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

M. 1 : 500

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

M. 1 : 500

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. 2023 I Nr. 394)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), i. zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes zur Stärkung der Digitalisierung im Baulandverfahren und zur Änderung weiterer Vorschriften vom 03.07.2023 (BGBl. I Nr. 176)
- Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- Bauordnung 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)

II. Textliche Festsetzungen

1. **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 sind zugeordnet zu der sonstigen baulichen Nutzung im Bestandsgebäude sind bauliche Anlagen zulässig, die die Haltung von Pferden im Rahmen der Hobbypferdehaltung ermöglichen.
2. **Zulässige bauliche Anlagen**
   Im Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplans sind bauliche Anlagen und Gebäude gemäß den zeichnerischen Darstellungen im Lageplan des Vorhaben- und Erschließungsplanes und den mit Baugrenzen festgesetzten Gebäuden und baulichen Anlagen im vorhabenbezogenen Bebauungsplan zulässig.
3. **Höhe baulicher Anlagen**
   Die zulässige Höhe des Wohngebäudes (denkmalgeschütztes Gebäude und Anbau) ergibt sich aus den in den Abschnitten zum Vorhaben- und Erschließungsplan angegebenen Höhenfestsetzungen.
   Die sonstigen baulichen Anlagen (Carport, Pferdestall, Offenstall) dürfen eine Höhe von 4,50 m über dem natürlichen Gelände nicht überschreiten.
4. **Stellplätze**
   Stellplätze sowie überdachte Stellplätze (Carports) sind ausschließlich auf den im Vorhaben- und Erschließungsplan und vorhabenbezogenen Bebauungsplan gesondert festgesetzten Flächen zulässig. Garagen sind unzulässig.
5. **Immissionsschutz**
   Zum Schutz von Aufenthaltsräumen in Wohnungen und von Büros sind die im Bebauungsplan dargestellten Lärmpegel nach DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" zu berücksichtigen, einschließlich der sich daraus ergebenden Anforderungen an die Schalldämmung (ert, Rw ges) der gesamten Außenfläche der schutzbedürftigen Aufenthaltsräume, bestehend aus Wänden, Dächern, Fenstern, Rollladenkästen und Lüftungseinrichtungen usw.

Anforderung nach DIN 4109-1:2018-01	Wohn- und Schlafräume	Bürorräume und ähnliches
ert $R'_{w,ges}$ in dB = $R_{w,ges}$	$R_{w,ges}$ = 30 dB	$R_{w,ges}$ = 35 dB
Mindestanforderung	ert, Rw ges = 30 dB	ert, Rw ges = 30 dB
für La = 80 dB(A) und ert, Rw ges = 50 dB gilt	Die Anforderungen sind auf Grund der örtlichen Situation	Nebulagen

Die maßgeblichen Außenlärmpegel L_a sind in der Planzeichnung dargestellt.

In Aufenthaltsräumen, die dem Nachtschlaf dienen (Schlaf- und Kinderzimmer), sind Schallschutzfenster mit integrierten schallgedämpften Lüftungseinrichtungen oder fensterunabhängige schallgedämpfte Lüftungseinheiten vorzusehen, Hierbei ist darauf zu achten, dass das erforderliche resultierende Schalldämm- Maß der gesamten Außenfläche des schutzbedürftigen Raumes unter Berücksichtigung der Lüftungseinrichtungen nicht unterschritten wird.

Von den festgesetzten resultierenden Schalldämm-Maßen kann abgewichen werden, wenn z.B. auf Grund der Ausrichtung der Gebäude, einer anderweitigen Abschirmmaßnahme oder aufgrund sonstiger Eigenschaften, wie z.B. eines geringeren Verkehrsaufkommens oder ergänzender schalltechnischer Untersuchungen (Messungen) gutachterlich nachgewiesen und behördlich festgestellt wird, dass sich geringere Anforderungen ergeben. Die abweichenden Anforderungen können dabei in Sinne der DIN 4109-1:2018-01 auch in Einzelräumen (dB-sicher) berücksichtigt werden.

