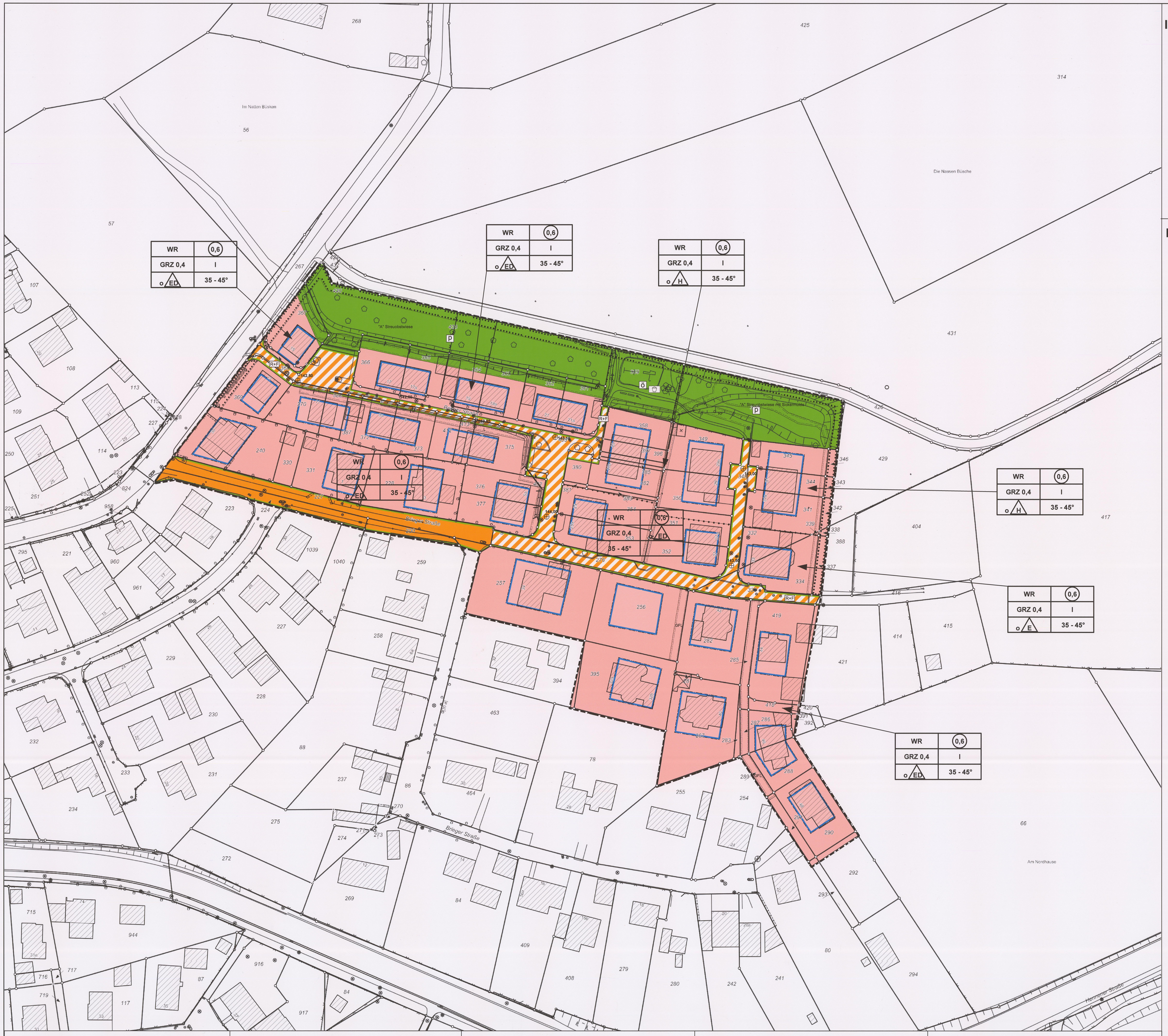


I. Rechtsgrundlagen

Die Aufstellung dieses Bebauungsplanes erfolgt nach den Vorschriften

- des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 26.04.2022 (BGBl. I S. 674),
- der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802),
- der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung – PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802),
- der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NRW S.666), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 14.09.2021 (GV. NRW. S. 1072),
- der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung – BauO NRW 2018) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.07.2018 (GV. NRW. S.421), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.09.2021 (GV. NRW. S. 1086).

Hinweis: Soweit in diesem Planverfahren auf DIN-Vorschriften Bezug genommen worden ist, können diese DIN-Vorschriften bei Bedarf bei der Stadt Iserlohn, Bereich Städtebau, Abteilung Städtebauliche Planung während der allgemeinen Öffnungszeiten eingesehen werden.

