1 BauGB überall in den Baugebieten zulässig.

3. Öffentliche Grünflächen

(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

3.1 Zweckbestimmung und Zulässigkeiten innerhalb der Grünflächen

Die öffentlichen Grünflächen mit den Zweckbestimmungen Parkanlage und Spielflächen sind dauerhaft zu begrünen und zu bepflanzen. Sie können untergeordnet auch

- Fuß- und Radwege,
- Aufenthaltsbereiche mit Sitzbänken,
- Spielflächen für Kinder und Jugendliche,
- Standorte für Wertstoffcontainer,
- Stellplätze und deren Zufahrten für die angrenzende Schulnutzung,
- Nebenanlagen der angrenzenden Schulnutzung (z. B. Wagons),
- Erdwälle und modellierte Erdhügel/Erdukuppen sowie
- unterirdische Anlagen der Ver- und Entsorgung mit entsprechenden Zuwegungen für Wartung und Betrieb

4. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft – Pflanz- u. Erhaltungsgebote

(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 sowie Nr. 25 a und b BauGB)

4.1 Anpflanzen von Einzelbäumen

Innerhalb der öffentlichen Grünflächen sind an den in der Planzeichnung gekennzeichneten Standorten hochstämmige Laubbäume standortgerechter Arten (Straßenbäume) anzupflanzen, dauerhaft fachgerecht zu pflegen und bei Ausfall zu ersetzen. Die genaue Lage der anzupflanzenden Bäume ist der späteren Straßeneinweisung und Straßenausbauplanung vorbehalten und kann vom gekennzeichneten Standort abweichen.

4.2 Bindung für den Erhalt einer Baumreihe

Die innerhalb der öffentlichen Grünfläche zum Erhalt festgesetzten Bäume entlang der bestehenden Wegeverbindungen sind dauerhaft fachgerecht zu pflegen und bei Ausfall standortnah zu ersetzen.

4.3 Unversiegelte Grundstücksflächen

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

IV. GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN

(gemäß § 9 Abs. 1 und 4 BauO NRW in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB)

1. Aneinander gebaute Häuser

Aneinander gebaute Häuser sind jeweils bezüglich der Fassaden- und Dachmaterialien sowie Fassaden- und Dachformen, der Dachneigung, der Dachaufbauten (Dachgauben) und Dachenschnitte, der Zwerchhäuser-giebel sowie der Ausbildung von Traufe und First einheitlich zu gestalten.

2. Dächer

2.1 Dachform/-neigung und Staffelgeschosse
Dächer sind – mit Ausnahme von Nebenanlagen und Garagen – mit geneigten Dachflächen mit einer Neigung von mindestens 10° auszuführen.

Innerhalb der entsprechend bezeichneten überbaubaren Grundstücksflächen sind Dächer von Hauptgebäuden nur als Satteldächer (SD) mit einer Dachneigung von 25 bis 45° zulässig.

Staffelgeschosse im Sinne des § 2 Abs. 5 BauO NW sind in den Bereichen unzulässig, in denen ausschließlich Satteldächer errichtet dürfen.

2.2 Ausrichtung des Hauptfirstes von Wohngebäuden

Der Hauptfirst von Wohngebäuden ist entsprechend der in der Planzeichnung festgesetzten Ausrichtung anzuordnen. In den Bereichen, in denen die zeichnerisch dargestellte Firstrichtung radial verläuft, ist für die Bestimmung der Firstausrichtung der Wohngebäude die Radiale der erschließungsseitigen Straßenbegrenzungslinie entscheidend, welche die Mitte des Dachfirstes schneidet. Die für das Wohngebäude maßgebliche Firstausrichtung verläuft senkrecht zur ermittelten Radiale.

Bei vorgegebenen Firstausrichtungen, die mehr als 45° von der Ost-West-Ausrichtung abweichen, können abweichende Ausrichtungen des Hauptfirstes zugelassen werden.

IV. GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN (Fortsetzung)

(gemäß § 9 Abs. 1 und 4 BauO NRW in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB)

2.3 Dachendeckung

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

Als eine Dachendeckung von größer 10° sind ausschließlich Dachpappe als äußere Eindeckung zu verwenden.

Ausgenommen hiervon sind Flächen, die für eine aktive oder passive solarenergetische Nutzung erforderlich sind (z. B. Solarkollektoren, Photovoltaikzellen).

