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 G vom 26.04.2022 I 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 G vom 14.06.2021 I 1802
- der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung - Planzeichenverordnung) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert Artikel 3 G vom 14.06.2021 I 1802
- der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666 f.), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 13.04.2022 (GV. NRW. S. 490)
- der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung BauO NRW 2018) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.08.2018 (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 Stadtplanung, Abteilung Städtebauliche Planung während der allgemeinen Öffnungszeiten eingesehen werden.

II. ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN
(gem. § 9 BauGB i. V. m. der BauNVO und der PlanZV)

1. Art der baulichen Nutzung
(gem. § 9 BauGB i. V. m. der BauNVO §§ 6, 8 und 11 und der PlanZV)

- MI — Mischgebiet (MI)
- GEe — eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe)
- SO Gesundheit — Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung Gesundheit und Pflege
- SO Reitsport — Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung Reitsport

2. Maß der baulichen Nutzung
(gem. § 9, Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16, 17, 18, 19, 20 BauNVO)

- 0,8 — Grundflächenzahl (GRZ)
- (1,8) — Geschossflächenzahl (GFZ)
- III — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- TH — Traufhöhe der baulichen Anlagen in Meter über einem Bezugspunkt (z.B. 225,00 m über NHN)
- FH — Firsthöhe der baulichen Anlagen in Meter über einem Bezugspunkt (z.B. 231,00 m über NHN)
- GH — Gebäudehöhe der baulichen Anlagen in Meter über einem Bezugspunkt (z.B. 336,00 m über NHN)

3. Bauweise, Baugrenzen
(gem. § 9, Abs. 1, Nr. 2 BauGB i. V. m. §§ 22, 23 BauNVO)

- Baugrenze
- a — Abweichende Bauweise
- o — Offene Bauweise

4. Verkehrsflächen
(gem. § 9, Abs. 1, Nr. 11 BauGB)

- Öffentliche Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie
- P — Öffentliche Stellplätze

5. Grünflächen
(gem. §9, Abs. 1, Nr. 15 und 25 BauGB)

- ö — öffentliche Grünfläche
- p — private Grünfläche
- Erhaltung Bäume

6. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(gem. § 9, Abs. 1, Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9, Abs. 1, Nr. 25 b) BauGB)

7. Sonstige Planzeichen

- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
- GFL a), b), c) — Geh-, Fahr- u. Leitungsrechte zugunsten von a) Anliegern b) Allgemeinheit c) Versorgungsträger
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des B-Plans (§ 9, Abs.7 BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen, z. B. v. Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (§ 1, Abs. 4; § 16, Abs. 5 BauNVO)
- Umgrenzung von Flächen für Stellplätzen (§ 9, Abs.1 Nr. 4 BauGB)
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt (§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 und Abs. 6 BauGB)

III. SONSTIGE ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN UND DARSTELLUNGEN / KENNZEICHNUNGEN

1. Gestalterische Festsetzungen
(§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 89 Abs. 1 u. 2 BauO NRW)

- FD (+DB) — Flachdach (mit Dachbegrünung)
- SD — Satteldach

2. Sonstige zeichnerische Festsetzungen
(ohne Festsetzungscharakter)

- 3,00 — Abstandsmaß in Metern

3. Darstellung des Bestandes
(ohne Festsetzungscharakter)

- 18 — Hauptgebäude mit Hausnummer
- Nebengebäude / Garage
- 109 — Flurstücksnummer

IV. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN
(§ 9 BauGB i. V. m. BauNVO)

1. Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 1 Abs. 5,6 und §§ 6, 8, 11 BauNVO)

1.1 Sondergebiet Gesundheit (SO1)

Zweckbestimmung:
Das Sondergebiet Gesundheit SO1 dient vorrangig der Unterbringung von Anlagen und Einrichtungen, die der Gesundheit dienen, mit Arztpraxen, Büro- und Dienstleistungsnutzungen, Labor-, Lehr- und Forschungseinrichtungen sowie ergänzenden Büro- und Verwaltungsnutzungen sowie Anlagen für betreutes Wohnen.
Im Rahmen dieser Zweckbestimmung sind zulässig:

