

Präambel

Gemäß § 7 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW) vom 04.07.1994 (GV NW S.666) in der z.Zt. geltenden Fassung und § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 27.08.1997 (BGBl. I S.2141) in Verbindung mit der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S.132) in der z.Zt. geltenden Fassung hat der Rat der Stadt Iserlohn am 14.12.2010 die planungsrechtlichen Festsetzungen dieses Bebauungsplanes als Satzung beschlossen.

Rechtsgrundlage für den Bebauungsplan ist §13a Baugesetzbuch in der Fassung vom 27.12.2005.

Planunterlagen

Die Planunterlagen entsprechen den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 (BGBl. I Nr.391). Die Planunterlagen haben den Stand vom November 2008. Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist eindeutig.

Iserlohn, den 02.09.2009
Der Bürgermeister
I.A.

gez. Dodi
(Dodi)
Städteverm.-Rat

Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Stadt Iserlohn hat die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 358 gem § 13a am 16.09.2008 beschlossen.

Iserlohn, den 30.09.2008
Der Bürgermeister
In Vertretung

gez. Dr. Ahrens
(Dr. Ahrens)
Erster Beigeordneter

Entwurfs- und Offenlegungsbeschluss

Der Rat der Stadt Iserlohn hat am 15.12.2009 den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 358 nebst Begründung und die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs.2 BauGB beschlossen.

Iserlohn, den 22.12.2009
Der Bürgermeister

gez. Dr. Ahrens
(Dr. Ahrens)

Offenlegung

Der vorliegende Bebauungsplan Nr. 358 und die Begründung haben gem. § 3 Abs. 2 BauGB vom 11.01.2010 bis 12.02.2010 öffentlich ausgelegen.

Iserlohn, den 29.03.2010
Der Bürgermeister
Im Auftrag

gez. Olaf Pestl
(Olaf Pestl)
Ressortleiter

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Iserlohn hat den vorliegenden Bebauungsplan Nr. 358 auf der Grundlage der GO NW in Verbindung mit § 10 BauGB am 14.12.2010 als Satzung beschlossen.

Iserlohn, den 17.01.2011
Der Bürgermeister:

gez. Dr. Ahrens
(Dr. Ahrens)