II. Zeichnerische Festsetzungen

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

WR — Reines Wohngebiet gem. § 3 BauNVO
Gem. § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO sind die Ausnahmen nach § 3 Abs. 3 Nr. 1 und 2 nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes.

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

(0,6) — Geschossflächenzahl gem. § 20 BauNVO

GRZ 0,4 — Grundflächenzahl gem. § 19 BauNVO
Die GRZ darf auch unter Berücksichtigung der Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten und der Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO 0,4 nicht überschreiten.
Unberücksichtigt bleiben Garagen und überdachte Stellplätze, die fachgerecht begrünt und dauerhaft unterhalten werden.

I — Anzahl der Vollgeschosse als Höchstmaß gem. § 16 Abs. 4 BauNVO/ Höhe der baulichen Anlagen gem. § 18 BauNVO
1 Vollgeschoss, max. Firsthöhe über Oberkante Straße 8,0 m

35 - 45° — Die Dachneigung beträgt 35 bis 45 Altgrad

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

Überbaubare Grundstücksfläche - Baugrenze
Eine Überschreitung der Baugrenzen durch offene Terrassenüberdachungen auf einer Fassadenseite ist in einer Tiefe von max. 3,5 m und einer Länge von max. 6 m als Ausnahme gem. § 31 Abs. 1 BauGB zulässig, soweit landesrechtliche Vorschriften nicht entgegen stehen.
(Ergänzung im Rahmen der 2. Änderung.) in rot markiert

o H — offene Bauweise, nur Hausgruppen zulässig

o E — offene Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig

o ED — offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Verkehrsflächen § 9 gem. 1 Nr. 11 BauGB

Straßenbegrenzungslinie

z.B. (+) 144,00 — max. Höhe der Straßenoberkante

Straßenverkehrsflächen

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

R+F — Rad- und Fußweg - Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

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

Spielplatz

Ö — Öffentliche Grünflächen

p — Private Grünflächen

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB

Maßnahmen:
Die Pflanzfläche A ist zu einer extensiv genutzten Streuobstwiese zu entwickeln und dauerhaft zu unterhalten. Der Einsatz von Pestiziden ist zu unterlassen.
Je 150 m² ist ein Obstbaumhochstamm mit mind. 12 cm Stammumfang in 1 m Höhe gemessen anzupflanzen.

Innerhalb der als Pflanzfläche B gekennzeichneten Fläche ist eine geschlossene Heckenpflanzung mit Feldgehölzen vorzunehmen und dauhaft zu unterhalten (Hinweise auf Pflanzenarten vergl. Pflanzliste des 2. Nachtrages zum landschatspflegerischen Begleitplan zu diesem Bebauungsplan).

Der Straßenraum des verkehrsberuhigten Bereiches ist mit mind. 20 Straßenbäumen zu überstellen.

Die Pflanzgebote können gem. § 178 BauGB angeordnet werden.

Zuordnungsfestsetzung gem. § 9 Abs. 1 a BauGB

Die nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB getroffenen Festsetzungen dienen dem Ausgleich im Sinne des § 1 a Abs. 3 BauGB und werden gem. § 9 Abs. 1 a BauGB den Eingriffsflächen als Sammelausgleich zugeordnet. Hiervon entfallen 15 % auf die öffentlichen Verkehrsflächen, 69 % auf die neuen Baugrundstücke, 4 % auf die öffentliche Grünfläche und 12 % auf die Versickerungsmulden.

Sonstige Planzeichen

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes

G RF — Mit Geh- und Radfahrrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belastende Fläche (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)

GFL — Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Anlieger zu belastende Fläche (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)

L — Mit Leitungsrechten zugunsten der Anlieger zu belastende Flächen.
Hier: Anlage von naturbelassenen Sickermulden zur Versickerung bzw. Ableitung von Niederschlagswasser.
Entlang der Verkehrsfläche dürfen die Mulden max. 3 m je Baugrundstück als Zufahrt überbaut werden.
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (gem. § 9 Abs. 7 BauGB)

III. Nachrichtliche Übernahmen

gem. § 9 Abs. 7 BauGB

1.) das Plangebiet liegt innerhalb der Wasserschutzzone III A zugunsten der Dortmunder Energie- und Wasserversorgungs GmbH

2.) Gemäß d. rdErl. des Ministeriums für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft vom 18.05.1998 muss der Abstand einer Versickerungsanlage zu unterkellerten Gebäuden eine wasserdichte Ausbildung mit 6,0 m betragen.