- Forschungseinrichtungen und Laboratorien
- Einrichtungen für Lehre und Öffentlichkeitsarbeit
- Sport- und Therapieeinrichtungen
- Dienstleistungseinrichtungen
- Büro- und Verwaltungseinrichtungen
- öffentliche Verwaltungseinrichtungen
- Anlagen für soziale, sportliche und gesundheitliche Zwecke
- freiberufliche Nutzungen, Arztpraxen
- Seniorenwohnungen mit Service- und Betreuungsangeboten, Wohnungen für Bewohner mit besonderem Betreuungsbedarf mit angegliederten ambulanten oder stationären Pflegeeinrichtungen
- Einrichtungen der Tagespflege
- Apotheke
- Läden mit den Sortimenten der Sortimentsgruppen Sanitätswaren/ Orthopädie, Optik, Hörgeräte
- Verkaufsstellen, die in unmittelbarem, räumlichen, betrieblichen Zusammenhang mit Handwerks-, Dienstleistungs- und Gewerbebetrieben stehen (Annexhandel), diesen räumlich untergeordnet sind und die angebotenen Waren aus eigener Herstellung auf dem Betriebsgrundstück stammen oder im Zusammenhang mit den hergestellten Waren oder mit den angebotenen Handwerks-/ Dienstleistungen stehen
- Lager, Technik, Service- und Versorgungseinrichtungen nur im Zusammenhang mit den oben aufgeführten Einrichtungen

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- nicht störende Gewerbebetriebe
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Schank- und Speisewirtschaften sowie
- Wohnungen für Bereitschafts- & Aufsichtspersonen soweit sie der Hauptnutzung zugeordnet und ihr in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind

1.2 Sondergebiet Gesundheit (SO2)

Zweckbestimmung:
Das Sondergebiet Gesundheit (SO2) dient vorrangig der Unterbringung von Anlagen und Einrichtungen, die der Gesundheit dienen, mit Arztpraxen, Büro- und Dienstleistungsnutzungen, Labor-, Lehr- und Forschungseinrichtungen sowie ergänzenden Büro- und Verwaltungsnutzungen.
Im Rahmen dieser Zweckbestimmung sind zulässig:

- Forschungseinrichtungen und Laboratorien
- Einrichtungen für Lehre und Öffentlichkeitsarbeit
- Sport- und Therapieeinrichtungen
- Dienstleistungseinrichtungen
- Büro- und Verwaltungseinrichtungen
- öffentliche Verwaltungseinrichtungen
- Anlagen für soziale, sportliche u. gesundheitliche Zwecke
- freiberufliche Nutzungen, Arztpraxen
- Einrichtungen der Tagespflege
- Apotheke
- Läden mit den Sortimenten der Sortimentsgruppen Sanitätswaren/Orthopädie, Optik, Hörgeräte
- Verkaufsstellen, die in unmittelbarem, räumlichen, betrieblichen Zusammenhang mit Handwerks-, Dienstleistungs-, und Gewerbebetrieben stehen (Annexhandel), diesen räumlich untergeordnet sind und die angebotenen Waren aus eigener Herstellung auf dem Betriebsgrundstück stammen oder im Zusammenhang m. d. hergestellten Waren oder mit den angebotenen Handwerks-/Dienstleistungen stehen
- Lager, Technik, Service- und Versorgungseinrichtungen nur im Zusammenhang mit den o. a. Einrichtungen

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- nicht störende Gewerbebetriebe
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Schank- und Speisewirtschaften sowie
- Wohnungen für Bereitschafts- & Aufsichtspersonen soweit sie der Hauptnutzung zugeordnet und ihr in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind

1.3 Sondergebiet Reitsport (SO3)

Zweckbestimmung:
Das Sondergebiet Reitsport (SO3) dient Einrichtungen des Reitsports sowie damit zusammenhängenden Dienstleistungen und sonstigen Gewerbe-/ Handwerksbetrieben.
Im Rahmen dieser Zweckbestimmung sind allg. zulässig:

- Pferdesportaffine Gebäude, z.B. Stallungen, Reithallen, Führanlagen, Longierzirkel, Feldscheunen, Reitplätze o.ä.
- Handwerksbetriebe
- nicht störende Gewerbebetriebe

1.4 eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe1 und 2)

Gem. 8 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässig:

- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
- Öffentliche Betriebe
- Anlagen für sportliche Zwecke

Gem. § 8 Abs.3 BauNVO ausnahmsweise zulässig:

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
- an Endverbraucher gerichtete Verkaufsstellen von Handwerk- und Gewerbebetrieben, wenn sie in unmittelbarem räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit einem Handwerks- und Gewerbebetrieb stehen und diesem in ihrer Größe untergeordnet sind

Gem. § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO i. S. v. § 6 Abs. 1 BauNVO zulässig:

- Betriebe und Anlagen, die das Wohnen nicht wesentlich stören

Gem. § 1 Abs. 5 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 9 BauNVO s. nicht zulässig:

- Einzelhandelsbetriebe
- Fremdwerbeanlagen mit einem Abstand von weniger als 20,0 m zur Mendener Landstraße
- Anlagen der Abstandsklassen I-VII der Abstandsliste 1998 zum RdErl. d. Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz - V-3-8804.25.1 v. 06.06.2007
- Gewerbebetriebe mit sexuellem Charakter, wie z. B. Betriebe mit Darstellungen sexueller Handlungen, Sexkinos, Swingerclubs, Bordelle oder bordellartige Betriebe sowie Wohnungsprostitution

Gem. 1 Abs. 6 BauNVO ausgeschlossen (nicht Bestandteil des Bebauungsplanes):

- Wettbüros, Spielhallen, Diskotheken
- Sonstige Wettvermittlungsstellen

1.5 Mischgebiet (MI)

Das Mischgebiet dient dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.
Gem. § 6 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässig:

- Wohngebäude
- Geschäfts- und Bürogebäude
- sonstige Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes

Ausnahmsweise zulässig gem. § 1 Abs. 5 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO:

- an Endverbraucher gerichtete Verkaufsstellen von Handwerks- und Gewerbebetrieben, wenn sie in unmittelbarem räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit einem Handwerks- und Gewerbebetrieb stehen und diesem in ihrer Größe untergeordnet sind

Unzulässig gem. § 1 Abs. 5 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO sind:

- Einzelhandelsbetriebe
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

Unzulässig gem. § 1 Abs. 5 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO sind:

- sonstige Gewerbebetriebe, sofern es sich um Gewerbebetriebe mit sexuellem Charakter, z.B. Betriebe mit Darstellungen sexueller Handlungen, Sexkinos, Swingerclubs, Bordelle oder bordellartige Betriebe sowie Wohnungsprostitution handelt

Ausgeschlossen sind die in § 6 Abs. 2 Nr. 8 genannten Vergnügungsstätten gem. § 1 Abs. 5 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO.

2. Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16, 17, 18, 19, 20 BauNVO)

2.1 Begriffsbestimmungen Höhenfestsetzungen und Ermittlung der Bezugspunkte

Als Begriffsbestimmung für die Festsetzung der Gebäudehöhe (GH) gilt (Definition):
Die Gebäudehöhe wird bestimmt durch die Oberkante der baulichen Anlage.
Als Begriffsbestimmung für die Festsetzung der Traufhöhen (TH) gilt (Definition):
Die TH ist der Schnittpunkt der Gebäudeaußenwand mit der Dachhaut.
Als Begriffsbestimmung für die Festsetzung der Firsthöhen (FH) gilt (Definition):
Die Firsthöhe ist als höchster Punkt der Dachhaut definiert.

