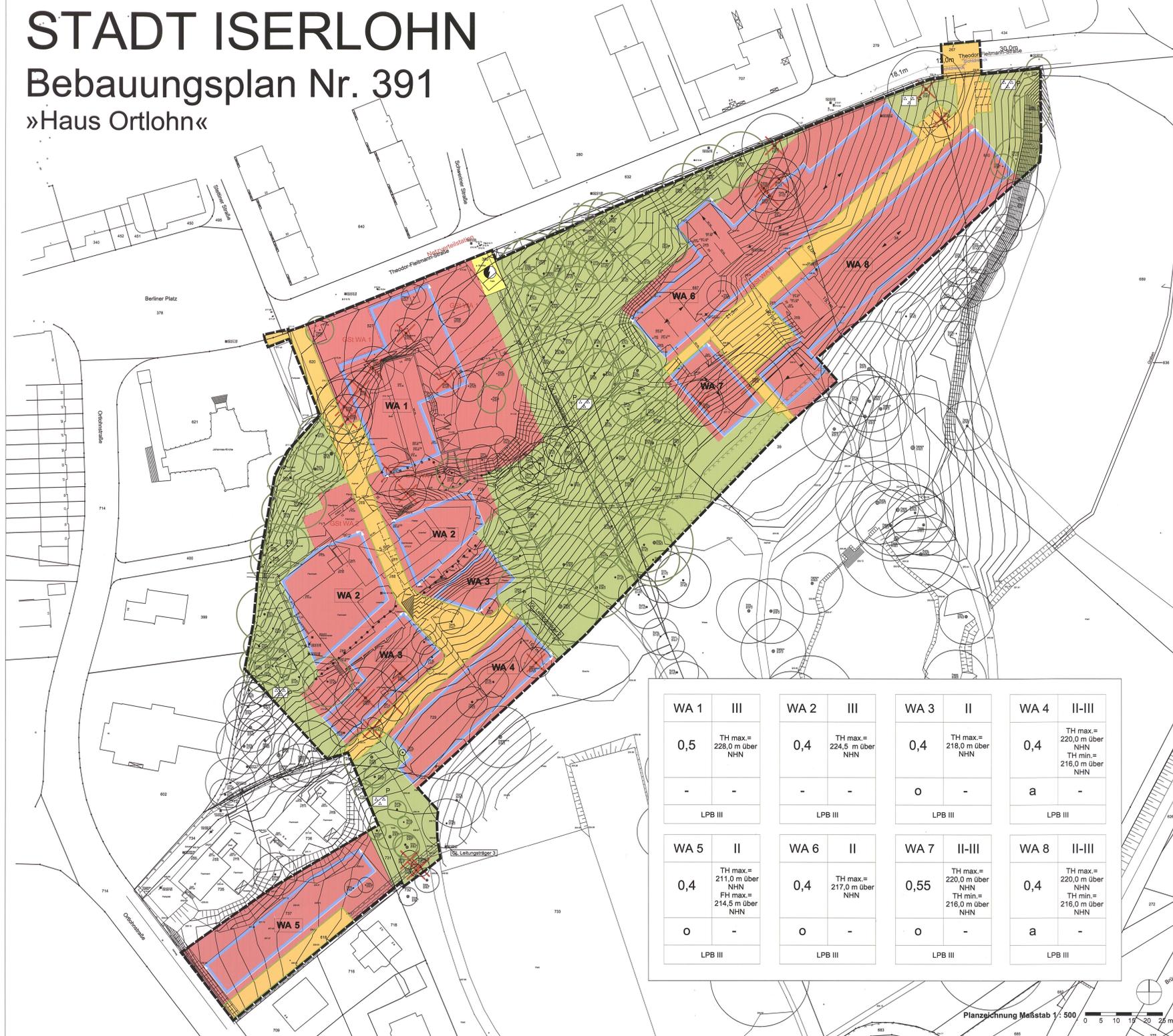


STADT ISERLOHN

Bebauungsplan Nr. 391

»Haus Ortlohn«



WA 1	III	WA 2	III	WA 3	II	WA 4	II-III
0,5	TH max.= 228,0 m über NHN	0,4	TH max.= 224,5 m über NHN	0,4	TH max.= 218,0 m über NHN	0,4	TH max.= 220,0 m über NHN TH min.= 216,0 m über NHN
-	-	-	-	o	-	a	-
LPB III		LPB III		LPB III		LPB III	
WA 5	II	WA 6	II	WA 7	II-III	WA 8	II-III
0,4	TH max.= 221,0 m über NHN FH max.= 214,5 m über NHN	0,4	TH max.= 217,0 m über NHN	0,55	TH max.= 220,0 m über NHN TH min.= 216,0 m über NHN	0,4	TH max.= 221,0 m über NHN TH min.= 216,0 m über NHN
o	-	o	-	o	-	a	-
LPB III		LPB III		LPB III		LPB III	

Planzeichenerklärung

I. Zeichnerische Festsetzungen
(gemäß § 9 BauGB in Verbindung mit der BauNVO und der PlanZV 90)

1. Art und Maß der baulichen Nutzung (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 BauNVO)

WA 1-8
0,4
II / II-III

2. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 und 23 BauNVO)

Baugrenzen
Offene Bauweise / abweichende Bauweise

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

Straßenbegrenzungslinie
Straßenverkehrsfläche

4. Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 12 und 14 BauGB)

Fläche für die Versorgung mit Elektrizität (Trafostation)

5. Immissionschutz (gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 6 und Ab. 4 BauGB)

Fassadenbereiche für die Lüftungsrichtungen erforderlich werden

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

Private Grünfläche, Zweckbestimmung Parkanlage

7. Pflanzbindungen und -festsetzungen (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b) BauGB)

Erhalt eines Baumes

8. Gestalterische Festsetzungen (gemäß § 86 Abs. 1 und 4 BauO NRW in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB)

Ausrichtung des Hauptfirstes von Wohngebäuden

9. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches gemäß § 9 Abs. 7 BauGB

