



Planzeichnung

Maßstab 1:500

0 5 10 20 50 m

I. Zeichnerische Festsetzungen

nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit der BauVO und der PlatzVO

Art der baulichen Nutzung	
WA	Allgemeines Wohngebiet (WA und WA')

Maß der baulichen Nutzung nach § 9 Abs. 2 sowie Abs. 2 BauGB und §§ 16 bis 23 BauVO

Baugebiet	Zahl der Vollgeschosse
GRZ	GRZ
Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
Bauweise	
0,4	Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß
0,8	Geschossflächenzahl (GFZ) als Höchstmaß
II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
II	Zahl der Vollgeschosse - zwingend
o	Offene Bauweise
ED	nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
—	Baugrenze

Gemeinbedarfsflächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB

K	Flächen für den Gemeinbedarf
K	Kinderageseinrichtung
J	Jugendeinrichtung
B	Bürgerhaus

Verkehrsflächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

V	Straßenbegrenzungslinie
V	Straßenverkehrsfläche
V	Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
V	Verkehrsbenutzter Bereich (Mischverkehrsfläche)
P	Öffentliche Parkplätze

Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB

P	Umgrenzung von Flächen für Stellplätze und Garagen
---	--

Flächen für die Abfall- und Abwasserbeseitigung nach § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB

A	Flächen für die Abfall- und Abwasserbeseitigung
A	Regenrückhaltebecken
A	Wertstoffcontainer

Grünflächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

Gr	Öffentliche Grünflächen
Gr2	Private Grünflächen
Gr	Spielplatzbereiche

Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB

S	Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
---	--

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

gr	Mit Geh-, Fahr- und/oder Leitungsrechten zu belastende Flächen
gr	Gehrecht
fr	Fahrrecht
lr	Leitungsrecht

Plangebiet nach § 9 Abs. 7 BauGB

P	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
---	---

II. Sonstige Zeichnerische Festsetzungen und Darstellungen

Gestalterische Festsetzungen nach § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 86 Abs. 1 und Abs. 4 BauO NRW

Flüchtlinie

Kennzeichnung nach § 9 Abs. 6 Nr. 3 BauGB

K	Kennzeichnung von Flächen
---	---------------------------

Sonstige zeichnerische Darstellungen

V	vorgeschlagene Aufteilung des Straßenquerschnitts
+	Maßangaben
H	Bushaltestelle
P	Parkplätze innerhalb öffentlicher Verkehrsflächen (unverbidlich)
N	Neue Böschungen

III. Textliche Festsetzungen

A: Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung - Zulässigkeit von Nutzungen

1.1 WA-Gebiete In den WA-Gebieten sind die nach § 4 Abs. 3 BauVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und damit ausgeschlossen (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 1 Abs. 6 BauVO).

2. Maß der baulichen Nutzung - Höhe baulicher Anlagen

2.1 Überschreitung der überbaubaren Grundstücksflächen Wintergärten, Glashäuser und Veranden sowie Garagen können die festgesetzten rückwärtigen Baugrenzen ausnahmsweise bis zu 2,0 m überschreiten (gemäß § 31 Abs. 1 BauGB).

2.2 Traufhöhe Für die Wohngebiete wird eine Traufhöhe für eingeschossige Baugebiete mit einem Höchstmaß von 3,5 m und für zweigeschossige Baugebiete mit einem Höchstmaß von 6,5 m festgesetzt. Als Traufhöhe ist die Wandhöhe im Sinne von § 6 Abs. 4 BauO NW zu verstehen. Bezugspunkt für die Festlegung der Traufhöhe ist die Höhe der Oberkante der nördlich angrenzenden Erschließungsfläche, gemessen senkrecht zur Mitte der der Straße zugewandten Gebäudeselle. Maßgeblich ist die ausgebaute Straßenhöhe (gemäß § 9 Abs. 2 BauGB i. V. mit § 18 BauVO), ansonsten die geplante. Ausnahmsweise darf das Höchstmaß der Traufhöhe um 1,0 m bei den nördlichen, an der Autobahn gelegenen Gebäuden und in den WA'-Gebieten überschritten werden. Bezugspunkt ist hier entsprechend die Oberkante der ausgebauten, bzw. geplanten südlich angrenzenden Erschließungsfläche.