2.2 Grundflächenzahl

Festsetzung GRZ in den Gebieten gem. § 17 Abs. 1 BauNVO:

- Sondergebiet SO1: 0,8
- Sondergebiet SO2: 0,8
- Sondergebiet SO3: 0,6
- Gewerbegebiet GEe1: 0,8
- Gewerbegebiet GEe2: 0,8
- Mischgebiet MI: 0,6

Im Mischgebiet ist eine Überschreitung durch die Grundflächen der in § 19 (4) Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 zulässig.

2.3 Geschossflächenzahl

Festsetzung GFZ in den Gebieten gem. § 16 BauNVO:

- Sondergebieten SO1: 1,8
- Sondergebieten SO2: 1,8
- Sondergebieten SO3: 1,2
- Gewerbegebiet GEe1: 1,8
- Gewerbegebiet GEe2: 2,4
- Mischgebiet MI: 1,2

2.4 Höhen der baulichen Anlagen

Die maximal zulässige Höhe der baulichen Anlagen in dem MI, den GE und den Sondergebieten SO1- SO3 wird durch die max. zulässigen Gebäudehöhen (GH) über NHN (Normalhöhennull) festgesetzt. In den Außenwänden der geplanten Gebäude in MI, den GE und SO1-SO3 sind bodentiefe Öffnungen, wie Türen oder bodentiefe Fenster, mind. 0,30 m über den bestehenden Gehwegoberflächen des Reiterwegs auszuführen. Photovoltaik- und Solarthermieanlagen sind allgemein auf den Dachflächen zulässig und werden nicht auf die maximal zulässige Gebäudehöhe angerechnet.

2.5 Zulässige Überschreitung der festgesetzten Gebäudehöhen (GH)

Ausnahmen können im Einvernehmen mit der Gemeinde nach § 31 Abs. 1 BauGB zugelassen werden, wenn die einzelne Anlage nicht mit vertretbarem Aufwand durch andere Ausführungen innerhalb der Höchstgrenze möglich ist. Ausnahmsweise dürfen die festgesetzten zulässigen Gebäudehöhen (GH) gemäß § 18 Abs. 2 BauNVO durch Umwehrungen um maximal bis zu 0,9 m überschritten werden. Umwehrungen sind dabei um mindestens 1,0 m von der Außenkante des darunter liegenden Geschosses zurückzusetzen. Ausnahmsweise darf die festgesetzte Gebäudehöhe (GH) durch untergeordnete technische Anlagen/Aufbauten/Bauteile, wie z.B. Aufzüge, Treppenanlagen, Lüftungs- und Kühlaggregate etc. gemäß § 18 Abs. 2 BauNVO um maximal 2,0 m überschritten werden. Die untergeordneten technischen Anlagen/Aufbauten/Bauteile, unter Ausnahme der Treppenanlagen und Aufzüge, sind dabei mindestens um das Maß ihrer Höhe (gemessen ab Oberkante Dachhaut) von der Außenkante des darunter liegenden Geschosses zurückzusetzen.

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und Nr. 4 BauGB i. V. m. §§ 12, 23 BauNVO)

3.1 abweichende Bauweise Gewerbegebiet GEe2

Im Bereich des Baufeldes und Gewerbegebietes nördlich der Mendener Landstraße erfolgt die Festsetzung einer abweichenden Bauweise. Dadurch wird der Bestand (Hotel, Parkhaus) in der heutigen Dimensionierung gesichert und über die abweichende Bauweise kann zukünftig ein längerer Baukörper in West-Ost-Ausrichtung entstehen, der als „Lärmschutzbebauung" die nördlich gelegenen Gebäude vor Lärmimissionen der Mendener Landstraße zusätzlich schützen kann.