Bekanntmachung

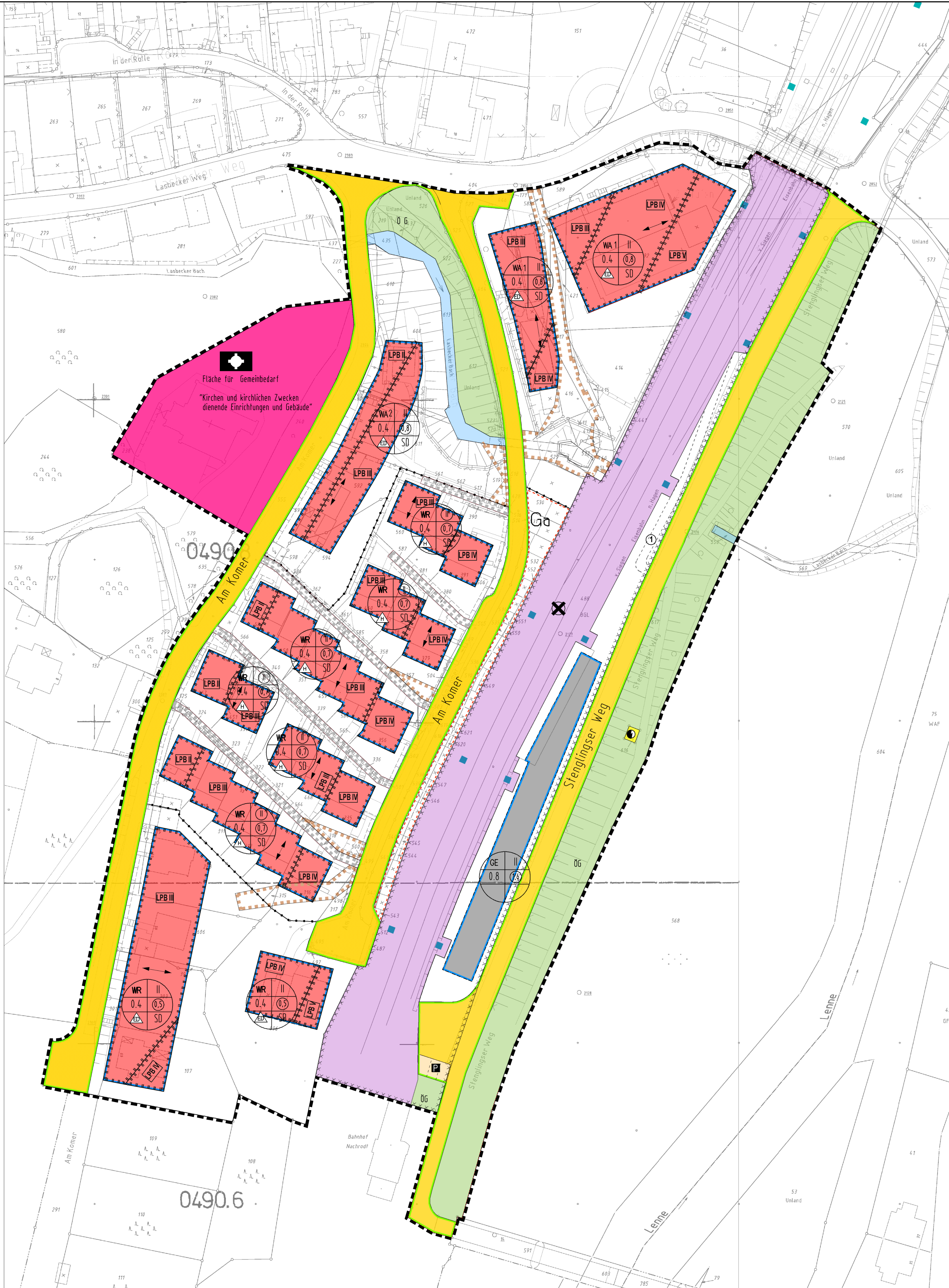
Der Satzungsbeschluss sowie der Ort der dauernden Auslegung des vorliegenden Bebauungsplans sind gem § 10 BauGB am 16.06.2012 bekannt gemacht worden. Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.

Iserlohn, den 21.06.2012
Der Bürgermeister:

gez. Dr. Ahrens
(Dr. Ahrens)

HINWEIS

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, alte Gräben, Einzelteile aber auch Veränderungen und Verfallformen in der natürlichen Bodenschicht, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse menschlichen und/oder pflanzlichen Lebens aus Erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern in der Stadt/Gemeinde als Untere Denkmalbehörde und/oder der LWL-Archäologie in Westfalen, Außenstelle Olpe (Tel.: 02761/93750; Fax: 02761/2498) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstelle mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§15 u. 16 Denkmalschutzgesetz NRW), falls diese nicht vorher von den Denkmalbehörden freigegeben wird. Der Landschaftsverband Westfalen-Lippe ist berechtigt, das Bodendenkmal zu bergen, auszuwerten und für wissenschaftliche Erforschung bis zu 6 Monaten in Besitz zu nehmen (§16 Abs.4 DSO-G NW).