Für Gebäudeseiten, die von den maßgeblichen Lärmquellen, hier der Alten Poststraße (L 648), abgewandt liegen, darf die maßgebliche Außenlärmpegel ohne besonderen Nachweis um 5 dB(A) gemindert werden.
Hinweis: Dies entspricht der Vorgabe nach DIN 4109-2:2018-01, Abschnitt 4.4.5.1.

6. **Grünordnerische Maßnahmen / Kompensationsmaßnahmen**
   Zur Grünordnung bzw. zur Kompensation der Eingriffe werden im Einzelnen folgende Maßnahmen festgesetzt:

6.1 **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 prägenden Freiraums zu erhalten. Die Streuobstwiese ist fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Bei ggfs. erforderlichen Ergänzungspflanzungen sind lokale und regionale Sorten zu verwenden. Die Mahd der Wiese ist zweimal jährlich im Juni und vor der Ossiamte durchzuführen. das Mähgut ist zuzuführen. Eine Beweidung mit Pferden ist nicht zulässig.

6.2 **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.

6.3 **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.

Sträucher:

Acer campestre	Feld-Ahorn
Cornus avellana	Hasel
Cornus mas	Kornelkirsche
Crataegus monogyna	Weißdorn
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hundsrose
Salix aurita	Ohr-Weide
Salix caprea	Sal-Weide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sambucus racemosa	Traubenholunder

Bäume:

Acer campestre	Feld-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Sorbus aucuparia	Eberesche

6.4 **Einzelbaum / Baumgruppe im Norden des Plangebiets**
Die im vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit einem Erhaltungsgebot festgesetzten Bäume sind zu schützen, fachgerecht zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Ausfall gleichwertig und fachgerecht zu ersetzen.

6.5 **Minderung des Versiegelungsgrads**
Zur Minderung des Versiegelungsgrads sind die Fahr- und Wegeflächen, Stellplatzflächen ausschließlich mit wasserdurchlässigen Belägen (Schotterrasen oder Rasenfugenpflaster, offenfugiges Pflaster, Rasengittersteine, Rasenfugenpflaster, versickerungsfähige Pflasterung) zu befestigen.

6.6 **Begrünung Lärmschutzwand**
Die Lärmschutzwand ist als grüne Lärmschutzwand auszuführen. Die Elemente der Lärmschutzwand sind mit selbstklimmenden Kletterpflanzen oder mit Rankpflanzen mittels vorgelagerter Rankhilfen zu begrünen. Für die Begrünung sind standortgerechte und heimische Arten der nachfolgenden Pflanzliste zu verwenden.

Clematis montana	Anemonen Waldrebe
Clematis vitalba	Waldrebe (heimisch)
Hedera helix	Efeu (heimisch)
Lonicera caprifolium	Echtes Geißblatt
Lonicera henryi	Immergrünes Geißblatt
Lonicera periclymenum	Waldgeißblatt (heimisch)
Parthenocissus inserta	Rankender Wilderwein

7. **Einfriedungen**
   Die gem. § 1 festgesetzte Streuobstwiese ist durch eine Einzäunung entlang der nordwestlichen Begrenzung zu schützen.
   Die gem. § 1 festgesetzte Streuobstwiese entlang dem östlichen Rand der Pferdeweide ist durch eine Einzäunung in ausreichendem Abstand vor Freischneiden durch Pferde zu schützen.
8. **Zu- und Abfahrtsverbot**
   Entlang der freien Strecke der L 648 Alte Poststraße und der K 19 Rothenhausstraße gilt ein durchgängiges Zu- und Abfahrtsverbot. Die Anlage von Zufahrten ist nicht zulässig.

