

Vorhaben- und Erschließungsplan zum vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 443 "Alte Poststraße / Baudenkmal Rothes Haus"

M. 1 : 500



Zeichenerklärung

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 443 "Alte Poststraße / Baudenkmal Rothes Haus"
- Gebäude - Planung (Gebäude, Pferdestall)
- geplante Terrassen und Balkone
- Gebäude - Bestand
- geplante Anlagen (Paddock, Mistplatz, Carport)
- geplanter Reitplatz
- Zuewegflächen und Stellplätze
- Grünflächen
- Hecken - Bestand
- Bäume - Bestand
- Lärmschutzwand
- Eingang

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 443 "Alte Poststraße / Baudenkmal Rothes Haus"

M. 1 : 500



- ## II. Textliche Festsetzungen
- Art der baulichen Nutzung**
Wohnnutzung mit Pferdehaltung
Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind in dem denkmalgeschützten Gebäude „Rothes Haus“ (Poststraße 50) und dem nicht unter Denkmalschutz stehenden Anbau drei Wohnungen zulässig.
Ergänzend und zugeordnet zu der wohnbaulichen Nutzung im Bestandsgebäude sind bauliche Anlagen zulässig, die die Haltung von Pferden im Rahmen der Hobbyerhaltung ermöglichen.
 - Zulässige bauliche Anlagen**
Im Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplans sind bauliche Anlagen und Gebäude gemäß den zeichnerischen Darstellungen im Lageplan des Vorhaben- und Erschließungsplans und den mit Baugrenzen festgesetzten Gebäuden und baulichen Anlagen im vorhabenbezogenen Bebauungsplan zulässig.
 - Höhe baulicher Anlagen**
Die zulässige Höhe des Wohngebäudes (denkmalgeschütztes Gebäude und Anbau) ergibt sich aus den in den Ansichten zum Vorhaben- und Erschließungsplan eingetragenen Höhenfestsetzungen. Die sonstigen baulichen Anlagen (Carport, Pferdeast, Offenstall) dürfen eine Höhe von 4,50 über dem natürlichen Gelände nicht überschreiten.
 - Stellplätze**
Stellplätze sowie überdachte Stellplätze (Carports) sind ausschließlich auf den im Vorhaben- und Erschließungsplan und vorhabenbezogenen Bebauungsplan gesondert festgesetzten Flächen zulässig. Garagen sind unzulässig.
 - Grünordnerische Maßnahmen / Kompensationsmaßnahmen**
Zur Grünordnung bzw. zur Kompensation der Eingriffe werden im Einzelnen folgende Maßnahmen festgesetzt:
 - Erhalt einer Obstwiese**
Im Südosten des Plangebiets ist die vorhandene Streuobstwiese (Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft) zur Sicherung eines ökologisch hochwertigen und das Landschaftsbild bereichernden Freiraums zu erhalten. Die Streuobstwiese ist fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Bei ggf. erforderlichen Ergänzungspflanzungen sind lokale und regionale Sorten zu verwenden. Die Mahd der Wiese ist zweimal jährlich im Juni und vor der Obststerbe durchzuführen, das Mahgut zu beseitigen. Eine Beweidung mit Pferden ist nicht zulässig.
 - Heckenstrukturen am südlichen und östlichen Rand der Obstwiese**
Die am südlichen und östlichen Rand der Obstwiese vorhandenen Strauchhecken (Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen) aus heimischen Gehölzen sind fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang sind die Gehölze gleichwertig zu ersetzen.
 - Heckenstrukturen am östlichen Rand der Pferdeweiden**
Die am östlichen Rand der Pferdeweiden vorhandenen Strauchhecken (Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen) aus heimischen Gehölzen, teilweise mit Überhältern, sind durch die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern gemäß Liste zu ergänzen, fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang sind die Gehölze gleichwertig zu ersetzen.

