PRÄAMBEL

Gemäß § 1 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 Neufassung 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 ... die planungsrechtlichen Festsetzungen dieses Bebauungsplanes als Satzung beschlossen.

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

GE Gewerbegebiete gem. § 8 BauNVO

GE 1 Gem. § 1 Abs.4–6 BauNVO wird festgesetzt, dass hier
- a) Einzelhandel als Hauptnutzung und
- b) der Fremdwerbung dienende Anlagen der Außenwerbung

ausgeschlossen sind.
Als untergeordnete Nebennutzung eines Gewerbebetriebes ist Einzelhandel bis zu einer Verkaufsfläche von 100 m² zulässig.

GE 2 Gem. § 1 Abs. 4–6 BauNVO wird festgesetzt, dass hier allgemein zulässig sind
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke

Ausnahmsweise zulässig sind:
- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe, wenn die Belästigungsgrenzen hinsichtlich des immissionsschutzes durch Einzelgutachten nachgewiesen werden kann.

Ausgeschlossen sind:
- Einzelhandel als Hauptnutzung und
- der Fremdwerbung dienende Anlagen der Außenwerbung.

Als untergeordnete Nebennutzung eines Gewerbebetriebes ist Einzelhandel bis zu einer Verkaufsfläche von 100 m² zulässig.

GE 3 Gem. § 1 Abs. 4–6 BauNVO wird festgesetzt, dass hier
- a) Einzelhandel und Dienstleistungsbetriebe mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Warenbereichen und
- b) der Fremdwerbung dienende Anlagen der Außenwerbung

ausgeschlossen sind.

S Sondergebiet gem. § 11 Abs.3 BauNVO.

SO 1 Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Baumarkt" mit einer max.Verkaufsfläche von 4650 m².
Zulässig sind des Weiteren Gewerbebetriebe gem. § 8 Abs.2 Nr.a 1 und 2 BauNVO.

SO 2 Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "SB-Warenhaus" mit einer max. Verkaufsfläche von 3650 m². Diese ist wie folgt zu nutzen: 45 % für Lebensmittel, 27 % für Hartwaren, 15 % für Textilien, 13 % für Drogerie. Die genaue Sortimentsliste siehe besondere Festsetzungen SO 2.
Zulässig sind des Weiteren Gewerbebetriebe gem. § 8 Abs.2 Nr.a 1 und 2 BauNVO.
Es gelten analog die Festsetzungen für die GE 1-Gebiete.

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

(1,6) GFZ = Geschoßflächenzahl

0.8 GRZ = Grundflächenzahl

FH 10,0 m die Höhe baulicher Anlagen darf 10,0 m nicht überschreiten. Für die Höhe ist Bezugspunkt die tiefste Stelle der natürlichen Geländeoberfläche. Bei geneigten Dächern bezieht sie sich auf die Bruchkante zwischen den geneigten Dachflächen, bei Flachdächern auf die Oberkante des Dachumlaufs.

Bauweise, Baugrenzen und überbaubare Grundstücksflächen gem. § 9 Abs.1 Nr.2 BauGB

- Baugrenze
- Überbaubare Grundstücksflächen der Gewerbegebiete
- Überbaubare Grundstücksflächen der Sondergebiete

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

- Straßenbegrenzungslinie
- Straßenverkehrsflächen. Die Aufteilung der Flächen gem. örtlichem Ausbau

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

- Öffentliche Grünfläche (§5 Abs.2 Nr.5 und Abs.4, §9 Abs.1 Nr.15 und Abs.6 BauGB)

Örtliche Bauvorschriften gem. § 9 Abs.4 BauGB in Verbindung mit § 86 Abs.4 BauO NW

Gem. § 9 Abs.4 BauGB werden in Verbindung mit § 86 Abs.4 BauO NW für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 208 folgende örtlichen Bauvorschriften festgesetzt:

1. Werbeanlagen
   1.1 Unzulässig sind Werbeanlagen mit wechselndem Licht und Werbeanlagen mit ähnlicher Bauart oder Wirkung (z.B. angestrahlte Werbeanlagen, deren Lichtfarbe oder Lichtintensität wechselt, Werbeanlagen mit bewegtem Licht, Digitalbildanlagen usw.). Ebenso ist die Verwendung von laufenden Schriftbändern unzulässig.
   1.2 Über Trauf- und Ortgangkante hinausragende Werbeanlagen sind unzulässig.
   1.3 Außenbeleuchtungskörper auf den Betriebsgrundstücken dürfen die Höhe von 6 m über Geländeoberkante nicht überschreiten.
   1.4 Werbeanlagen sind nur 1x pro Gebäudefassade zulässig.
2. Fassadengliederung und -gestaltung
   2.1 Den öffentlichen Verkehrsflächen zugewandte Gebäudefassaden sind in vertikale Abschnitte von max. 15 m zu gliedern, z.B. durch durchgehende Fensterbänder von mind. 1,5 m Breite, Gebäudevorsprünge von 1 m Tiefe oder durch markante Materialwechsel von mind. 1,5 m Breite. Diese vertikalen Gliederungselemente sind so zu gestalten, dass sie die Dachkanten optisch unterbrechen.
3. Dach- und Fassadenbegrünung
   3.1 Bei Flachdächern und Dächern bis zu einer Neigung von 20° wird festgesetzt, dass die Dachflächen fachgerecht zu begrünen und dauerhaft zu erhalten sind.
   3.2 Fensterlose Fassadenbereiche mit einer Länge von mehr als 15 m sind fachgerecht zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten.
4. Einfriedigungen
   4.1 Einfriedigungen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind nur in Form von Zäunen zulässig. Sie dürfen eine Höhe von 2 m nicht überschreiten.
5. Abweichungen
   Abweichungen von den o.g. Bauvorschriften sind nur zulässig, wenn sie
   - städtebaulich vertretbar sind,
   - die Einhaltung in Einzelfall eine besondere Härte darstellen würde.

Flächen für Maßnahmen zum Schutz und zur Pflege von Natur und Landschaft gem. § 9 Abs.1 Nrn. 20 und 25 BauGB

- Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.

Sonstige Planzeichen

- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs dieses Bebauungsplanes gem. § 9 Abs.7 BauGB

Sortimentsliste zum SO 2-Gebiet

Sondergebiet SO 2
Zu dem SO 2-Gebiet wird folgende Sortimentsliste festgesetzt:

Lebensmittel-Trockenbereich:
Fleisch-, Fisch-, Wurst-, Obst und Gemüsekonserven, Backartikel, Nahrmittel, Süßspeisen, Teigwaren, Gewürze, Brotaufstrich, Suppen, Fertiggerichte, Sauerkonserven, Sauces, Ketchup, Dressing, Trockenfrüchte, Bier, alkoholfreie Getränke, Sekt, Wein, Spirituosen, Tabakwaren, Süßwaren, Gebäck, Kaffee, Kakao, Tee, Knabberartikel, Müsli, Cerealkes, Kondensmilch, Tiernahrung.

Lebensmittel-Frischbereich:
Molkerei- und Tiefkühlprodukte, Brot- und Backwaren, Obst und Gemüse, SB-Wurst- und Fleischwaren, SB-Frischgeflügel, Feinkost, Eier, Margarine, Fette und Convenience-Produkte.