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu Gunsten der Ver- und Entsorgungsunternehmen zu belastende Flächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

Flächen für Gemeinschaftsstellplätze (GSt) mit Zuordnung zu den Wohngebieten gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB

Flächen, auf denen Böden der Verwertungskategorie Z 2 liegen

II. Hinweisliche Darstellungen und Nachrichtliche Übernahmen

1. Zeichnerische Darstellungen (ohne Festsetzungscharakter)

50,0m Bemaßung

Gepflante Straßenausbauhöhe

zu fallender Laubbäume $\geq 1,0$ Stammumfang (gemäß Baumschutzsatzung der Stadt Iserlohn)

2. Darstellungen des Bestandes (Stand April 2013)

Bestehende Bebauung

Flurstücksgrenzen mit Grenzpunkt

Flurstücknummer

Geländehöhe in Meter ü. NN

Böschung / Erdwall

Baum mit Angabe der Art, des Umfangs (U) und des Kronendurchmessers (D)

Hecke

Mauer

Zaun

III. Textliche Festsetzungen
(gemäß § 9 BauGB in Verbindung mit der BauNVO)

1. Art und Maß der baulichen Nutzung
(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 1, 4 und 11 BauNVO sowie §§ 16, 17, 19 und 20 BauNVO)

1.1 Allgemein zulässige Nutzungen

In den allgemeinen Wohngebieten sind gem. § 4 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässig:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

1.2 Ausnahmeweise zulässige Nutzungen

In den allgemeinen Wohngebieten WA 2 bis WA 8 sind die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe und
- Tankstellen

nicht Bestandteil des Bebauungsplans und damit nicht zulässig.

In dem allgemeinen Wohngebiet WA 1 sind Anlagen für Verwaltungen sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO ausnahmeweise zulässig. Alle übrigen Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO sind im allgemeinen Wohngebiet WA 1 unzulässig.