3.2 Garagen, überdachte Carports und Stellplätze

In den festgesetzten Baugebieten SO1-SO3, GEe1-2, MI sind gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB Stellplätze, überdachte Stellplätze (Carports) und Garagen nur innerhalb der bebaubaren Grundstücksflächen zulässig. Davonabweichend dürfen Stellplätze, überdachte Stellplätze (Carports) und Garagen außerhalb der festgesetzten Baugrenzen errichtet werden, wenn sie mind. 1,0 m Abstand zu festgesetzten Verkehrsflächen einhalten. Vor Garagen und überdachten Stellplätzen (Carports) in den festgesetzten Baugebieten SO1-SO3, GE, MI ist zu festgesetzten Verkehrsflächen ein Abstellplatz (Stauraum) von mind. 5,0 m Tiefe freizuhalten.

4. Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

4.1 Schallschutz von Wohn- und Aufenthaltsräumen i. S. der DIN 4109

Im gesamten Plangebiet sind für Neubauten bzw. baugenehmigungspflichtige Änderungen von Wohn- und Aufenthaltsräumen im Sinne der DIN 4109 die erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maße R'w,ges = 35 dB für Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien R'w,ges = 30 dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume, Büroräume u. ä. einzuhalten. Wird ein Beurteilungspegel von mehr als 50 dB (A) zur Nachtzeit an einer Fassade überschritten, sind zusätzliche schallgedämmte Lüftungseinrichtungen einzubauen. Hiervon kann in Einzelfällen abgesehen werden, sofern im Baugenehmigungsverfahren die Einhaltung der einschlägigen Richt- und Grenzwerte nachgewiesen werden kann. Der Nachweis zu Einhaltung der Dämmwerte der Einzelbauteile bzw. der Belastung eines konkreten Fassadenabschnittes durch Schallimmissionen ist im Baugenehmigungsverfahren zu führen.

5. Flächen zur Nutzung der solaren Strahlungsenergie, insbesondere durch Photovoltaik (Solarfestsetzung)
(§ 9 Abs. 1 Nr. 23 b BauGB)

Im gesamten Geltungsbereich dieses Bebauungsplans sind die nutzbaren Dachflächen der Gebäude und baulichen Anlagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zu mindestens 50 % mit Photovoltaikmodulen zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie auszustatten (Solarmindestfläche). Werden auf einem Dach Solarwärmekollektoren installiert, so kann die hiervon beanspruchte Fläche auf die zu realisierende Solarmindestfläche angerechnet werden.

6. Flächen zum Anpflanzen und die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(§ 9 (1) Ziffer 25 a und b BauGB)

6.1 Flachdachbegrünung

Flachdächer von Gebäuden, Garagen und Carports sind zu begrünen. Dabei ist mit natürlichen, einheimischen und standortgerechten Pflanzen der Pflanzliste (vgl. Pflanzliste: Dachbegrünung) eine geschlossene Vegetationsdecke herzustellen, die dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen ist. Die wasserspeichernde Substratschicht muss eine Stärke von mindestens 10,0 cm aufweisen. Kiesfilterschichten, Dränplatten, Dränschüttungen, Wurzelschutzfolien,Vliese und ähnliches gelten nicht als wasserspeicherfähig. Ausgenommen sind Dachflächenbereiche, die für erforderliche haustechnische Einrichtungen genutzt werden. Anlagen zur Nutzung der solaren Strahlungsenergie (Photovoltaik oder Solarwärme) sind auf der Dachfläche des Hauptbaukörpers zusätzlich zur festgesetzten Dachbegrünung vorzunehmen.

6.2 Begrünung nicht überbauter Grundstücksflächen

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind mit standortgerechten und heimischen Laubbäumen und/ oder Straucharten und/ oder Heckenpflanzungen (vgl. Pflanzliste: Bäume; Hecken/ Sträucher) und/ oder heimischen Bodendeckern fachgerecht zu begrünen, dauerhaft zu erhalten und bei Verlust zu ersetzen.