2.3 Firsthöhe Für die Wohngebiete wird eine Firsthöhe mit einem Höchstmaß von 11,5 m festgesetzt. Der Bezugspunkt ist die mittlere Höhe der angrenzenden nördlichen Erschließungsfläche, gemessen senkrecht zur Mitte der der Straße zugewandten Gebäudeselle. Maßgeblich ist die nördlich angrenzende ausgebaute Straßenhöhe (gemäß § 9 Abs. 2 BauGB i. V. mit § 18 BauVO), ansonsten die geplante. Ausnahmsweise darf das Höchstmaß der Firsthöhe um 1,0 m bei den nördlichen, an der Autobahn gelegenen Gebäuden und in den WA'-Gebieten überschritten werden. Bezugspunkt ist hier entsprechend die Oberkante der ausgebauten, bzw. geplanten südlich angrenzenden Erschließungsfläche.

2.4 Erdgeschosshöhe der Gebäude Für die Höhe des Erdgeschosshöhe wird eine maximale Höhe von 0,5 m im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes festgesetzt. Als Fußbodenhöhe ist die Oberkante des fertiggestellten Fußbodens anzusetzen. Bezugspunkt für die Festlegung der Fußbodenhöhe ist die Höhe der Oberkante der nördlich angrenzenden Erschließungsfläche, gemessen senkrecht zur Mitte der der Straße zugewandten Gebäudeselle. Maßgeblich ist die ausgebaute Straßenhöhe (gemäß § 9 Abs. 2 BauGB i. V. mit § 18 BauVO), ansonsten die geplante. Ausnahmsweise darf das Höchstmaß der Erdgeschosshöhe um 1,0 m bei den nördlichen, an der Autobahn gelegenen Gebäuden und in den WA'-Gebieten überschritten werden. Bezugspunkt ist hier entsprechend die Oberkante der ausgebauten, bzw. geplanten südlich angrenzenden Erschließungsfläche.

3. Nicht überbaubare Grundstücksflächen und Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen

3.1 Ausschluss von Stellplätzen und Garagen Stellplätze und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, in der öffentlichen Abstandsfläche und auf den besonders gekennzeichneten Flächen zulässig (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 und 4 BauGB i. V. mit § 12 Abs. 6 BauVO). Ausnahmsweise ist innerhalb von Reihenhausanlagen und in den WA'-Gebieten auch eine Anlage von Sammelgaragen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen möglich - Voraussetzung ist eine einheitliche Gestaltung und die Begründung der Garagenanlage (§ 31 Abs. 1 BauGB). Ausnahmsweise ist bei Doppelhäusern auf der nördlichen Seite der Erschließungsflächen die Anlage von Stellplätzen zulässig.

3.2 Ausschluss von Nebenanlagen Nebenanlagen gemäß § 14 BauVO sind in Vorgärten unzulässig (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 und 4 BauGB i. V. mit § 14 BauVO). Zu Trockenmauern (s. Grünordnung) müssen Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 1 BauVO einen Mindestabstand von 3,0 m (gemessen vom äußeren Böschungsfuß) einhalten.

3.3 Nicht überbaubare Grundstücksflächen Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten (gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. mit § 9 Abs. 1 sowie § 86 Abs. 1 Nr. 4 und Abs. 4 BauO NRW).

3.4 Vorgärten Vorgärten dürfen nicht als Abstell- oder als Lagerplatz oder als Arbeitsfläche hergerichtet oder benutzt werden (gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. mit § 9 Abs. 1 sowie § 86 Abs. 1 Nr. 4 und Abs. 4 BauO NRW).

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

4.1 Verkehrsflächen Innerhalb der Verkehrsflächen werden Anlagen zur Ableitung des Niederschlagswassers angeordnet. Die genaue Lage und Dimensionierung bleibt der konkreten Entwurfsplanung der Verkehrsflächen überlassen. Ebenso bleibt die genaue Lage der Baumpflanzungen und Parkplätze innerhalb der Verkehrsflächen der konkreten Entwurfsplanung der Verkehrsflächen überlassen.