1.3 Höhenfestsetzungen für Gebäude

Für die Höhen der Gebäude werden absolute Höhen über NNH (Normalhöhennull) festgesetzt.

Als Begriffsbestimmung die Festsetzung der Traufhöhe gilt die folgende Definition: Die Traufhöhe ist der tiefste Schnittpunkt des senkrechten Mauerwerks mit der Dachhaut. Relevanter Bezugspunkt zur Ermittlung der Firsthöhe ist die Gebäudeoberkante.

2. Überbaubare Grundstücksflächen
(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 und 4 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO)

2.1 Festsetzung der Bauweise

Für die WA 3, WA 5, WA 6 und WA 7 gilt eine offene Bauweise. Für die WA 4 und WA 8 gilt eine geschlossene Bauweise. Für diese abweichende Bauweise gilt, dass zwingend eine geschlossene Bebauung bis auf eine Höhe von mindestens 2,0 m über Straßenniveau realisiert werden muss, wobei die Geschlossenheit auch durch Nebenanlagen gewährleistet werden kann. Für die WA 1 und WA 2 wird keine Bauweise festgesetzt.

2.2 Überschreitung der hinteren Baugrenze durch Anbauten

In den allgemeinen Wohngebieten ist eine Überschreitung der hinteren, von der jeweiligen Erschließungsfläche abgewandten Baugrenze in einem Geschoss durch ein eigenständiges Gebäudeteil in einer Tiefe von maximal 3,0 m ausnahmeweise zulässig, soweit landesrechtliche Vorschriften nicht entgegenstehen.

3. Stellplätze und Garagen / Flächen für Nebenanlagen
(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 und 4 BauGB i. V. m. §§ 12, 14 und 23 BauNVO)

3.1 Zulässigkeit von Stellplätzen und Garagen

In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 8 sind Stellplätze und Garagen gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO nur innerhalb der dafür festgesetzten Bereiche sowie innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Carports sind wie Garagen zu behandeln. Ebenenartige Stellplätze auf den Stellplatz-/Garagenzufahrten sind zulässig.

3.2 Der Ver- und Entsorgung dienende Nebenanlagen

Die der Ver- und Entsorgung dienenden Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

4. Private Grünflächen (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Die privaten Grünflächen sind dauerhaft zu begrünen. Innerhalb der privaten Grünflächen können folgende Anlagen und Nutzungen liegen:

- Bestehende Baukörper,
- Fuß- und Radwege,
- Aufenthaltsbereiche mit Sitzbänken,
- Spielflächen für Kinder und Jugendliche,
- Erdwälle und modellierte Erdhügel-/Kuppen,
- Entwässerungsgräben und Leitungstrassen sowie
- unterirdische Anlagen zur Ver- und Entsorgung mit entsprechenden Zuwegungen für Wartung und Betrieb.

5. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Auf den mit GL Leitungsträger 1, GL Leitungsträger 2 und GL Leitungsträger 3 gekennzeichneten Flächen ist ein Geh- und Leitungsrecht zugunsten der Leitungsträger zu sichern.

6. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

6.1 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Flächen für Stellplätze, deren Zufahrten sowie die Zufahrten zu Garagen und Carports sind in luR- und wasserdurchlässigen Befestigungsmaterialien auszuführen.

6.2 Erhaltungsgebot gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB

Die mit einem Erhaltungsgebot festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. Für wegfällende Bäume sind vor Ort angemessene Ersatzpflanzungen durchzuführen.

7. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen Im Sinne des Bundesimmissionschutzgesetzes (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

7.1 Passive Schallschutzmaßnahmen - erforderliche Bauschallschuttmass

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB liegen die Allgemeinen Wohngebiete innerhalb eines Lärmpegelbereiches LPB III, in welchem entsprechende passive Schallschutzmaßnahmen vorzunehmen sind.

