

M 1 : 500



Räumliche Lage:	Planverfasser:	Planungsanlage	Aufstellungsbeschluss	Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung	Einwurfsbeschluss und Auslegung	Satzungsbeschluss	Ausweis	Bekanntmachung / Inkrafttreten
Gemarkung: Sömmern Flurstück: 1476, 1484 Größe des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes: ca. 14.364 m² Kartengrundlage: Auszug aus dem Liegenschaftskatalster (Flurkarte) Maßstab: 1:500	Für den Planenrath und die Planenleitung Dr. G. Stadtplanning Gut. u. Arch. 111111111 1410-100-1000000000 1410-100-1000000000 1410-100-1000000000 1410-100-1000000000 1410-100-1000000000 1410-100-1000000000 O. Schramme	Es wird beschließt, dass die Darstellung mit dem entwerfenden Katasterbezugs (Stand: 31.03.2020) übereinstimmt. Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist genehmigt eindeutig und entspricht § 1 PlanrV.	Der Rat der Stadt Isenroth hat am <u>21.03.2021</u> die Aufstellung des Bebauungsplanes, § 2 (1) BauRG beschlossen.	Die frühzeitige öffentliche Unterrichtung über diese Planung verbunden mit der Gelegenheit zur Beteiligung beschlossen. Der Rat der Stadt Isenroth hat am <u>21.03.2021</u> die Aufstellung des Bebauungsplanes, § 2 (1) BauRG beschlossen. Die frühzeitige Unterrichtung über diese Planung verbunden mit der Gelegenheit zur Beteiligung beschlossen. Der Rat der Stadt Isenroth hat am <u>21.03.2021</u> die Aufstellung des Bebauungsplanes, § 2 (1) BauRG beschlossen.	Der Rat der Stadt Isenroth hat den Bebauungsplan auf Grundlage der GO NRW (V.m. § 10 (1) BauRG am <u>21.03.2021</u> gemäß § 10 (1) BauRG als Satzung beschlossen. Die Begründung ist beigefügt.	Der Rat der Stadt Isenroth hat den Bebauungsplan mit dem Beschluss des Rates vom <u>21.03.2021</u> und dem Beschluss des Rates vom <u>21.03.2021</u> als Satzung beschlossen. Die Begründung ist beigefügt.	Hiermit wird bestätigt, dass der Bebauungsplan mit dem Beschluss des Rates vom <u>21.03.2021</u> und dem Beschluss des Rates vom <u>21.03.2021</u> als Satzung beschlossen. Die Begründung ist beigefügt.	Der Satzungsbeschluss sowie der Ort der vorliegenden Auslegung des dauerhaften Bebauungsplanes sind gemäß § 10 (3) BauRG am <u>21.03.2021</u> und dem Beschluss des Rates vom <u>21.03.2021</u> als Satzung beschlossen. Die Begründung ist beigefügt.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt nach folgenden Vorschriften

- Baugesetzgebung (BaUGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 BGBl. I S. 3634,
- Bauabstandsverordnung (BauABVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.1977 (BGBl. I S. 3786),
- Verordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BaUo NRW 1998) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.08.2018, in Kraft getreten am 04.08.2018 und zum 01.01.2019 (GO NRW 2018 S. 421), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 26.03.2019 (GO NRW S. 193), in Kraft getreten am 10.04.2019
- Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) vom 14.07.1994 (GO NW S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 11.04.2019 (GO NRW S. 202), in Kraft getreten am 24.04.2019
- Planzonenverordnung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1072) geändert worden ist

1. Art der baulichen Nutzung

SO 1 / SO 2 Sonstiges Sondergebiet - Zweckbestimmung Nahversorgungszentrum
(gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB u. § 11 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und Baugrenzen

0,8 max. zulässige Grundflächenzahl (GRZ) (gem. § 16 (2) Nr. 1 BauNVO)

I max. Anzahl der Vollgeschosse (gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB und § 16 (2) Nr. 3 BauNVO)

Baugrenze (Baufenster) (gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB und § 23 (1, 3, 5) BauNVO)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen; Art der baulichen Nutzung (gem. § 16 (5) BauNVO)

3. Verkehrsflächen (gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB)

	Öffentliche Verkehrsfläche
	Straßenbegrenzungslinie
	Umgrenzung von Flächen für Stellplätze (gem. § 9 (1) Nr. 4 BauGB)
	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt (gem. § 9 (1) Nr. 4, 11 BauGB)

4. Grünordnerische Festsetzungen

 Flächen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern
(gem. § 9 (1) Nr. 25b BauGB)

 Einzelbäume mit Bindung zum Erhalt (gem. § 9 (1) Nr. 25b BauGB)

