I. Erklärung der Planzeichen

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

- GE 1-2 — Gewerbegebiete gem. § 8 BauNVO (i.V.m. textl. Festsetzung Nr. 1)
- unzul.: 1 - 199 — unzulässige Betriebsarten gem. § 1, Abs. 4 BauNVO (i.V.m. textl. Festsetzung Nr 1.4)
- ausn. zul.: 161 - 199 — ausnahmsweise zulässige Betriebsarten gem. § 1, Abs. 4 BauNVO (i.V.m. textl. Festsetzung Nr. 1.4)
- 0,8 — Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß gem. § 16 BauNVO
- OK 265 m ü. NHN — Höhe baulicher Anlagen (Oberkante) in Metern über NHN (Normalhöhennull) als Höchstmaß gem. § 16 BauNVO

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

- Baugrenze gem. § 23, Abs. 3 BauNVO
- überbaubare Grundstücksflächen gem. § 23 BauNVO

Verkehrsflächen gem. § 9, Abs. 1, Nr. 11 und Abs. 6 BauGB

- Straßenbegrenzungslinie
- Straßenverkehrsfläche

Flächen für die Abwasserbeseitigung, einschl. der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser gem. § 9, Abs. 1, Nr. 14 BauGB

- Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen
- Flächen für die Sammlung, Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (Mulden-Rigolen-System)

Hauptversorgungsleitungen gem. § 9, Abs. 1, Nr. 13 BauGB

- unterirdische Leitungen (Erdgasleitungen)

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

- private Grünflächen

Wasserflächen gem. § 9, Abs. 1, Nr. 16 und Abs. 6 BauGB

- Wasserflächen

Flächen für den Wald gem. § 9, Abs. 1, Nr. 18 und Abs. 6 BauGB

- Waldflächen

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

- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern
- zu erhaltender Baum

Sonstige Festsetzungen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gem. § 9, Abs. 7 BauGB
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes
- Grenze zwischen unterschiedlichen Maßen der baulichen Nutzung (Gebäudehöhen) innerhalb einer überbaubaren Grundstücksfläche. Die übrigen Festsetzungen der Nutzung bleiben unberührt.
- L — mit Leitungsrechten zu belastende Flächen gem. § 9, Abs. 1, Nr. 21 BauGB, zugunsten der RWE Westfalen-Weser-Ems AG und der RWE Rhein-Ruhr AG

Sonstige erläuternde Planzeichen ohne Rechtscharakter

- LPB IV — Lärmpegelbereiche (LPB III - VI)
- vorhandene Gebäude
- 118 — vorhandene Flurstücksgrenzen und -nummern
- vorhandene Böschungen
- Schutzstreifen gem. § 9 FStrG, 40 m
- geplante Verkehrsflächenaufteilung
- 251,00 — geplante Geländeauffhöhung in m ü. NHN

II. Textliche Festsetzungen

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

1.1 Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben gem. § 1 Abs. 9 BauNVO
Einzelhandelsbetriebe sind nicht zulässig. Ausnahmsweise zulässig sind an Endverbraucher gerichtete Verkaufsstellen von Handwerks- und Gewerbebetrieben, wenn Sie in unmittelbarem räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit einem Handwerks- oder Gewerbebetrieb stehen und diesem in ihrer Größe untergeordnet sind.

1.2 Ausschluss von Nutzungsarten gem. § 1 Abs. 6 BauNVO
Vergnügungsstätten gem. § 8 Abs. 3, Nr. 3 BauNVO sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und damit unzulässig.

1.3 Gewerbegebiet GE1
Gem. § 1 Abs. 4, Nr. 2 BauNVO wird festgesetzt, dass in dem mit GE1 gekennzeichneten Gewerbegebiet nur Betriebe und Anlagen zulässig sind, die i. S. v. § 6 Abs. 1 BauNVO das Wohnen nicht wesentlich stören.

1.4 Gewerbegebiet GE2
Gem. § 1 Abs. 4, Nr. 2 BauNVO wird festgesetzt, dass in dem mit GE2 gekennzeichneten Gewerbegebiet Betriebe und Anlagen der Abstandsklassen I - VI (lfd. Nr. 1 - 199) der Abstandsliste 2007 sowie Betriebe und Anlagen mit ähnlichen Emissionsverhalten unzulässig sind.
Ausnahmsweise sind gem. § 31 Abs. 1 BauGB in dem GE2 gekennzeichneten Gewerbegebiet Betriebe und Anlagen der Abstandsklasse VI (lfd. Nr. 161 - 199) der Abstandsliste 2007 sowie Betriebe und Anlagen mit ähnlichem Emissionsverhalten zulässig, wenn die von Ihnen ausgehenden Emissionen so begrenzt werden, dass sie die von den allgemein zulässigen Anlagen und Betrieben üblicherweise ausgehenden Emissionen nicht überschreiten. Die Begrenzung der Emissionen kann z. B. durch über den derzeitigen Stand der Technik hinausgehende Maßnahmen oder durch Betriebseinschränkungen erreicht werden.
Anmerkung zu der textlichen Festsetzung Nr. 1.4:
Die Abstandsliste 2007 zum Runderlass des Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz vom 06.06.2007, MBL.NRW S. 659 "Abstände zwischen Industrie- bzw. Gewerbegebieten und Wohngebieten im Rahmen der Bauleitplanung und sonstige für den Immissionsschutz bedeutsame Abstände (Abstandserlass)" kann beim Planungsamt der Stadt Iserlohn eingesehen werden oder auf der Internetseite des Ministeriums (www.umwelt.nrw.de) unter Umwelt → Publikationen eingesehen und heruntergeladen werden.

2. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen gem. § 9 Abs. 1, Nr. 24 BauGB

2.1 Emissionskontingentierung

Zur Sicherstellung des vorbeugenden Immissionsschutzes der benachbarten Wohnnutzung werden für die GE - Gebiete Emissionskontingente festgesetzt. In den im Bebauungsplan festgesetzten Teilflächen A - E sind nur Anlagen und Betriebe zulässig, deren gesamte Schallemissionen die folgenden Emissionskontingente L_{EK} weder tags (6.00 Uhr bis 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 Uhr - 6.00 Uhr) überschreiten.

Teilfläche	$L_{EK,tags}$ dB(A)/m²	$L_{EK,nachts}$ dB(A)/m²
A	60	45
B	60	45
C	60	45
D	62	47
E	60	45

Jede gewerbliche Nutzung (Anlage) ist derart auszuführen und zu betreiben, dass die von ihr ausgehenden Lärmemissionen an keinem Punkt außerhalb des Plangebiets höhere Beurteilungspegel nach TA Lärm erzeugen, als dort bei ungerichteter und freier Schallausbreitung in den Volraum entstehen würde, wenn von jedem Quadratmeter Grundfläche seines Grundstückes die o.g. Emissionskontingente $L_{EK,}$ abgestrahlt würden.

Für jede Teilfläche ist bei Ansatz einer ungerichteten und freien Schallausbreitung das Immissionskontingent $L_{EK,i,j}$ an den Immissionspunkten zu ermitteln und dessen Einhaltung bei Berücksichtigung der Schallausbreitungsverhältnisse zum Zeitpunkt der Genehmigung nachzuweisen.

2.2 Schutz vor Verkehrslärm

Dem Plangebiet werden gemäß den Ergebnissen der Schalltechnischen Untersuchung des Ingenieurbüros für Akustik und Lärm-Immissionsschutz, Dipl.-Ing. Peter Buchholz (Hagen, 17.02.2010) Lärmpegelbereiche zugeordnet.

Bei der Errichtung von schutzbedürftigen Räumen nach DIN 4109, Ausgabe 1989, (Unterrichtsräume, Büro- und Praxisräume, Besprechungsräume u.ä.) sind entsprechend der im Bebauungsplan festgesetzten Lärmpegelbereiche die Anforderungen an die Luftschalldämmung der Außenbauteile nach Tabelle 8 der DIN 4109 nachzuweisen.

3. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1, Nr. 25a BauGB

3.1 Private Grünflächen

Die mit 1 gekennzeichnete private Grünfläche (ca. 14.300 m²) ist zu begrünen und davon mind. 30 % mit standortgerechten Gehölzen entsprechend der Pflanzliste 1 und 3 zu bepflanzen und zu pflegen. Die Bepflanzung ist dauerhaft zu erhalten. Die Gehölze sind als flächige Pflanzungen, als Einzelbäume und als Baumgruppen anzuordnen. Die restlichen 70 % sind als extensive Rasenfläche anzulegen und dauerhaft zu erhalten.

3.2 Baumpflanzungen in der Erschließungsstraße

Bei der mit 2 gekennzeichneten Erschließungsstraße sind Baumpflanzungen vorzusehen. Es sind mind. 8 Laubbäume (Arten der Pflanzliste 2, Anpflanzstammumfang 18 - 20 cm, gemessen in 1,0 m Höhe über dem Erdreich, Anpflanzhöhe mind. 2,50 m) im Bereich der Straßenseitenflächen zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Die genauen Pflanzstandorte werden im Rahmen der Ausbauplanung festgelegt.

3.3 Begrünung von Stellplatzanlagen

Bei den geplanten Stellplatzanlagen im Gewerbegebiet sind Baumpflanzungen vorzusehen. Es sind mind. 1 Laubbaum je 5 Stellplätze (Arten der Pflanzliste 2, Anpflanzstammumfang 18 - 20 cm, gemessen in 1,0 m Höhe über dem Erdreich, Anpflanzhöhe mind. 2,50 m) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Pflanzgruben müssen mind. 12 m³ groß sein. Die jeweiligen Baumscheiben sind mit bodendeckenden Gehölzen anzulegen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Die genauen Pflanzstandorte werden im Rahmen der Ausbauplanung festgelegt.