Zum Schutz vor Verkehrslärm sind passive Lärmschutzmaßnahmen an den Gebäudeselten in den gekennzeichneten Fassadenbereichen erforderlich (siehe zeichnerische Festsetzung). Die Luftschalldämmung von Außenbauteilen muss mindestens die Anforderungen des Lärmpegelbereiches III erfüllen (siehe nachfolgende Tabelle).

Tabelle zu den maßgeblichen Außenlärmpegeln und Lärmpegelbereichen nach DIN 4109

Lärmpegelbereich (LPB)	Maßgeblicher Außenlärmpegel (Gesamtpiegel tags + 30dB(A) dBA)
III	61-65

(Die Festsetzungen entsprechen der DIN 4109 »Schallschutz Im Hochbau, Anforderungen und Nachweise«, Ausgabe November 1989, Berichtigung 1 vom August 1992, Änderung A1 vom Januar 2001, einsehbar bei der Stadt Iserlohn)

7.2 Passive Schallschutzmaßnahmen - Lüftungsrichtungen

Für schutzbedürftige Räume sind in Schlaf- und Kinderzimmern in den entsprechend zeichnerisch gekennzeichneten Fassadenbereichen schalldämmte Lüftungssysteme (z. B. Wandlüfter, Fensterlüfter, zentr. Lüftungsanlagen) einzubauen, die das Bauschalldämm-Maß der gesamten Fassade nicht verschlechtern.

IV. Gestalterische Festsetzungen
(gemäß § 86 Abs. 1 und 4 BauO NRW in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB)

1. Doppelhäuser und Hausgruppen

Doppelhäuser und Hausgruppen sind jeweils bezüglich der Fassaden- und Dachmaterialien sowie Fassaden- und -neigung, der Dachform und -neigung, der Dachaufbauten (Dachgauben) und -einschnitte, der Zwerchhäuser-/giebel sowie der Höhe der Traufe und des Firstes einheitlich zu gestalten.

2. Dächer

2.1 Dachform/-neigung und Staffelgeschosse

Dächer von Hauptgebäuden in den WA-Gebieten sind als

- Satteldächer (SD) mit einer Neigung von 25 bis 45°
- Pultdächer (PD) mit einer Neigung von 11 bis 15° oder
- Flachdächer mit einer Neigung von 0 bis 11° zulässig.

Bei Pultdächern muss der Hochpunkt (First) an der rückwärtigen, von der jeweiligen Erschließungsstraße abgewandten Gebäuseite liegen.

2.2 Dachelindeckung

Die Dachflächen sind in Material, Form und Farbe einheitlich einzudecken. Geneigte Dächer von Gebäuden (Neigung größer 10°) sind nur einheitlich farbig (nicht changierend) mit einer Eindeckung in rot, rotbraun, anthrazit oder schwarz oder als Dachbegrünung auszubilden. Ab einer Dachneigung von größer 15° sind ausschließlich Dachpflannen als äußere Eindeckung zu verwenden.

2.3 Dachaufbauten, Dachelschnitte, Dachflächenfenster und Zwerchhäuser/Zwerchgiebel

Dachaufbauten (Dachgauben), Dachelschnitte, Dachflächenfenster und Zwerchhäuser/Zwerchgiebel sind die 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 Organg aufweisen. Bei Doppelhäusern werden beide Doppelhäushälften, bei Reihenhäusern alle Einzelgebäude als ein Gebäude gerechnet.

5. Garagen und Nebenanlagen

Fassadenoberflächen von Garagen und Nebenanlagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind in Material und Farbe auf das Hauptgebäude abzustimmen.

6. Nicht überbaute Grundstücksflächen

Einfriedungen der Vorgärten

Einfriedungen der privaten Grundstücke sind nur bis zu einer Höhe von 2,0 m und in Form von Hecken zulässig. Die Hecken können hausseitig auch mit Zäunen ergänzt werden, jedoch maximal bis zu einer Höhe von 2,0 m.

V. Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

1. Niederschlagswasser

Die Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers nach § 51 a LWG ist auf Grund der zur Versickerung nicht geeigneten Bodenverhältnisse ausgeschlossen. Das Niederschlagswasser der geplanten Bebauung wird teilweise in den vorhandenen Mischwasserkanal in der Theodor-Plattmann-Straße eingeleitet. Ein anderer Teil wird in einen Sickerkanal eingeleitet. Vor Einleitung ist eine Genehmigung der Unteren Wasserbehörde (Märkischer Kreis) erforderlich.

2. Bodenlagernde Rückstände

Alle Bereiche, in denen Bodenveränderungen oberhalb der Einbauklasse Z 2 (nach LAGA 2003 oder LAGA 2004) angetroffen werden oder in denen die Prüfwerte der Bundesbodenschutzverordnung entsprechend der vorgesehenen Nutzungen überschritten werden, müssen vollständig entsorgt werden.

3. Bodendenkmäler

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern in der Stadt/Gemeinde als Untere Denkmalbehörde und/oder der LWL-Archivologie in Westfalen, Außenstelle Olpe (Tel.: 02761/93750; Fax: 02761/937520) sind 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 DSchG NW).

4. Ver- und Entsorgung

Für den rechtzeitigen Ausbau der Ver- und Entsorgungsleitungen sowie die Koordination mit dem Straßenbau und den Maßnahmen der Ver- und Entsorgungsträger untereinander ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Baumaßnahme im Planbereich so früh wie möglich den entsprechend betroffenen Ver- und Entsorgungsunternehmen angezeigt wird.

5. Geschützte Arten

Um ein Eintreten des Verbotstatbestandes der Tötung mit hinreichender Sicherheit auszuschließen, sind vor dem Abriss der Gebäude sämtliche Außenverkühdungen, hinter denen die Fledermäuse bevorzugt Quartier beziehen, in Besatz einer fachkundigen Person zu entfernen und auf Fledermausbesatz zu überprüfen. Bei dem Auffinden von Fledermäusen sind diese fachgerecht zu versorgen und in geeignete Ersatzquartiere umzusiedeln. Vor der Fällung von Bäumen im Winterhalbjahr sind zwei Baumhöhlen im Geltungsbereich von einem Fachmann auf Fledermausbesatz zu kontrollieren. Bei positivem Befund ist die Maßnahme gegebenenfalls zu einem späteren Zeitpunkt durchzuführen. Nach letztem Planungsstand (Mai 2014) müssen die beiden Bäume nicht gefällt werden.

Das Töten von Vögeln kann nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 vermieden werden, wenn der Baum- und Strauchbestand außerhalb der Brutzeit gerodet wird.

Beim Fällen von Bäumen mit Hohlräumen, die dem Waldkauz als Tageseinstand dienen können, ist durch eine ökologische Baubegleitung sicher zu stellen, dass Individuen nicht getötet oder verletzt werden.

6. Maßnahmen zum Schutz der Bäume

Gemäß § 14 Abs. 4 Landesbauordnung (BauO NRW) müssen zu erhaltende Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen vor und während der Bauarbeiten durch geeignete Vorkehrungen i. V. m. der DIN 18 920 vorsorglich und nachhaltig geschützt sowie ausreichend bewässert werden. Dies ist durch die Bauleitung sicherzustellen. Geschützte Bäume dürfen durch Bauarbeiten, Ablagerung von Baumaterialien oder Baustellenverkehr im Kronen-, Stamm- und Wurzelbereich nicht beschädigt werden. Die Bauleitung hat sicherzustellen, dass vor Beginn der Baumaßnahmen geeignete Schutzmaßnahmen gemäß DIN 18920 (Schutz von Bäumen und Pflanzenbeständen und Vegetationsdecken bei Baumaßnahmen) und den Richtlinien für die Anlage von Straßen, Abschnitt 4: Schutz von Bäumen und Sträuchern im Bereich von Anlagen (RAS-LG 4) vorzunehmen sind.