FESTSETZUNGEN

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

- WR** Reine Wohngebiete gem. § 3 BauNVO
Zulässig sind gem. § 3 Abs. 1 BauNVO Wohngebiete
Gem. § 1 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass alle Ausnahmen, die gem. § 3 Abs. 3 BauNVO vorgesehen sind, nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes werden.
- WA** Allgemeine Wohngebiete gem. § 4 BauNVO
WA 1 Zulässig sind gem. § 4 Abs. 2 BauNVO
1. Wohngebiete
2. die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften, sowie nicht störende Handwerksbetriebe
3. Anlagen für kulturelle, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
Gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO wird festgesetzt, dass von dem gem. § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise vorgesehenen Nutzungen, nur
1. Betriebe des Betriebszweiges, nur
2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
3. Anlagen für Verwaltungen
zulässig sind.
WA 2 Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO wird festgesetzt, dass hier nur folgende Arten von Nutzungen zulässig sind:
1. Wohngebiete
2. die der Versorgung des Gebietes dienenden nicht störenden Handwerksbetriebe
3. Anlagen für kulturelle und soziale Zwecke.
Gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO wird festgesetzt, dass von dem gem. § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise vorgesehenen Nutzungen nur sonstige, nicht störende Gewerbebetriebe zulässig sind.

- GE** Gewerbegebiete gem. § 8 BauNVO
Gem. § 1 Abs. 5 BauNVO wird festgesetzt, dass hier nur Büro- und Verwaltungsgebäude als auch Wohnungen für Aufwache- und Betriebszwecke, sowie Betriebsinhaber und -sachverständige zulässig sind. Die Wohnungen müssen dem Gewerbebetrieb zugehörig und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sein. Es ist jedoch nur 1 WE je Betrieb allgemein zulässig.
Ausnahmsweise sind nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe aller Art, außer Einzelhandel zulässig, wenn die Unbedenklichkeit hinsichtlich des Störgrades durch Einzelgutachten nachgewiesen werden kann.
In dem GE-Gebiet des Plangebietes sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen) zulässig, deren Geräusche die angegebenen Emissionskontingente nach DIN 45691 wieder tags 95 dB (A) (6:00 Uhr bis 22:00 Uhr) noch nachts 44 dB (A) (22:00 Uhr bis 6:00 Uhr) überschreiten.

- Bauweise, Baugrenzen und überbaubare Grundstücksflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB**
- WR** Überbaubare Fläche der Reinen Wohngebiete
WA Überbaubare Fläche der Allgemeinen Wohngebiete
GE Überbaubare Fläche der Gewerbegebiete
- Baugrenze**
nur Hausgruppen zulässig
nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugeländen, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugeländes

Flächen für den Gemeinbedarf gem. § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB

- Fläche für Gemeinbedarf**
Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Einrichtungen und Gebäude
- Verkehrsflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB**
Begrenzungslinie der öffentlichen Verkehrsfläche
Sonstige überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraßen
Ruhender Verkehr - Öffentliche Parkfläche-
Bahnanlagen
Stahlgitterbrücken im Bereich der Bahnanlagen
nachträgliche Dachflächen

Flächen für Versorgungsanlagen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB

- Flächen für Versorgungsanlagen - Traf**

Verkehrsflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

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

- OG** Öffentliche Grünfläche

Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses gem. § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB

- Laabecker Bach**

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen gem. § 9 Abs. 21 BauGB

- Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen
Gehrecht zugunsten der Anlieger
Leitungsrecht Kanalleitung zugunsten des Wasserwerkes der Gemeinde Nachrodt-Wiblingwerde
Stromkabelleitung zugunsten der RWE
Telefonkabelleitung zugunsten der Deutschen Bundespost
bzw. deren Rechtsnachfolger

Flächen für Gemeinschaftsanlagen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB

- Ga** Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen

Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

HINWEISE

- Altlastenverdachtsfläche**
Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind gem. § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB. Falls Baugeländen in dem Bereich durchgegriffen werden, ist eine Abstimmung mit dem Umweltamt des Märkischen Kreises erforderlich.
(§ 9 Abs. 5 Nr. 3 und Abs. 6 BauGB)

- geplanter Fuß- und Radweg

Flächen und Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen gem. § 9 Abs. 24 BauGB

- LPB IV**
Maßgeblicher Außenlärmpegel (Lärmpegelbereich nach DIN 4109) Berechnungshöhe 5 m.