Pflanzliste 1 - Laubbäume, flächige Anpflanzung

Pflanzqualität: Hochstamm, 3 x v., m. B., Stammumfang 12-14 cm

Pflanzqualität: Heister, 2 x v., mind. 150-200 cm

Feldahorn	Acer campestre
Spitzahorn	Acer platanoides
Bergahorn	Acer pseudoplatanus
Hainbuche	Carpinus betulus
Rotbuche	Fagus sylvatica
Esche	Fraxinus excelsior
Vogelkirsche	Prunus avium
Trauben-Eiche	Quercus petraea
Stiel-Eiche	Quercus robur
Salweide	Salix caprea
Eberesche	Sorbus aucuparia
Winterlinde	Tilia cordata

Pflanzliste 2 - Straßenbäume

Pflanzqualität: Hochstamm, 3 x v., m. Db., Stammumfang 18-20 cm

Bergahorn	Acer pseudoplatanus
Hainbuche	Carpinus betulus
Winterlinde	Tilia cordata

Pflanzliste 3 - Sträucher

Pflanzqualität: 2 x v., mind. 100-150 cm

Kornelkirsche	Cornus mas
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Haselnuss	Corylus avellana
Weißdorn	Crataegus monogyna
Faulbaum	Frangula alnus
Liguster	Ligustrum vulgare
Schlehe	Prunus spinosa
Hundsrose	Rosa canina
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Wasserschneeball	Viburnum opulus

III. Hinweise

1. Bauliche Anlagen an Bundesfernstraßen

Gem. § 9 Bundesfernstraßengesetz (FStrG) bedürfen Baugenehmigungen oder nach anderen Vorschriften notwendige Genehmigungen baulicher Anlagen längs der Bundesautobahn A 46 in einer Entfernung bis zu 100 m der Zustimmung der obersten Landesstraßenbaubehörde. Die Zustimmungsbedürftigkeit gilt entsprechend für bauliche Anlagen, die nach Landesrecht anzeigepflichtig sind.

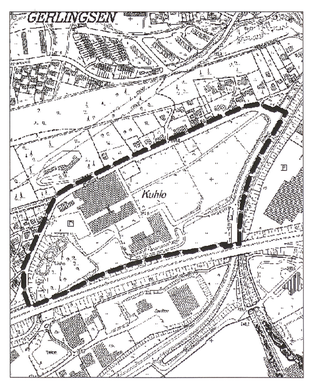
Über die Anbaubeschränkungszone von 100 m des FStrG hinaus, kann eine Werbeanlage nach den straßenverkehrsrechtlichen Vorschriften des § 33 StVO unzulässig sein. Daher ist die Beteiligung der Bezirksregierung in diesen Fällen zwingend erforderlich.

Stadt Iserlohn

STADT ISERLOHN

Bebauungsplan Nr. 360

"Gewerbegebiet Hellweg - Kuhloweg"



M. 1 : 1.000

Planquadrat Dortmund
Büro für Raumplanung, Städtebau + Architektur
e-Mail: info@planquadrat-dortmund.de
Tel. 0231/55 71 14-0 - Fax 0231/55 71 14-99
Gutenbergstraße 34 - 44139 Dortmund

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23.09.2004 (BGBl. IS. 2414),

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. IS. 132),

Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung vom 14.07.1994 (GV. NRW S. 666), zuletzt geändert durch Gesetz vom 09.10.2007 (GV. NRW. S. 380),

Planzeichenverordnung (PlanZVO) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58).

Planunterlage

Die Planunterlagen entsprechen den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 (BGBl. I Nr. 3/91). Die Planunterlagen haben den Stand vom November 2009.
Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist eindeutig.

Iserlohn, den 23.12.2010

Ernst-Herbert Thomas
Hindenburgstr. 5
58636 Iserlohn

Öffentl. best. Verm.-Ing.

Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Stadt Iserlohn hat die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 360 gem. § 2 Abs. 1 BauGB am 16.12.2008 beschlossen.

Iserlohn, den 23.12.2008

(Dr. Ahrens)
~~Der Bürgermeister~~
Erster Beigeordneter

Entwurfs- und Offenlegungsbeschluss

Der Rat der Stadt Iserlohn hat am 01.06.2010 den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 360 nebst Begründung und die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Iserlohn, den 08.06.2010 23.12.2010

(Dr. Ahrens)
Der Bürgermeister

Beteiligung der Öffentlichkeit

Der vorliegende Bebauungsplanentwurf und die Begründung haben gem. § 3 Abs. 2 BauGB vom 28.06.2010 bis zum 29.07.2010 einschließlich öffentlich ausgelegen.

Iserlohn, den 5DR.7.10

(Pesti)
Im Auftrag
Der Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Iserlohn hat am 05.10.2010 den vorliegenden Bebauungsplan Nr. 360 gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Iserlohn, den 12.10.2010

(Dr. Ahrens)
Der Bürgermeister

Bekanntmachung

Der Ort der dauernden Auslegung ist gem. § 10 Abs. 3 BauGB am 21.10.2010 bekannt gemacht worden. Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.

Iserlohn, den 24.10.2010

(Dr. Ahrens)
Der Bürgermeister