III. Nachrichtliche Übernahmen

gem. § 9 Abs. 6 BauGB

Schutz des Grundwassers für die Trinkwassergewinnung
Der Plangebiet befindet sich innerhalb der Schutzzone III B des Wasserschutzgebietes "DEW". Zum Schutz der öffentlichen Trinkwasserversorgung sind die Bestimmungen der durchgeführten Verordnung vom 5. Februar 1988 bei jeder weiteren Planung bzw. Handlung einzuhalten.

II. Zeichnerische Festsetzungen

Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen
- Baugrenze
- überbaubare Grundstücksfläche
- nicht überbaubare Grundstücksfläche: interne Fahr- und Wegeflächen, Stellplatzflächen, Reitplatz und Mistplatz

Grünflächen
- Private Grünfläche - Fuß- und Radgarten -
- Private Grünfläche - Pferdeweiden -

Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft

Anpflanzen und Erhalten von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- 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

Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen
- Lärmschutzwand mit Höhenangabe
- Oberkante der Lärmschutzwand in Metern über DHHN2016 (Deutsches Haupthöhennetz 2016)

Sonstige Planzeichen
- LPS III (PEG) — Lärmpegelbereiche nach DIN 4109 für die Nacht:
  - LPS III (61 - 65 dB(A))
  - LPS IV (66 - 70 dB(A))
  - LSP V (71 - 75 dB(A))
  - LPS VI (76 - 80 dB(A))
- SI — Umgrenzung von Flächen für Stellplätze
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

Bestandsübernahmen und sonstige Darstellungen
- 228 — Flurstücksgrenzen und -nummern
- vorhandene Bebauung
- 170.47 — Geländehöhen
- Bestandsbäume
- vorh. Leitung
- 123.45 — Bemaßung von Abständen

1. Planunterlagen	2. Aufstellungsbeschluss	3. Frühzeitige Beteiligung	4. Veröffentlichungsbeschluss
Die Planunterlagen entsprechen den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 (BGBl. I Nr. 3911). Die Richtigkeit haben den Stand vom ..... Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist eindeutig. Iserlohn, den .... Ernst-Herbert Thomas Öffentl. best. Vermessungsing.	Der Rat der Stadt Iserlohn hat die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 443 gem. § 2 Abs. 1 BauGB am ..... beschlossen.	Die frühzeitige öffentliche Unterrichtung der Öffentlichkeit über die Planung verbunden mit der Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gem. § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte in der Zeit vom ..... bis einschließlich	Der Rat der Stadt Iserlohn hat am ..... beschlossen, den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 443 nebst Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB im Internet zu veröffentlichen und zusätzlich öffentlich auszulegen.
5. Beteiligung der Öffentlichkeit	**6. Satzungsbeschluss**	**7. Ausfertigung**	**8. Bekanntmachung / Inkrafttreten**
Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 443 und die Begründung wurde gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis einschließlich ..... im Internet veröffentlicht und zusätzlich öffentlich ausgelegt.	Der Rat der Stadt Iserlohn hat den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 443 auf der Grundlage der GO NRW in Verbindung mit § 10 BauGB am ..... als Satzung beschlossen.	Hiermit wird bestätigt, dass dieser vorhabenbezogene Bebauungsplan mit dem Beschluss des Rates vom ..... übereinstimmt und dass nach § 2 Abs. 1 und 2 BekanntmVO NRW verfahren worden ist. Ausgefertigt: Iserlohn, den ..... Der Bürgermeister	Hiermit wird bekanntgemacht, dass der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 443 in Kraft. Iserlohn, den ..... Der Bürgermeister .....

IV. Hinweise

1. **Artenschutz**
   Um Beeinträchtigungen von zeitweilig brütenden europäischen Vogelarten auszuschließen, sind Gehölzrodungen in Anlehnung an § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG nur außerhalb der Brutzeit (01. März bis zum 30. September) durchzuführen. Punktuell können Gehölzfällungen ggf. auch innerhalb dieses Zeitraumes erfolgen, sofern bei vorangehenden Untersuchungen ausgeschlossen werden kann, dass gegen die Zugriffsverbote des § 44 Abs. 1 BNatschG verstoßen wird.