IV. Örtliche Bauvorschriften

gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 BauO NRW

Dachform:
Es sind nur geneigte Dächer zulässig. Garagen mit Flachdach sind nur dann zulässig, wenn die Dachflächen fachgerecht begrünt und dauerhaft unterhalten werden.

Dachneigung:
Die zulässige Dachneigung liegt zwischen 38 und 45 Altgrad.

Gauben:
Es sind nur abgeschleppte und giebelständige Gauben zulässig.
Mindestabstand vom Ortgang: 1,50 m.
Mindestabstand vom First: 2 Pfannenreihen oder vergleichbarer Abstand.

Grenzbauten:
Aneinander, grenzständige Baukörper sind in einheitlicher Dachform, Dachneigung und Dacheindeckung auszuführen.

Einfriedungen:
Entlang der gemischt genutzten Verkehrsflächen sind Einfriedungen nur bis zu einer Höhe von 1 m ab Verkehrsflächenprofiloberkante zulässig.

Vorgärten:
Entlang der gemischt genutzten Verkehrsflächen sind die Gartenbereiche so zu gestalten, dass in einem Abstand bis zu 2 m von der Verkehrsflächenbegrenzungslinie die Bepflanzung nicht höher als 1,20 m ab Verkehrsflächenprofiloberkante werden kann.

V. Hinweise

1. Erdarbeiten, Bodenbewegungen, Bodenaushub

Sofern bei Aushubmaßnahmen, Erdarbeiten, Bodenbewegungen oder ähnlichen Maßnahmen Boden- und Untergrundverunreinigungen angetroffen werden oder Hinweise (sowohl optische als auch geruchliche) auf mögliche Bodenverunreinigungen entdeckt oder sonstige Auffälligkeiten festgestellt werden, sind die Arbeiten unverzüglich einzustellen und die Abteilung Umwelt und Klimaschutz der Stadt Iserlohn (Tel.: 217-2939 oder 217-2943) und der Märkische Kreis – Untere Bodenschutzbehörde (Tel.: 02351966-6385) zu verständigen. Der Grundstückseigentümer bzw. der Inhaber der tatsächlichen Gewalt über ein Grundstück ist verpflichtet, schädliche Bodenveränderungen zu verhindern und Maßnahmen zur Abwehr von schädlichen Bodenveränderungen, die von seinem Grundstück drohen, zu ergreifen (§ 4 Abs. 1 und 2 BBodSchG). Liegt eine schädliche Bodenveränderung vor, so können die zuständigen Fachbehörden weiterreichende Maßnahmen zur Gefahrenabwehr oder Sanierung fordern.

Bodenaushub darf nicht als Abfall anfallen, sondern sollte nach Möglichkeit auf dem Gelände verbleiben. Verfüllungsmaßnahmen oder Modellierungen des Geländes dürfen grundsätzlich nur mit unbelastetem Material erfolgen, das die Vorsorgewerte der Bundesbodenschutzverordnung (BBodSchV) einhält. Sollten Recyclingbaustoffe oder Bodenaushub eingesetzt werden, der die o.g. Vorsorgewerte nicht einhält, ist das vorab mit der unteren Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde des Märkischen Kreises abzustimmen.

2. Bodeneingriffe und Meldepflicht von Bodenfunden

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 ist der Stadt/Gemeinde als Untere Denkmalbehörde und/oder der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Olpe (Tel.: 02761 - 93750; Fax: 02761 - 937520), unverzüglich anzuzeigen. Das entdeckte Bodendenkmal und die Entdeckungsstätte sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Obere Denkmalbehörde die Entdeckungsstätte vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet. Die Obere Denkmalbehörde kann die Frist verlängern, wenn die sachgerechte Untersuchung oder die Bergung des Bodendenkmals dies erfordern und dies für die Betroffenen zumutbar ist (§ 16 Abs. 2 Denkmalschutzgesetz NW). Gegenüber der Eigentümerin oder dem Eigentümer sowie den sonstigen Nutzungsberechtigten eines Grundstücks, auf dem Bodendenkmäler entdeckt werden, kann angeordnet werden, dass die notwendigen Maßnahmen zur sachgemäßen Bergung des Bodendenkmals sowie zur Klärung der Fundumstände und zur Sicherung weiterer auf dem Grundstück vorhandener Bodendenkmäler zu dulden sind (§ 16 Abs. 4 Denkmalschutzgesetz NW).