Sämtliche Wohngebiete im Bereich des Plangebietes gehören zu den Lärmpegelbereichen II - V. Die gekennzeichneten Fassaden (einschließlich der Fenster) müssen nach DIN 4109 die folgenden resultierenden Lärmschallschutzwerte R_{res} aufweisen:

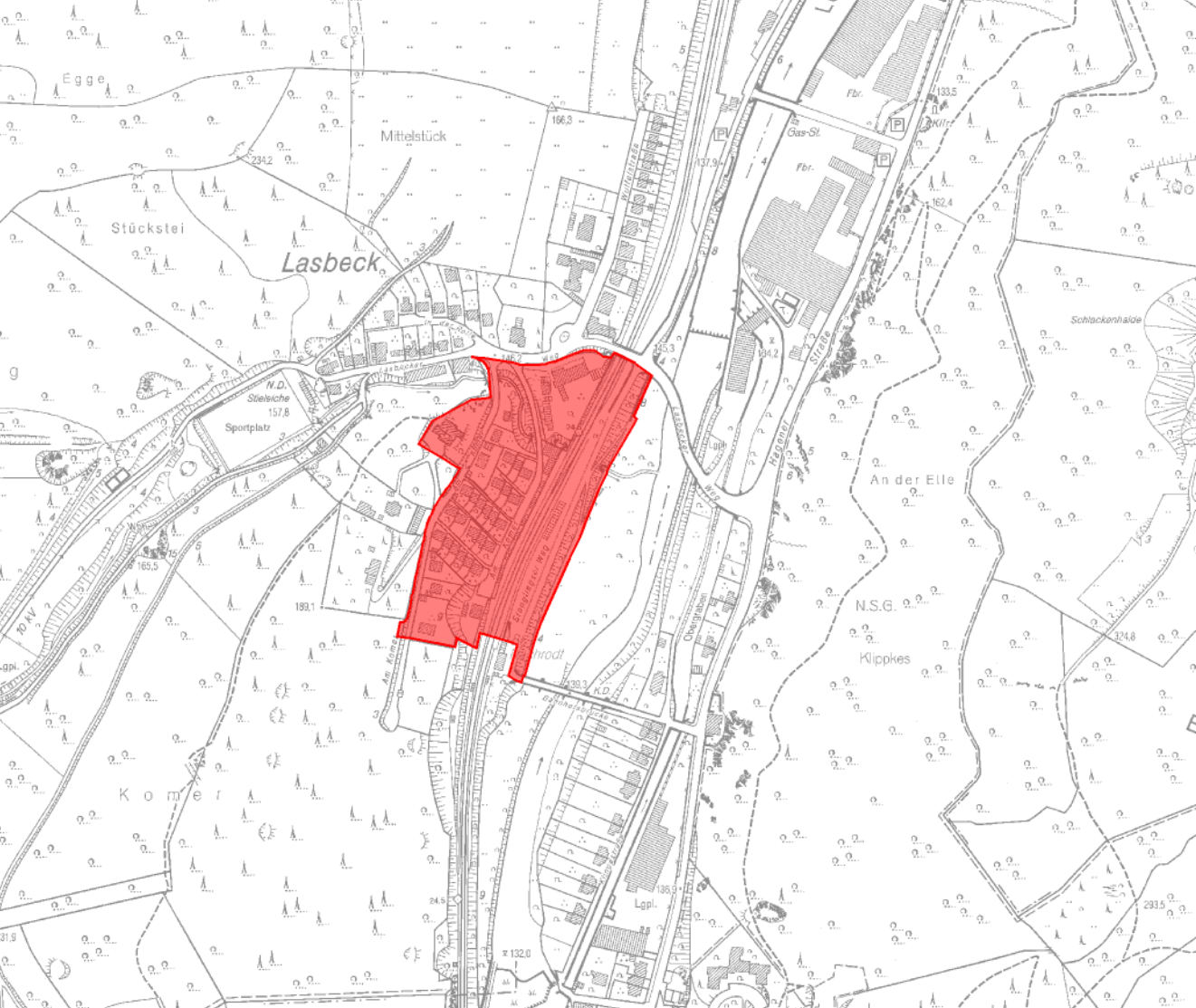
Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel lt. Lärmkarten zur Tageszeit in dB (A)	erf. R _{res} des Außenbauteils bei Wohnungen in dB
II	56 - 60	30
III	61 - 65	35
IV	66 - 70	40
V	71 - 75	45