6.3 Begrünung von oberirdischen Stellplätzen

Für oberirdische Pkw-Stellplatzflächen mit mehr als 5 Stellplätzen ist je angefangene 5 Stellplätze mindestens ein standortgerechter Laubbaum mit einer Mindeststärke des Stammumfangs auf einem Meter Höhe von 20-25 cm zu pflanzen. Dieser ist in direkter räumlicher Zuordnung mit einer Pflanzfläche in der Größe eines Stellplatzes (min. 2,5 m x 5,0 m) anzulegen. Die Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und abgängige Bäume sind entsprechend neu anzupflanzen. Eine Liste geeigneter standortgerechter Baumarten ist der Begründung als Anlage 4 beigefügt und auf der Planurkunde unter Hinweise abgedruckt.

V. GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN
(§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 89 Abs. 1 u. 2 BauO NRW)

1. Einfriedungen

1.1 Höhe Einfriedungen

Die Höhe der Einfriedungen privater Baugrundstücke zu öffentlichen Verkehrsflächen darf maximal 1,2m über dem angrenzenden Straßenniveau betragen.

1.2 Ausführung Einfriedungen

Einfriedigungen dürfen lediglich als lebende Hecken ausgeführt werden, optional in Kombination mit Stahlmattenzäunen, Maschendraht- oder Holzzäunen. Mauern, Betonzäune, Gabionen, gabionenähnliche Konstruktionen oder Einfriedungen mit vergleichbar massivem Charakter sind unzulässig.

1.3 Einhausungen

Eingehauste Fahrradabstellplätze und Mülleinstellplätze sind der Einsicht von der im Bebauungsplan festgesetzten öffentlichen Verkehrsfläche zu entziehen. Die Einfassung muss durch Heckenpflanzung oder durch Begrünung der Einhausungen mit Rank-, Schling- oder Kletterpflanzen erfolgen.

2. Werbeanlagen
(§ 89 Abs. 1 BauONW)

2.1. Mischgebiet MI

Zulässig:

- Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung
- Werbeanlagen sowie freistehende Werbeanlagen in den Sondergebieten SO1 und SO2 sowie im Gewerbegebiet

Unzulässig:

- Anlagen der Außenwerbung
- Anlagen die der Fremdwerbung dienen
- freistehende Werbeanlagen (Werbepylone u. ähnliches).
- die Überschreitung der Höhe von Werbeanlagen des zugeordneten Betriebsgebäudes
- Werbeanlagen mit Wechsel-, Lauf- oder Blinklicht sowie anderen Lichteffekten
- Werbeanlagen innerhalb von 20,0 m zur Mendener Landstraße

Einschränkende Regelungen:

- verpflichtende räumliche Verbindung zwischen der Werbeanlage und dem Ort, wo die beworbene Leistung bzw. Firma ansässig ist (z. B. keine »fliegende« Werbeanlagen oder großflächige Tafeln an Brandwänden anderer Gebäude)
- Ausschluss von Fremdwerbung (z. B. keine Markenwerbung) und den öffentlichen Raum beeinträchtigende freistehende Werbeanlagen (z. B. frei im Raum stehende Werbepylone bzw. Werbetafeln; Werbeanlagen sind möglichst unmittelbar an den Gebäuden anzubringen)
- Beschränkung hinsichtlich der Anbringungshöhe; Ziel: Vermeidung einer das Ortsbild störenden und unangemessene Fernwirkung
- Ausschluss von Werbeanlagen mit Lichteffekten (wirken besonders ablenkend im öffentlichen Raum; können zu einer Störung der Wohnnutzung bzw. Beeinträchtigung des Verkehrsablaufes führen)

VI. HINWEISE

1. Nicht überbaute Flächen der bebauten Grundstücke

Gemäß § 8 Abs. 1 BauONRW 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.