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

5.1 Zweckbestimmung der öffentlichen Grünflächen Die öffentlichen Grünflächen stehen in Verbindung mit den Festsetzungen von Maßnahmen zum Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft und von Festsetzungen zur Rückhaltung und Ableitung von Niederschlagswasser. Die öffentlichen Grünflächen sind dauerhaft zu begrünen und können Fuß- und Radwegen, Sitzbänken, Spielplatzanlagen für Kinder u.ä. ebenso aufnehmen wie Flächen für die Abwasserbeseitigung.

6. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft und Flächen oder Teile baulicher Anlagen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

6.1 Bepflanzung von Flächen Gemäß dem Grünordnungsplan sind die dort gekennzeichneten öffentlichen Fußwege, öffentliche Parkplätze, private Stellplätze sowie Zufahrten mit wasserdurchlässigen Materialien (wie beispielsweise wassergesteuerte Wegebeläge, Schottersteinen, Rasengittersteinen oder wasserdurchlässige Betonsteine) herzustellen oder es ist eine Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers über die belaste Bodenschicht vorzunehmen (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB).

6.2 Begründung von Sammelgaragen Gemäß dem Grünordnungsplan sind Dächer von Sammelgaragen dauerhaft extensiv zu begrünen (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 i. V. mit Nr. 25 BauGB).

6.3 Einfriedungen mit Hecken Die im Grünordnungsplan gekennzeichneten Bereiche, an denen private Grundstücksflächen an öffentliche Grünflächen angrenzen, sind mit freizeitschonenden Laubbewuchshecken aus standortgerechten, einheimischen Gehölzen (Mindestbreite: 1,5 m) einzufrieden (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 i. V. mit Nr. 25 BauGB).

6.4 Anlage von Trockenmauern Die im Grünordnungsplan gekennzeichneten Bereiche sind mit naturnahen Trockenmauern (durchschnittlich 1,2 m Höhe und 0,8 m Breite) zu versehen (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB).

6.5 Baumpflanzungen in Verkehrsflächen Innerhalb der Verkehrsflächen sind gemäß Grünordnungsplan Bäume zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und ggf. nach Abgang zu ersetzen. Die Anzahl der Baumpflanzungen muß mindestens dem dargestellten Umfang entsprechen. Die genaue Lage bleibt dem Straßenentwurf überlassen (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 i. V. mit Nr. 25 BauGB).

7. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belastete Flächen (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

7.1 Gehrecht gr Die mit gr gekennzeichneten Flächen sind mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit belastet. Die genaue Lage der belasteten Flächen bleibt der Grundstücksparzellierung und Entwurfsplanung vorbehalten.

7.2 Fahr- und Leitungsrecht fr, lr Die mit fr, lr gekennzeichnete Fläche ist mit einem Fahrrecht und Fahrrecht zugunsten der Allgemeinheit und einem Leitungsrecht zugunsten der Stadt Iserlohn sowie den Ver- und Entsorgungsbetrieben einschließlich Telekommunikation belastet. Die genaue Lage der belasteten Flächen bleibt der Grundstücksparzellierung und Entwurfsplanung vorbehalten.

8. Immissionschutzflächen und -anlagen

8.1 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG) sind als passive Schutzmaßnahmen Fenster der Schallschutzklasse 2 (SSK 2) einzubauen und für Wand-Fassadenelemente ein bewertetes Schalldämm-Maß von R_w = 40 dB anzustreben. Empfohlen wird, notwendige Fenster von Schall- und Außenlärmquellen auf der der Autobahn abgewandten Gebäudesseite anzuordnen oder diese Fenster mit schallgedämmten Lüftungen zu versehen.

9. Zuordnungsfestsetzung

Es erfolgt eine Zuordnungsfestsetzung (§ 9 Abs. 14 BauGB): Die nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB getroffenen Festsetzungen dienen dem Ausgleich im Sinne des § 14 Abs. 3 BauGB und werden gemäß § 9 Abs. 14 BauGB den Eingriffsfällen als Sammelausgleich zugeordnet. Hieron entfallen • 47 % auf die öffentlichen Verkehrsflächen, • 49 % auf die neuen Baugrundstücke, • 4 % auf Flächenrückstellungen.