5. Sonstige Planzeichen

	räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes (gem. § 9 (7) BsuGB)
	Bemaßung in Meter
	vorhandenes Gebäude mit Hausnummer
	Flurstücksgrenze mit Grenzstein
	Flurstücksgrenze

§ 1 Art der baulichen Nutzung - Sonstiges Sondergebiet "Nahversorgungszentrum" (gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i. d. Fassung vom 1.1.2009)

(1) Innerhalb des SO 1-Gebietes sind allgemein zulässig:

- Lebensmittelverarbeitungs- mit 0,2483 m² Verkaufsfläche pro m² Grundstücksfläche
- Bäckerei mit 0,0043 m² Verkaufsfläche pro m² Grundstücksfläche
- Blumen-Geschäft mit 0,004 m² Verkaufsfläche pro m² Grundstücksfläche

Dabei dürfen zentrenrelevante Sortimente den Anteil von 10 % der Verkaufsfläche nicht überschreiten. Als zentrenrelevante Sortimente gelten die Sortimente gemäß Liste des Einzelhandelskonzepts der Stadt Iserlohn.

- Bücher, Zeitschriften, Papier / Schreibwaren, Spielwaren, Bastelbedarf
- Bekleidung, Wäsche / Miederwaren, Schuhe, Lederwaren, Sportbekleidung, Sportschuhe, Sportartikel
- Elektrokleingeräte, Elektrozubehör, Leuchten/Lampen, Radio, TV, Video („braune Waren“)
- Unterhaltungselektronik, Ton- / Bildträger, Telefone / Telefonzubehör, Fotoartikel, Computer
- Glas / Porzellan / Keramik (GPK), Geschenkartikel, Haushaltswaren, Kunst / Kunstgewerbe, Spiegel, Heimtextilien / Bettenwaren / Raumausstattungsartikel, Kurzwaren / Handarbeit/Bastelbedarf

- Optikartikel,
- Hörgeräte, Uhren / Schmuck
- Babyartikel
- Musikalien
- Teppiche
- Fahrrad- / Motorradbedarf

- Lebensmitteldiscountmarkt mit 0,1723 m² Verkaufsfläche pro m² Grundstücksfläche

Dabei dürfen zentrenrelevante Sortimente den Anteil von 10 % der Verkaufsfläche nicht überschreiten. Als zentrenrelevante Sortimente gelten die Sortimente gemäß Liste des Einzelhandelskonzepts der Stadt Iserloh (s. § 1 (1)).

§ 2 Nicht überbaubar Grundstücksfläche, Nebenanlagen, Stellplätze (gem § 9 (1) Nr. 4 BauGB, §§ 12 (1), 14, 23 (5) BauNVO)

(1) Im Sondergebiet (SO 1, SO 2) sind Nebenanlagen und Einrichtungen i.S.d. § 14 (1) BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche bzw. innerhalb der seitlichen Grenzlinie (Bauwidth) zu Gebäuden zulässig. die der Ver- und Entsorgung dienenden Nebenanlagen sind gem § 14 (2) BauNVO als Ausnahme zulässig, auch wenn sie sich außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche befinden.

(2) Im Sondergebiet (SO 1, SO 2) sind Stellplätze i.S.d. § 12 BauNVO nur innerhalb der "Umgrenzung von Flächen für Stellplätze" und innerhalb der Baugrenzen zulässig.

(4) Im Sondergebiet (SO 1, SO 2) sind Garagen gem §§ 12 (6) BauNVO unzulässig.

§ 3 Grünordnerische Festsetzungen

(1) Die festgesetzten "Flächen zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern" sind dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. Bei Abgang ist Ersatz zu pflanzen. Folgende Arten sind zu verwenden:

- | | |
|----------------------------|------------------------------|
| • Hainbuche | <i>(Carpinus betulus)</i> |
| • Gemeiner Hartnagel | <i>(Corno sanguinea)</i> |
| • Haselnuss | <i>(Corylus avellana)</i> |
| • Eingriffeliger Weib-Dorn | <i>(Crataegus monogyna)</i> |
| • Zweigelfiger Weib-Dorn | <i>(Crataegus laevigata)</i> |
| • Pfaffenhütchen | <i>(Eucyrtus europaeus)</i> |
| • Schlehdorn | <i>(Prunus spinosa)</i> |
| • Kreuzdorn | <i>(Rhamnus cathartica)</i> |
| • Faulbaum | <i>(Rhamnus frangula)</i> |
| • Rote Johannisbeere | <i>(Ribes rubrum)</i> |
| • Hund-Rose | <i>(Rosa canina)</i> |
| • Echte Brombeere | <i>(Rubus fruticosus)</i> |
| • Rote Himbeere | <i>(Rubus idaeus)</i> |
| • Rote Heckenkirsche | <i>(Lonicera xylosteum)</i> |
| • Schwarzer Holunder | <i>(Sambucus nigra)</i> |
| • Trauben-Holunder | <i>(Sambucus racemosa)</i> |
| • Ohnweide | <i>(Salix aurita)</i> |
| • Gemeiner Schneeball | <i>(Viburnum opulus)</i> |