2. Baumschutz

Es 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 Stamm, den Wurzel- und Kronenbereich zu treffen.

3. Pflanzliste standortgerechter Laubbäume

Botanischer Name	Deutscher Name
Carpinus betulus	Hainbuche
Prunus yedoensis	Japanische Maienkirsche
Aesculus carnea „Briotii"	Blutkastanie
Quercus petraea	Traubeneiche
Tilia cordata „Greenspire"	Winter-Linde
Tilia platyphyllos	Sommer-Linde
Acer campestre	Feldahorn
Fraxinus ornus	Blumenesche
Prunus sargentii	Bergkirsche
Ostrya carpinifolia	Hopfenbuche
Celtis occidentalis	Zürgelbaum
Liquidambar styraciflua	Amberbaum
Liriodendron tulipifera	Tulpenbaum
Quercus coccinea	Scharlacheiche

4. Entwässerung

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

5. Kampfmittel

Für das Plangebiet liegen Hinweise auf Kampfhandlung oder Blindgänger vor. Vor Beginn der Bodenarbeiten ist die fachgerechte Untersuchung des Plangebietes durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst der Bezirksregierung Arnsberg erforderlich. Sollte bei der Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub auf außergewöhnliche Verfärbungen hinweisen oder sollten verdächtige Gegenstände beobachtet werden, sind die Arbeiten sofort einzustellen und über das Ordnungsamt der Stadt Iserlohn der zuständige Kampfmittelbeseitigungsdienst zu verständigen.

6. Erdarbeiten, Bodenbewegungen, Erdaushub

Sofern bei Aushubmaßnahmen, Erdarbeiten, Bodenbewegungen o. ä. 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.: 02371/217-2939 oder 217-2943) und der Märkische Kreis, Untere Bodenschutzbehörde (Tel.:02351/966-6385) 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 Sanierungsmaßnahmen 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 oben genannten Vorsorgewerte nicht einhält, ist dies vorab mit der unteren Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde des Märkischen Kreises abzustimmen.

7. Bodeneingriffe und Meldepflicht von Bodenfunden

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde, Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und/ oder pflanzlichen Lebens aus Erdgeschichtlicher Zeit, Fossilien) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt Iserlohn als Untere Denkmalbehörde (Tel: 02371/ 2172518) und/ oder der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Olpe (Tel: 02761/ 93750; Fax: 02761/ 9375 20), 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).

8. Grundwasser / Wasserschutzgebiet

Bei der Planung und Errichtung der neuen Baukörper ist der mögliche höchste Grundwasserstand zu ermitteln und zu beachten. Das Plangebiet befindet sich nicht innerhalb eines Wasserschutzgebietes.

9. Technische Regelwerke

Soweit in den textlichen Festsetzungen Bezug auf technische Regelwerke, DIN-Normen oder VDI-Richtlinien genommen wird, können diese bei der Stadt Iserlohn, Bereich Städtebau, Abteil. Städtebauliche Planung, während der Dienststunden eingesehen werden.

10. Höhe baulicher Anlagen

Die Höhenentwicklung baulicher Anlagen wird durch die max. Gebäudehöhe über Normalhöhennull (ü. NHN) in der Planzeichnung eindeutig festgesetzt. NHN beschreibt dabei die Bezugsfläche für Höhen über dem Meeresspiegel im Deutschen Haupthöhennetz 2016.

11. Artenschutz gem. § 44 BNatSchG

Zur Vermeidung der Verletzung der Zugriffsverbote nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) von besonders streng geschützten Arten von europäischen Vogel- und Fledermausarten, ist vor dem Beginn von Baumfäll- oder Abrissarbeiten die Begehung durch einen Sachverständigen vorzunehmen. Werden bei Abrissarbeiten oder bei Gehölzfällungen dennoch geschützte Arten angetroffen, ist direkt die Untere Naturschutzbehörde des Märkischen Kreises zu kontaktieren. Das weitere Vorgehen ist mit den Fachbehörden abzustimmen. Die Tiere sind fachgerecht zu bergen und zu versorgen. Ein Abriss von Gebäuden beziehungsweise Baumfällungen sollten ab Oktober eines Jahres erfolgen. Der Rückschnitt und die Beseitigung von Gehölzen sollten außerhalb der Vogelbrut im Zeitraum von Oktober - Ende Februar erfolgen. Vom Zeitfenster März - Mitte April ist abzusehen, da von einer Beeinträchtigung der Brutvögel auszugehen ist.