Hartwaren:
Fahrträger und Zubehör, Kleinelektro, Glühbirnen, Batterien, Klein- und Großplastik, Haushaltwaren, Besen und Bürstenwaren, Putzartikel, Glaswaren, Kerzen, Geschenkartikel, Spielwaren, Zeitschriften, Bücher, Schul- und Bürobedarf, Geschenkkarten, Haushaltgagäle, Fahrrad- und Autozubehör, Staubsauger, Elektroinstallation, Antennenzubehör, Koch- und Bratgeschirr, Leihern und Bügeleisen, Porzellan (kompl. Service), Keramik, Computerspiele (Nintendo), Blumenpflege indoor, CD-Rom, EDV-Zubehör, Bilderrahmen, Tierzubehör und Käfige, Weihnachts- und Osterartikel (Saison)

Textilien:
Damen-, Herren- und Kinder-Tag- und Nachtwäsche, Miederwaren, Damen-, Herren- und Kinderstrümpfe Sortimentsartikel sowie Mehrstückpackungen), Heimtextilien, Frottierwaren, Kurzwaren, Bettwäsche, Sport- und Freizeitbekleidung, Badekleidung, Wolle, Heimdecken, Bettwaren, Schuhe, Lederwaren, Herrenhemden und -strickwaren, Damenblusen und -strickwaren, Kinderstrickwaren, Jeans

Drogerie:
Wasch-/Putzmittel, Waschmittel, Wäschepflege, Spülmittel, WC- und Schauermittel, Bodenpflege, Putzmittel, Bremsspiritus, Insektizide
Drogerie: Frei verkäufliche Arzneimittel, Kindernahrung, Pflegemittel, Mund- und Zahnpflege, Haarpflege, Damen- und Herrendüfte, dekorative Kosmetik, Foto und Filme, Haar- und Modeschmuck.

ERLÄUTERUNG zu den Festsetzungen des Sondergebietes:

Sondergebiet
Nicht zentren- und nahversorgungsrelevante Warenbereiche des Einzelhandels, von Dienstleistungsbetrieben und sonstigen Einrichtungen.

- Einzelhandel mit Möbeln, Baumärkten – soweit der zentrumstypischen Randsortimente wie z.B. Glas/Porzellan/Keramik, Lampen, Heimtextilien, Geschenkartikel etc. 300 m² Verkaufsfläche nicht überschreiten,
- Einzelhandelsbetriebe z.B. der Warenbereiche Autozubehör- und Reifenhandel, Bau- und Heimwerkerartikel, Baustoffe (incl. Fliesen), Bauelemente, Türen, Fenster, Blockhäuser, Wintergärten), Bürobedarf/Organisationsartikel (mit überwiegend gewerblicher Ausrichtung), Campingwagen, Elektrogroßgeräte (weiße Ware), Fahrrad/Motorradbedarf, Farben/Tapeten/Bodenbeläge, Gartenbedarf/Freilandpflanzen (incl. Gartenmöbel, Gartenteiche), Kamine, Kraftfahrzeuge, Markisen, Saunaanlagen/Schwimmbadanlagen, Großsportgeräte, Sanitärartikel (incl. Installationsbedarf, Badeinrichtungen), Werkzeuge/Maschinen, Zelte,
- Großhandelsbetriebe ohne Verkauf an Endverbraucher,
- Videoverleih, CD-Verleih,
- sonstige Dienstleistungen wie z.B. Autovermietung, Fahrschule,
- Handwerksbetriebe mit werkstattgebundenem Verkauf und weniger als 200 m² Verkaufsfläche,
- Handwerksbetriebe wie z.B. Autogalserei, Kfz.-Werkstätten, Zweirad-Werkstätten.