Armalischer ovalis	Gew. Felsenbirne
Corylus avellana	Hassel
Cornus mas	Kornelkirsche
Crataegus monogyna	Weißdorn
Prunus spinosa	Schlehe
Ribes sanguineum	Blühstachelbeere
Rosa canina	Hundrose
Salix aurita	Ohr-Weide
Salix caprea	Salk-Weide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sambucus racemosa	Trauben-Holunder
Bäume:	
Acer campestre	Feld-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Fraxinus excelsior	Gew. Esche
Sorbus aucuparia	Eberesche
 - Einzelbaum / Baumgruppe im Norden des Plangebiets**
Die im vorhabenbezogenen Bebauungsplan in einem Erhaltungsbereich festgesetzten Bäume sind zu schützen, fachgerecht zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Ausfall gleichwertig und fachgerecht zu ersetzen.
 - Minderung des Versiegelungsgrads**
Zur Minderung des Versiegelungsgrads sind die Fahr- und Wegflächen, Stellplatzflächen ausschließlich mit wasserdurchlässigen Belägen (Splittwegen- oder Rasenpflaster, offene Pflasterung, Rasengittersteine, Rasenfugenpflaster, versickerungsfähige Pflasterung) zu befestigen.

- ## IV. Hinweise
- Artenschutz**
Um Beeinträchtigungen von potenziell brütenden europäischen Vogelarten auszuschließen, sind Gehölzstrichen in Anlehnung an § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG nur außerhalb der Brutzeit (01. März bis zum 30. September) durchzuführen. Punktuell können Gehölzstrichen ggf. auch innerhalb dieses Zeitraums erfolgen, sofern bei vorangehenden Untersuchungen ausgeschlossen werden kann, dass gegen die Zugriffsverbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG verstoßen wird.
 - Bodeneingriffe und Meldepflicht von Bodenfunden**
Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kulturland- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, alte Gräben, Einzelmauern aber auch Veränderungen und Verfallungen 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 Iserlohn als Untere Denkmalbehörde und/oder der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Oelde (Tel.: 02761 - 93750; Fax: 02761 - 937520), unverzüglich anzuzeigen. Das entdeckte Bodendenkmal und die Entdeckungsstelle sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Obere Denkmalbehörde die Entdeckungsstelle vorher freigelegt 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).
 - Erdarbeiten, Bodenbewegungen, Bodenaushub**
Sollten bei Auszubehmaßnahmen, Erdarbeiten, Bodenbewegungen oder ähnlichen Maßnahmen Boden- und Untergroundverunreinigungen angetroffen werden oder Hinweise (sowohl optische als auch geotechnische) 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.: 02351966-6388) 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 weitreichende 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 Voranforderungen der Bundesbodenschutzverordnung (BBodSchV) erfüllt. Sollten Recyclingglasstoffe oder Bodenaushub eingesetzt werden, der die o.g. Voranforderungen nicht erfüllt, ist das vorab mit der unteren Adalwirtschafts- und Bodenschutzbehörde des Märkischen Kreises abzustimmen.
 - Kampfmittelbeseitigungsdienst**
Vor Beginn der Bodenarbeiten ist die fachgerechte Untersuchung des Plangebiets durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst der Bezirksregierung Arnsberg erforderlich. Sollte bei der Durchführung des Bauvorhabens der Erdausbau auf außergewöhnliche Verfärbungen hinweisen oder verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und über das Ordnungsamt der Stadt Iserlohn der Kampfmittelbeseitigungsdienst zu verständigen.
 - Entwässerung**
Gemäß § 10 Abs. 3 WHG soll Niederschlagswasser versickert, versiebelt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtlich noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.
 - Einhaltbarkeit von Vorschriften**
Soweit in diesem Planverfahren auf DIN-Vorschriften und Richtlinien Bezug genommen worden ist, können diese bei Bedarf im Planungamt der Stadt Iserlohn, Abteilung 61-2 - Städtebauliche Planung, Stadthaus Börmberg, Börmberg 37, 58636 Iserlohn eingesehen werden.