12. Dachbegrünung

Dachbegrünungssubstrat sollte der Richtlinie der Forschungsgesellschaft, Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V. (FLL), Ausgabe 2018, entsprechen.

13. Bauzeitenregelung, Ökologische Baubegleitung

13.1 Rodungsarbeiten

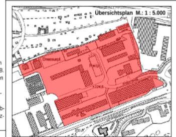
Rodungsarbeiten sind grundsätzlich entsprechend den gesetzlichen Vorgaben des § 39 (5) Nr. 2 BNatSchG im Zeitraum vom 01.10.-28.02. durchzuführen. Bei einer Rodung von Altholzbeständen ist diese zuvor auf mögliche Höhlungen zu untersuchen und ggf. Ersatzquartiere zu schaffen.

13.2 Umbau-/ Abbruchmaßnahmen

Abbruchmaßnahmen sind im Zeitraum vom 01.10.-28.02. durchzuführen.

13.3 Ökologische Baubegleitung

Bei Umbau- Abbruchmaßnahmen ist eine Ökologische Baubegleitung / ergänzende Erfassung von Arten / Kontrolle der Gebäude vor dem Abbruch / Umbau erforderlich.



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 Januar 2022. Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist eindeutig.

Iserlohn, den ....
Der Bürgermeister
Im Auftrag

....
Thomas
Öffentl. best. Verm.-Ing.

Ernst-Herbert Thomas
Hindenburgstraße 5
58636 Iserlohn

Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Stadt Iserlohn hat die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 445 gem. § 2 Abs.1 i.V.m. § 13a BauGB am 21.06.2022 beschlossen.

Iserlohn, den ....
Der Bürgermeister

....
Michael Joithe

Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung

Die frühzeitige öffentliche Unterrichtung der Öffentlichkeit über diese Planung verbunden mit der Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte in der Zeit vom 31.08.2023 bis einschließlich 15.09.2023.

Iserlohn, den ....
Der Bürgermeister
In Vertretung

....
Thorsten Grote
Stadtbaurat

Entwurfsbeschluss und Offenlegung

Der Rat der Stadt Iserlohn hat am [Datum] dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 445 zugestimmt und die Offenlegung beschlossen. Die ortsübliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung ist am [Datum] erfolgt. Der Bebauungsplanentwurf hat in der Zeit vom [Datum] bis zum [Datum] gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Iserlohn, den ....
Der Bürgermeister

....
Michael Joithe

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Iserlohn hat den Bebauungsplan Nr. 445 auf der Grundlage der GO NRW in Verbindung mit § 10 BauGB am [Datum] als Satzung beschlossen.

Iserlohn, den ....
Der Bürgermeister

....
Michael Joithe

Ausfertigung

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

Ausgefertigt:

Iserlohn, den ....
Der Bürgermeister

....
Michael Joithe

Bekanntmachung / Inkrafttreten

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

Iserlohn, den ....
Der Bürgermeister

....
Michael Joithe

STADT ISERLOHN
Bebauungsplan Nr. 445
"Reiterweg"

- ENTWURF -

Bearbeitung im Auftrag:

Dipl.-Ing. WOLFGANG WILLERS
Nöckerstr. 37 F
D-44879 Bochum
T +49.234.93767-14

Gemarkung: Iserlohn
Flur: 79
Maßstab: 1:500
Planstand: 08.03.2024