B: Gestalterische Festsetzungen

nach § 9 Abs. 4 BauGB und § 86 Abs. 1 und 4 BauO NRW

1.1 Gestaltung von Doppelhäusern, Reihenhäusern und Hausgruppen Doppelhäusern, Reihenhäusern und Hausgruppen sowie ansonstengerechte Garagen sind bezüglich der Fassadenmaterialien einheitlich zu gestalten.

1.2 Fassadenmaterialien Fassadenoberflächen sind nur in hellem Putz, rotem Verblendermauerwerk, Holz oder in Glas auszuführen. Für untergeordnete Bauteile, Dach- und Staffelfassaden sowie für Fassadenmaterialien sind Ausnahmen möglich.

1.3 Dachform und -neigung Für Dächer von Gebäuden - mit Ausnahme von Nebenanlagen und Garagen - sind symmetrisch geneigte Giebeldächer mit einer Neigung von 35 bis 45° und nach Norden geneigte Pultdächer mit einer Neigung von 10 bis 20° (Hochpunkt/First im Süden) vorgeschrieben.

1.4 Dachbedeckung Geeignete Dachflächen (> 10°) sind nur mit unglasierten, rot, rotbraun- oder schwarzgrauelassenen Dachziegeln bzw. Betondachsteinen einzudecken. Ausgenommen hiervon sind Flächen, die für eine solarthermische Nutzung erforderlich sind (Solar- und Fotovoltaikanlagen).

1.5 Dachgärten und Dachflächenfenster Dachgärten und Dachflächenfenster dürfen 2/3 der gesamten Firstlänge nicht überschreiten und einen Mindestabstand von 1,25 m untereinander oder zum Organg aufweisen.

1.6 Einfriedungen Die im Grünordnungsplan gekennzeichneten Bereiche, an denen private Grundstücksflächen an öffentliche Verkehrsflächen angrenzen, sind mit Ausnahme der Zufahrten und Zugewängen mit Hecken einzufrieden. Dabei wird die Verwendung standortgerechter, einheimischer Gehölze bevorzugt - auf eine Bepflanzung mit Nadelgehölzen sollte verzichtet werden.

IV. Kennzeichnungen

1. Ehemalige Ziegelgrube Innerhalb des mit 2.2.2. gekennzeichneten Bereiches der ehemaligen Ziegelgrube ist eine Mindestbedeckung von 0,4 m mit nicht verunreinigtem Bodematerial zu erhalten oder bei Geländeveränderungen neu aufzutragen (gemäß § 9 Abs. 6 Nr. 3 BauGB).