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

Dachaufbauten (Dachgauben), Dachenschnitte, Dachflächenfenster und Zwerchhäuser/ Zwerchgiebel sind je Dachfläche in ihrer Summe (gemessen an der untersten Stelle des Dachaufbaus) bis maximal 40 % der Firstlänge eines Gebäudes zulässig. Sie müssen einen Mindestabstand von 2,0 m zum Ursprung aufweisen. Bezüglich Doppelhäuser werden hierbei beide Doppelhaushälften als ein Gebäude gerechnet.

3. Nicht überbaute Grundstücksflächen

3.1 Vorgärten

Als Vorgärten gilt der Flächenstreifen zwischen dem Gebäude und der öffentlichen Verkehrsfläche, sofern der Flächenstreifen weniger als 5,0 m Tiefe aufweist.

Vorgärten dürfen mit Ausnahme von Abfall- und Wertstoffsammelbehälter nicht als Abstell- oder als Lagerplatz hergerichtet oder benutzt werden.

3.2 Einfriednungen der Vorgärten

Straßenseitige Vorgarteneinfriednungen der privaten Grundstücke sind nur bis zu einer Höhe von 1,0 m und in Form von Hecken zulässig. Die Hecken können hausseitig auch mit Zäunen ergänzt werden, jedoch maximal bis zu einer Höhe von 1,0 m.

V. HINWEISE

(gemäß § 9 Abs. 4 BauGB)

1. Erdarbeiten, Bodenbewegungen, Bodenaushub

Solten 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 Erreger übertragbarer Krankheiten enthalten oder hervorbringen können, so sind diese gemäß § 9 Abs. 4 u. § 1 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 Unteren Abfallwirtschaftsbehörde beim Märkischen Kreis 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 unbelastetem Material erfolgen. Sollten Recyclingbaustoffe oder belasteter Bodenaushub eingesetzt werden, ist das vorab mit der Unteren Abfallwirtschaftsbehörde abzustimmen.

2. Bodeneingriffe und Meldepflicht von Bodenfunden

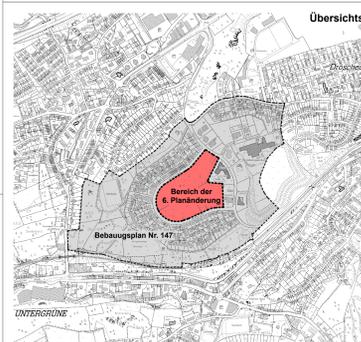
Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmale entdeckt werden. Bodeneingriffe sind alle Arten von Erdarbeiten, z. B. Abgrabungen, Ausschachtungen, Bohrungen, Ramm- und Spundarbeiten. Bodendenkmale können sein: Gegenstände und Bruchstücke von Gegenständen, Reste baulicher Anlagen, Höhlräume, Knochen und Knochen splitter, Veränderungen und Verfärbungen der natürlichen Bodenbeschaffenheit sowie Abdrücke tierischer oder pflanzlichen Lebens. Die Entdeckung von Bodendenkmalen oder von mutmaßlichen Hinweis auf Bodendenkmale ist gemäß § 15 Denkmalschutzgesetz (DSchG NW) der Unteren Denkmalbehörde der Stadt Iserlohn (Tel. 0271/2518) oder dem Amt für Bodendenkmalfolge in Olpe (Tel. 0271/9 37 50, Fax 0271/2466) unverzüglich anzuzeigen. Die Entdeckungslage ist drei Werktagen in unverändertem Zustand zu erhalten.

3. Kampfmittelräumdienst

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

4. Niederschlagswasser

Die Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers nach § 51 a Landeswassergesetz (LWG) ist auf Grund ungeeigneter Bodenverhältnisse ausgeschlossen. Das auf den Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser ist in das vorhandene bzw. in das im Bebauungsplangebiet neu anzulegende Kanalletz (Trennsystem) einzuleiten oder als Brauchwasser zu nutzen.



STADT ISERLOHN

Bebauungsplan Nr. 147

»Dröscheder Feld«

6. Änderung gem. § 13 a BauGB

Bearbeitung im Auftrag: **Herbert Post Architekten & Stadtplaner GmbH** Dortmund / Köln

Gemarkung Oestrich
Flur 13

Blattreife im Original: 800 x 1.540 mm