8. Rechtsgrundlagen:

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548).

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung -BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548, 1551 f.).

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenerverordnung -PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 56), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509, 1510 f.).

Bauordnung NRW (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 1. März 2000 (GV. NRW. S. 296) zuletzt geändert durch Gesetz vom 21. März 2013 (GV. NRW. S. 142).

Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV. NRW. S. 966, SGV. NRW. 2023), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 19. Dezember 2013 (GV. NRW. S. 876).

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 7. August 2013 (BGBl. I S. 3154).

DIN 4109 »Schallschutz Im Hochbau, Anforderungen und Nachweise«, Ausgabe November 1989.

Aufstellung Iserlohn, den 15.11.2014
Der Bürgermeister

Bearbeitung Planungsamt:
Vermessungsamt:
Tiefbauamt:

Planunterlagen
Die Planunterlagen entsprechen den Anforderungen des § 1 der Planzeichenerverordnung. Die Planunterlagen haben den Stand vom April 2013.
Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig.
Iserlohn, den 25.11.2014
Dort: Städt. Oberverm.-Rat

Aufstellungsbeschluss
Der Rat der Stadt Iserlohn hat die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 391 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 03.07.2012 beschlossen.
Iserlohn, den 03.07.2014
Der Bürgermeister

Öffentliche Auslegung
Der Bebauungsplanentwurf und die Begründung haben gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 27.01.2014 bis 24.03.2014 einschließlich öffentlich ausliegen.
Iserlohn, den 04.04.14
Der Bürgermeister i. V.

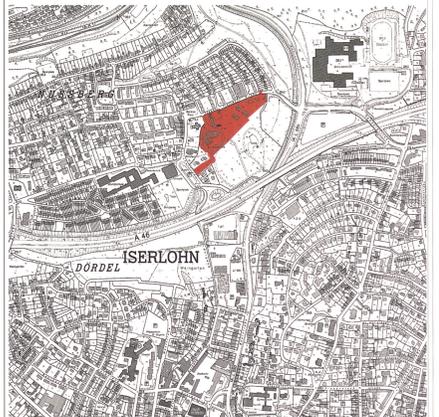
Erneute öffentliche Auslegung
Der Bebauungsplanentwurf und die Begründung haben gemäß § 4a Abs. 3 BauGB vom 10.06.2014 bis 28.08.2014 einschließlich erneut öffentlich ausliegen.
Iserlohn, den 04.04.14
Der Bürgermeister i. V.

Satzungsbeschluss
Der Rat der Stadt Iserlohn hat am 30.09.2014 den vorliegenden Bebauungsplan Nr. 391 gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.
Iserlohn, den 07.11.2014
Der Bürgermeister

Bekanntmachung / In Kraft treten
Der Ort der dauernden Auslegung ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB im Ansatzt des Märkischen Kreises Nr. 44 vom 29.10.2014 bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan tritt am Tage der Bekanntmachung in Kraft.
Iserlohn, den 07.11.2014
Der Bürgermeister

Satzungsbeschluss
Der Rat der Stadt Iserlohn hat am 30.09.2014 den vorliegenden Bebauungsplan Nr. 391 gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.
Iserlohn, den 07.11.2014
Der Bürgermeister

Bekanntmachung / In Kraft treten
Der Ort der dauernden Auslegung ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB im Ansatzt des Märkischen Kreises Nr. 44 vom 29.10.2014 bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan tritt am Tage der Bekanntmachung in Kraft.
Iserlohn, den 07.11.2014
Der Bürgermeister



Bebauungsplan Nr. 391
»Haus Ortlohn«

Maßstab 1: 500

Planstand: 23. Mai 2014

Plangröße im Original: 154 x 84,1 cm

Norbert Post
Harald Wetters
Architekt & Stadtplaner GmbH
Am Rasthof 37, 44115 Dortmund
Tel. 0231 472 40 00, Fax: 0231 55 44 44
info@post-wetters.de / www.post-wetters.de