Vorbehaltlich einer Einzelprüfung, sind für übliche Bauausführungen von Aufenthaltsräumen in Wohnungen (Raumhöhe etwa 2,5 m, Raumtiefe etwa 4,5 m oder mehr, Fensterflächenanteil Lärmpegelbereiche II bis V bis 50 % und Lärmpegelbereich VI bis 40 %) für die unterstehenden Lärmpegelbereiche Anforderungen zu stellen, die über die bei Neubauten vorgeschriebenen Bauausführungen (Außenwand/Fenster) hinausgehen:

Im vorliegenden Fall gelten folgende Anforderungen für die schutzbeanspruchende Nutzung ab:

- a. Lärmpegelbereich II, 56 - 60 dB (A)
Keine weitergehenden Anforderungen, die über die bei Neubauten standardmäßigen Bauausführungen hinausgehen.
- b. Lärmpegelbereich III, 61 - 65 dB (A)
Betrifft WR- und WA-Gebiete
- Außenwände: keine weiteren Anforderungen
- Fenster: Keine weitergehenden Anforderungen, die über die bei Neubauten vorgeschriebene Bauausführungen hinausgehen (Schallschutzklasse 2)
- Dächer ausgebauter Dachgeschosse: Falls nicht massiv ausgeführt, ist ein bewertetes Schalldämm-Maß R_w 40 dB erforderlich.
Ausführungsbeispiel: Dachendeckung auf Querlatung, Unterspannbahn, 60 mm Faserdämmstoffe, unterseitige Spanplatten oder Gipskarton mit 12 mm und 10 kg/m² auf Zwischenlatung.
- c. Lärmpegelbereich IV, 66 - 70 dB (A)
Betrifft östlichen Bereich des Plangebietes
- Außenwände: keine weitergehenden Anforderungen
- Fenster, Fenstertüren: Schallschutzklasse 3 nach VDI 2719, bei der Bestellung sollte ein Prüfzeugnis mit R_w 37 dB gefordert werden.
- Dächer ausgebauter Dachgeschosse: Falls nicht massiv ausgeführt, ist ein bewertetes Schalldämm-Maß R_w 45 dB erforderlich.
Ausführungsbeispiel: Dachendeckung mit Anforderungen an die Dichtigkeit (z.B. Falzdachziegel bzw. Betondecksteine, nicht verfaltete Dachziegel bzw. Dachsteine in Mörtelbettung, Faserzementplatten auf Raupund 20 mm) Unterspannbahn, 60 mm Faserdämmstoffe, unterseitige Spanplatten oder Gipskarton mit 12 mm und 10 kg/m² auf Zwischenlatung.
- d. Lärmpegelbereich V, 71 - 75 dB (A)
Betrifft südliches WR-Gebiet und nördlich WA-Gebiet - Ostseiten
- Außenwände: Keine weitergehenden Anforderungen
- Fenster, Fenstertüren: Schallschutzklasse 4 nach VDI 2719, bei der Bestellung sollte ein Prüfzeugnis mit R_w 42 dB gefordert werden.
- Dächer ausgebauter Dachgeschosse: Falls nicht massiv ausgeführt, ist ein bewertetes Schalldämm-Maß R_w 50 dB erforderlich.
Ausführungsbeispiel: Kann nur mit Kenntnis weiterer baulicher Einzelheiten angegeben werden.

Übersicht



Stadt Iserlohn

Bebauungsplan Nr. 358

Letmathe - Am Komer (Neuaufstellung)

gem. § 13 a BauGB

Maßstab : 1:500