3. Kampfmittelbeseitigungsdienst

Vor Beginn der Bodenarbeiten ist die fachgerechte Untersuchung des Plangebiets durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst der Bezirksregierung Arnsberg erforderlich. Sollte bei der Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub auf außergewöhnliche Verfärbungen hinweisen oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und unverzüglich über das Ordnungsamt der Stadt Iserlohn oder die Polizei der Kampfmittelbeseitigungsdienst zu verständigen.

4. Arten- und Baumschutz

Es gelten die allgemeinen Artenschutzbestimmungen des Bundesnaturschutzgesetzes. Es gilt ein Rodungsverbot während der Brutzeit. Um die Einhaltung aller artenschutzrechtlichen Vorschriften zu gewährleisten und um sicherzustellen, dass sich nicht zwischenzeitlich streng geschützte Arten angesiedelt haben, ist vor einer wesentlichen Veränderung oder Beseitigung von Grünstrukturen oder baulichen Anlagen eine erneute Begutachtung durchzuführen. Das Vorkommen planungsrelevanter oder besonders geschützter Arten im Plangebiet ist im weiteren Planverfahren zu überprüfen.

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.

5. Nicht überbaute Flächen der bebauten Grundstücke

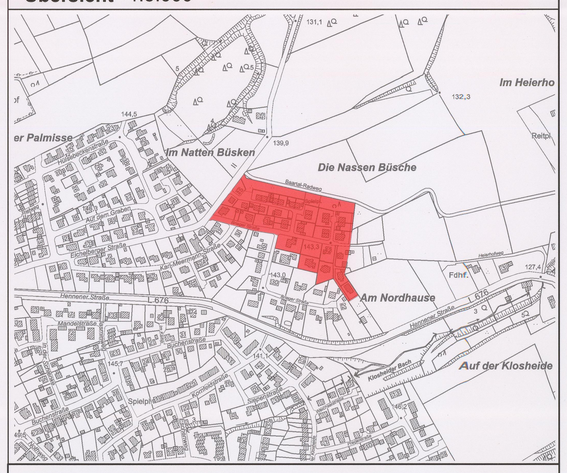
Gemäß § 8 Abs. 1 BauO NRW sind die nicht mit Gebäuden oder vergleichbaren baulichen Anlagen überbauten Flächen der bebauten Grundstücke wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen und zu begrünen oder zu bepflanzen, soweit dem nicht die Erfordernisse einer anderen zulässigen Verwendung der Flächen entgegenstehen.

6. Entwässerung

Gemäß § 55 Abs. 2 WHG soll Niederschlagswasser versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schutzwasser in ein Gewässer eingeleitet eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

Welche Art der Abwasserbeseitigung im vorliegenden Plangebiet in Frage kommt, ist im Laufe des weiteren Verfahrens zu überprüfen.

Übersicht 1:5.000



Stadt Iserlohn

Bebauungsplan Nr. 224

Hennen / Brieger Straße

2. Änderung

Maßstab 1:500

N

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 Juli 2022.
Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist eindeutig.

Iserlohn,den 29.08.2023
Der Bürgermeister
Im Auftrag

Thomas
Öffentl. best. Verm.-Ing.

Ernst-Herbert Thomas
Hindenburgstraße 5
58636 Iserlohn

Beteiligung der Öffentlichkeit

Gemäß § 13 Abs. 2 BauGB wurde von der Aufstellung Betroffenen Öffentlichkeit in der Zeit vom 26.01.2023 bis 10.02.2023 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Iserlohn, den 28.08.2023
Der Bürgermeister
In Vertretung

Thorsten Grote
Stadtbaurat

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Iserlohn hat die vorliegende 2. Änderung des vorliegenden Bebauungsplans Nr. 224 auf der Grundlage der GO NRW in Verbindung mit § 10 BauGB am 13.06.2023 als Satzung beschlossen.

Iserlohn, den 28.08.2023
Der Bürgermeister

Michael Joithe

Ausfertigung

Hiermit wird bestätigt, dass der Bebauungsplan mit dem Beschluss des Rates vom 13.06.2023 übereinstimmt und dass nach § 2 Abs. 1 und 2 BekanntmVO NRW verfahren worden ist.

Ausgefertigt: 28.08.2023

Iserlohn, den 28.08.2023
Der Bürgermeister

Michael Joithe

Bekanntmachung / Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss sowie der Ort der dauernden Auslegung der vorliegenden 2. Änderung des Bebauungsplans sind gem. § 10 BauGB am 30.08.2023 bekannt gemacht worden. Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.

Iserlohn, den 31.08.2023
Der Bürgermeister

Michael Joithe