Ansichten zum Vorhaben- und Erschließungsplan

M. 1 : 200



II. Zeichnerische Festsetzungen

Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen <ul style="list-style-type: none"> Baugrenze überbaubare Grundstücksfläche nicht überbaubare Grundstücksfläche: interne Fahr- und Wegflächen, Stellplatzflächen, Reitplatz und Mistplatte 	Anpflanzen und Erhalten von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen <ul style="list-style-type: none"> Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung und das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen Erhaltung Bäume 	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes <ul style="list-style-type: none"> Flurstücksgrenzen und -nummern vorhandene Bebauung Geländehöhen Bestandsbäume vorn. Leitung Bemaßung von Abständen
Grünflächen <ul style="list-style-type: none"> Private Grünfläche -Zier- und Nutzgarten- Private Grünfläche -Pferdeweide- 	Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen <ul style="list-style-type: none"> Lärmschutzwand mit Höhenabgabe Oberrande der Lärmschutzwand in Metern über DHHN2016 (Deutsches Haupthöhennetz 2016) 	
Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft <ul style="list-style-type: none"> Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft 	Sonstige Planzeichen <ul style="list-style-type: none"> Umgrenzung von Flächen für Stellplätze 	

Planunterlagen Die Planunterlagen entsprechen den Anforderungen des § 1 der Planzonenverordnung vom 18.12.1990 (BGBl. I Nr. 391). Die Planunterlagen haben den Stand vom Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist eindeutig. Iserlohn, den Der Bürgermeister Im Auftrag	Aufstellungsbeschluss Der Rat der Stadt Iserlohn hat die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 443 gem. § 2 Abs. 1 BauGB am beschlossen. Iserlohn, den Der Bürgermeister	Entwurfs- und Offenlegungsbeschluss Der Rat der Stadt Iserlohn hat am den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 443 nach Begründung und die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Iserlohn, den Der Bürgermeister	I. Rechtsgrundlagen Die Aufstellung dieses Bebauungsplanes erfolgt nach den Vorschriften - Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. I Nr. 394) - Bauzonierungsverordnung (BauZV) i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3789), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes zur Stärkung der Digitalisierung im Baubereich vom 03.07.2023 (BGBl. I Nr. 178) - Planzonenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) - Verordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW 2018) i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.07.2018 (GV. NRW. S. 421), Gesetz vom 31.10.2023 (GV. NRW. S. 1172), in Kraft getreten am 01.01.2024 - Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) i.d.F. der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 13.04.2022 (GV. NRW. S. 490) - Verordnung über die öffentliche Bekanntmachung von kommunalem Ortsrecht (Bekanntmachungsverordnung - BekanntmVO) vom 26.08.1999 (GV. NRW. S. 516), zuletzt geändert durch Verordnung vom 05.11.2015 (GV. NRW. S. 741)
Beteiligung der Öffentlichkeit Gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurde der Öffentlichkeit in der Zeit vom bis Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben. Iserlohn, den Der Bürgermeister In Vertretung	Satzungsbeschluss Der Rat der Stadt Iserlohn hat den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 443 auf der Grundlage der GO NRW in Verbindung mit § 10 BauGB am beschlossen. Iserlohn, den Der Bürgermeister	Bekanntmachung / in Kraft treten Der Satzungsbeschluss sowie der Ort der dauernden Auslegung des vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 443 ist gem. § 10 BauGB am bekannt gemacht worden. Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft. Iserlohn, den Der Bürgermeister	

Übersichtplan M. 1 : 5000



Stadt Iserlohn

Vorentwurf

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 443 "Alte Poststraße / Baudenkmal Rothes Haus" einschl. Vorhaben- und Erschließungsplan

Stand: 04.06.2024
Maßstab: 1 : 200 / 500

Planquadrat Dortmund
Büro für Raumplanung, Städtebau + Architektur
Güterbergstraße 34-44139 Dortmund, Tel. 0231/92711-4