(2) Die festgesetzten "Einzelbäume mit Bindung zum Erhalt" sind dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. Bei Abgang ist Ersatz zu pflanzen. Folgende Arten sind zu verwenden:

- Feld-Ahorn (*Acer campestre*)
- Kegelförmiger Spitz-Ahorn (*Acer platanoides*)
- Einblättrige Esche (*Fraxinus excelsior*)
- Schmalblättrige Mehlbeere (*Sorbus intermedia*)
- Winter-Linde (*Tilia cordata*)

Erdarbeiten, Bodenbewegungen, Bodenaushub

[illegible]

Bodeneingriffe und Meldepflicht von Bodenfunden

Bodenregister sind als zentrale Datenbanken (kult. und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. bei Bodenerkundungen) konzipiert, die Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodeneigenschaften, Höhlen und Spalten oder Zeugnisse tierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus Erdgeschichtlicher Sicht entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern oder mutmaßlichen Hinweis darauf ist der Stadt als Unter Denkmalschutz (DZ 02/17/21-25/18) und dem LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Ape (DZ 02/16/1037/50; DZ 02/16/1037/52) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsfälle mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten. 15-16 Denkmalschutzgesetz NRW, falls diese nicht vorher in unverändertem Zustand zu erhalten. Denkmalschutzgesetz Westfalen-Lippe (LWL) ist berechtigt, das Bodendenkmal zu freigegeben, auszuwerten und für wissenschaftliche Erforschung bis zu sechs Monate in Besitz zu nehmen (§ 16 DStG NRW).

Kampfmittel

Sollte bei der Durchführung der Bauverfahren der Erdaushub auf außergewöhnliche Verfärbungen hinweisen oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Kampfmittelräumdienst über den Bereich Sicherheit und Ordnung der Stadt Iserlohn zu verständigen.

Arten- und Baumschutz

Es gelten die allgemeinen Artenschutzbestimmungen des Bundesnaturschutzgesetzes. Es gilt ein Rodungsverbot während der Brutzeit (1. März bis 31. Oktober). Um die Einhaltung aller artenschutzrechtlichen Vorschriften zu gewährleisten und um sicherzustellen, dass sich nicht zweischneidig streng geschützte Arten angesiedelt haben, ist vor einer wesentlichen Veränderung eine erneute Begutachtung durch einen Sachverständigen durchzuführen.

Des Weiteren gelten die Bestimmungen der Satzung zum Schutz des Baumbestandes der Stadt Iserlohn in der jeweils rechtsverbindlichen Fassung. Während der Bauphase sind für die vorhandenen Bäume geeignete Schutzmaßnahmen für den Wurzelbereich, den Stamm und den Kronenbereich zu treffen.

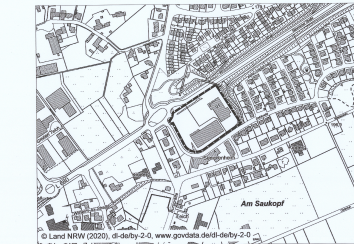
Sümmerner Straße (L680)

Zur Vermeidung nicht genehmigter Zugänge und Zufahrten zwischen dem Sondergebiet und der Sömmerner Straße hat im Bereich der festgesetzten Flächen zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern eine lückenlose Einfriedung ohne Tür und Tor, z.B. durch Einzäunung zu erfolgen.

Anlagen der Außenwerbung bedürfen in jedem Einzelfall der Zustimmung bzw. der Genehmigung der Straßenbauverwaltung gem. § 9 FStrG bzw. § 28 StrWG NRW, sobald sie von den Verkehrsteilnehmern auf der Sömmerner Straße (L 680) eingesehen werden kann.

Wasserschutzbereich

Der Planbereich befindet sich innerhalb der Schutzzone III B des Wasserschutzgebietes der „Dortmunder Energie und Wasser GmbH“ (DEW). Zum Schutz der öffentlichen Trinkwasserversorgung sind die Bestimmungen der dazugehörigen Verordnung vom 5. Februar 1998 bei jeder weiteren Planung bzw. Handlung einzuhalten.



Übersichtsplan

STADT I SERLOHN

2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 337 „Sümmern Dahlbreite“

Satzungsausfertigung

0.9
stadnolani inc