Zentren- und nahversorgungsrelevante Warenbereiche des Einzelhandels, von Dienstleistungsbetrieben und sonstigen Einrichtungen
- Einzelhandelsbetriebe z.B. der warenbereiche Antiquitäten, Babyartikel, Bastelbedarf, Bekleidung, Bettwaren/Heimtextilien, Blumen/Zimmerpflanzen, Bücher, Papier-/Bürobedarf und Mikrocomputer, Schreibwaren (PBS), Drogerieartikel, Einrichtungsartikel, Eisenwaren/Haushaltartikel, Elektrokleinartikel, Fotoartikel, Geschenkartikel, Glas-/Porzellan-/Keramikartikel (GPK), Lampenartikel, Handarbeitsartikel/Strickwaren, Hörgeräte, Kosmetische Artikel, Kunstgewerbe/Antiquitäten, Lederwaren, Leuchten/Elektroartikel, Modelleisenbahnen, Musikalien, Nahrungs- und Genussmittel (incl. Getränke), Optische Artikel, Pelze, Pharmazeutische Artikel, Radio/TV/Videogeräte (incl. Bild- und Tonträger), Raumausstattungsartikel, Reform/Naturwaren, Sanitätsartikel, Schuhe, Spielwaren, Spiegel, Sportartikel/Sportbekleidung, Tabakwaren, handgefertigte Teppiche, Telefone/Telefonzubehör, Tiere/Zoologischer Bedarf/Tierfutter, Uhren- und Schmuckwaren, Versandhausartikel, Wäsche/Miederwaren/Bademode, Zeitschriften;
- Dienstleistungsbetriebe mit zentrumstypischer Ausrichtung wie z.B. Arzt- und Anwaltspraxen, Bank- bzw. Sparkassenfiliale, Chemische Reinigung, Friseur, Galerie, Lotto/Toto-Annahmestelle, Massagepraxis, Reisebüro, Sauna-/Bräunungs-/Fitnessstudio, Schuh- und Schlüsselservice, Sonnenstudio, Versicherungs- und Maklerbüro,
- gastgewerbliche Betriebe wie z.B. Hotel, Restaurant, Cafe, Schnellrestaurant, Imbiss, Eisdiele, Bierausschank, entsprechbar sowie Vergnügungsstätten wie Kino, Discothek, Billardcenter,
- Wohnungen, Wohnheime, Altenwohnungen und Studentenheime.

Planunterlagen

Die Planunterlagen entsprechen den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 (BGBl.I Nr.3/91). Die Planunterlagen haben den Stand von August 2000.
Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist eindeutig.

Iserlohn, den 28.06.2002

Der Bürgermeister
I.A.
Stadt Iserlohn 401

Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Stadt Iserlohn hat die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr.208 gem. § 2 Abs.1 BauGB am 07.07.1987 beschlossen.

Der Bürgermeister
(Klaus Müller)

Entwurfs- und Offenlegungsbeschluss

Der Rat der Stadt Iserlohn hat am 09.07.2002 den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 208 nebst Begründung und die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs.2 BauGB beschlossen.

Der Bürgermeister
(Müller)

Offenlegung

Der vorliegende Bebauungsplanentwurf und die Begründung haben gem. § 3 Abs.2 BauGB von 26.08.2002 bis 27.09.2002 einschließlich öffentlich ausgelegen.

Iserlohn, den 30.09.2002

Der Bürgermeister
(Müller)
Techn. Beigeordneter

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Iserlohn hat am 19.12.2002 den vorliegenden Bebauungsplan Nr.208 als Satzung beschlossen.

Der Bürgermeister
(Müller)

Bekanntmachung/In Kraft Treten

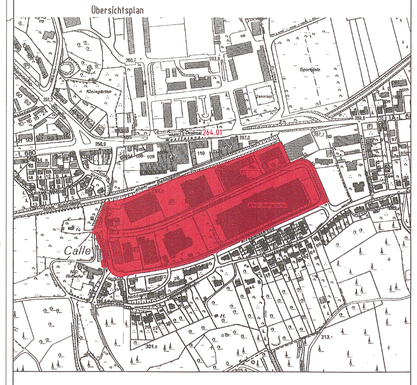
Der Ort der dauernden Auslegung ist gem. § 10 Abs.3 BauGB am 28.03.2002 bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan tritt am Tage nach der Bekanntmachung in Kraft.

Iserlohn, den 31.03.2003

Der Bürgermeister
(Müller)

N

Übersichtsplan



STADT ISERLOHN

Bebauungsplan Nr. 208

Gewerbegebiet Calle

Maßstab 1:1000

Ausdruck vom: 31.03.2003