2. **Bodeneingriffe und Meldepflicht von Bodenfunden**
   Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (u.a. – archäologisch auszeichnende Bodenfunde, d.h. Mauern, alte Gräben, Steinsetzungen aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Hügel und Senken, aber auch Zeugnisse tierischen und früher pflanzlichen Lebens aus entsprechender Zeit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt Iserlohn als Unterer 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 des erfordern und dies für die Betroffenen zumutbar ist (§ 16 Abs. 2 Denkmalschutzgesetz NW). Gegenüber der Eigentümerin oder dem Eigentümer sowie der 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. **Erdarbeiten, Bodenbewegungen, Bodenaushub**
   Sollten 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.: 02351/966-8388) zu verständigen. Der Grundstückseigentümer bzw. der Inhaber der tatsächlichen Gewalt über ein Grundstück ist verpflichtet, schädliche Bodenveränderungen zu vermeiden und Maßnahmen zur Abwehr von schädlichen Bodeneinwirkungen, die von seinem Grundstück drohen, zu ergreifen (§§ Abs. 1 und 2 BBodSchG).
   Liegt eine schädliche Bodenveränderung vor, so können die zuständigen Fachbehörden weitergehende 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 o.g. Vorsorgewerte nicht einhält, ist das vorab mit der unteren Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde des Märkischen Kreises abzustimmen.

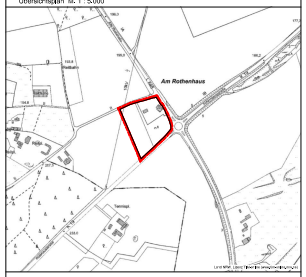
4. **Kampfmittelbeseitigungsdienst**
   Vor Beginn der Bauarbeiten ist die flächenscharfe Untersuchung des Plangebietes durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst der Bezirksregierung Arnsberg erforderlich. Sollte bei der Durchführung des Bauvorhabens der Einbezug auf außergewöhnliche Verfahrungen hinweisen oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und über das Ordnungsamt der Stadt Iserlohn der Kampfmittelbeseitigungsdienst zu verständigen.

5. **Entwässerung**
   Gemäß § 55 Abs. 2 WHG soll Niederschlagswasser versickert, verrieselt 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.

6. **Straßenmeldegesetz**
   Gemäß § 25 StrWG NRW bedürfen bauliche Anlagen außerhalb der Ortsdurchfahrten von Landstraßen der Zustimmung der Straßenbauverwaltung, wenn diese baugenehmigungspflichtig sind und in einem Abstand von bis zu 40 m vom befestigten Fahrbahnrand der K 24 und L 648 errichtet werden sollen. Bedürfen die baulichen Anlagen keiner Baugenehmigung oder keiner Genehmigung nach anderen Vorschriften, so tritt an die Stelle der Zustimmung die Straßenbauverwaltung die Genehmigung der Straßenbauverwaltung.

7. **Einsehbarkeit von Vorschriften**
   Soweit in diesem Planverfahren auf DIN-Vorschriften und Richtlinien Bezug genommen worden ist, können diese bei Bedarf im Planungsamt der Stadt Iserlohn, Abteilung IV-2 - Städtebauliche Planung, Stadthaus Sömberg, Sömbergring 37, 58636 Iserlohn eingesehen werden.

Übersichtsplan M. 1 : 5.000

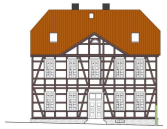


Ansichten zum Vorhaben- und Erschließungsplan

M. 1 : 200

Ansicht Südwest

Ansicht Südost Rothes Haus



Ansicht Nordost

Ansicht Nordwest Rothes Haus

Stadt Iserlohn

Entwurf

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

Stand: 10.03.2025
Maßstab: 1 : 200 / 500

Planquadrat Dortmund
Büro für Raumplanung, Städtebau + Architektur
Gutenbergstraße 34•44139 Dortmund•Tel. 0231/9511940