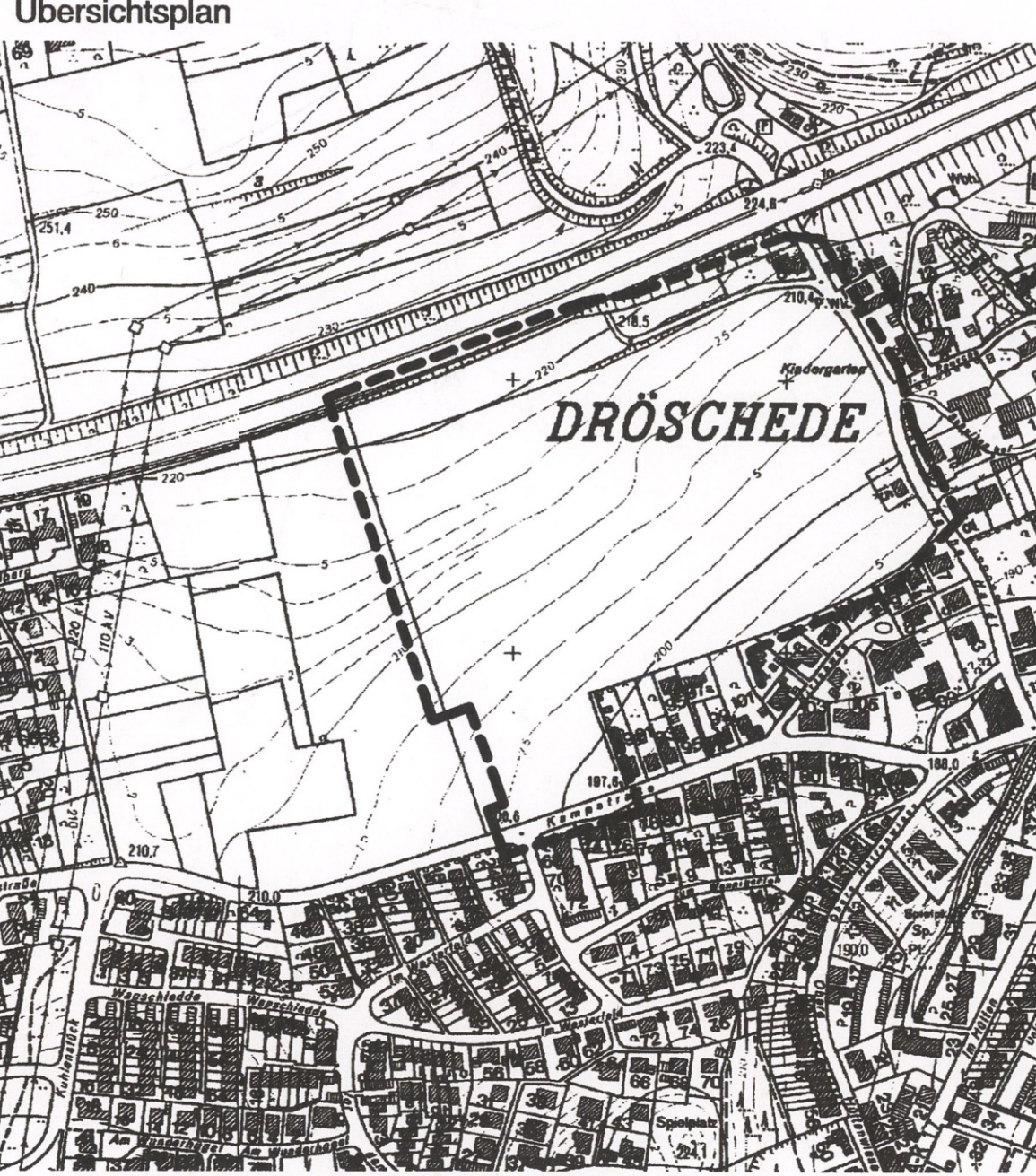
V. Hinweise

1. Bodenaushub Nicht verunreinigter Bodenaushub ist möglichst im Bereich des Bebauungsgebietes einer geeigneten Wiederverwertung zuzuführen.

2. Bodendenkmäler Bei Bodeningriffen im gesamten Bebauungsgebiet können Bodendenkmäler (kulturell und/oder naturgeschichtliche Bodendenkmäler, d.h. Mauern, alte Gräben, Einzelgrube, aber auch Veränderungen und Veränderungen 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 Untere Denkmalschutzbehörde und/oder dem Westfälischen Museum für Archäologie/Arch für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Ope, in der Wüste 4, 57462 Ope (Tel.: 0 27 61-85 75-0; Fax: 0 27 61-24 66) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsbefunde mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§ 15 und 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 sechs Monaten in Besitz zu nehmen (§ 16 Abs. 4 Denkmalschutzgesetz NRW).

3. Niederschlagswasser Unter Bezugnahme auf § 51a LWG ist Niederschlagswasser nach Möglichkeit zu nutzen oder in das Niederschlagswassersystem einzuleiten. Eine Einleitung von Niederschlagswasser in das Schutzwassersystem ist ausgeschlossen. Möglichkeiten der Brauchwassernutzung werden empfohlen.

Der Bebauungsplan Nr. 154/1 "Rauhe Hardt-Ost" besteht aus 2 Blättern, die beide Bestandteil dieser Satzung sind. Zu diesem Hauptplan (Blatt 1) gehört das Blatt 2 mit der Bezeichnung: Bebauungsplan Nr. 154/1 "Rauhe Hardt-Ost" Grünordnungsplan.



Bebauungsplan Nr. 154/1 Rauhe Hardt-Ost Blatt 1 - Hauptplan

Im Auftrag der
STADT ISERLOHN
Iserlohn, den

Norbert Post
Hartmut Welters
Architekten BDA & Stadtplaner
Dortmund, den 6. August 2001