

SO 1 "Großflächiger Einzelhandelsbetrieb"  
 - Bau- und Gartenmarkt -  
 VK max. 15.500 m<sup>2</sup>  
 GRZ 0,8

SO 2 "Dienstleistungsorientierte Nutzung"  
 GRZ 0,8

**II. Textliche Festsetzungen**  
**1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 BauNVO)**  
**1.1 Sondergebiet SO 1 (§ 11 Abs. 3 BauNVO)**  
 Zweckbestimmung der Nutzung  
 Das festgesetzte Sondergebiet SO 1 dient der Unterbringung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebs gem. § 11 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauNVO.  
 Art der Nutzung:  
 Im festgesetzten Sondergebiet ist ein Bau- und Gartenmarkt mit einer maximalen Verkaufsfläche von 15.500 m<sup>2</sup> zulässig. Davon entfallen auf Verkaufsfächen mit baumarktspezifischen Sortimenten max. 9.200 m<sup>2</sup> und auf Verkaufsfächen mit gartenmarktspezifischen Sortimenten max. 4.900 m<sup>2</sup>.  
 Die zulässige Verkaufsfläche für zentrenrelevante Randsortimente darf einen Anteil von 10 % an der Gesamtverkaufsfläche, jedoch max. 1.400 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche nicht überschreiten. Nachfolgende zentrenrelevante Randsortimente gem. Iserlohner Sortimentsliste sind zulässig:

Sortimente	Verkaufsfläche in m <sup>2</sup>
Fahrrad / Fahrradzubehör	max. 70 m <sup>2</sup>
Heimtextilien	max. 75 m <sup>2</sup>
Haushaltswaren	max. 300 m <sup>2</sup>
Lampen / Leuchten	max. 700 m <sup>2</sup>
Bastelartikel	max. 145 m <sup>2</sup>
Nahrungs- und Genussmittel	max. 100 m <sup>2</sup>

**1.2 Sondergebiet SO 2 (§ 11 Abs. 2 BauNVO)**  
 Zweckbestimmung der Nutzung  
 Das festgesetzte Sondergebiet SO 2 dient der Unterbringung dienstleistungsorientierter Nutzungen.  
 Art der Nutzung  
 Im festgesetzten Sondergebiet SO 2 sind nachfolgende Nutzungen zulässig:  
 - Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude  
 - Betriebe des Beherbergungsgewerbes einschließlich Schank- und Speisewirtschaften  
 - Anlagen für gesundheitliche und sportliche Zwecke.  
 Im SO 2-Gebiet sind Einzelhandelsnutzungen mit zentren- und nicht zentrenrelevanten Sortimenten unzulässig.

**1.3 Anlagen der Außenwerbung**  
 In den Sondergebieten SO 1 und SO 2 sind der Fremdwerbung dienende Anlagen der Außenwerbung unzulässig. Gem. § 14 Abs. 1 Nr. 3 BauNVO sind in den Sondergebieten SO 1 und SO 2 der Fremdwerbung dienende Anlagen der Außenwerbung unzulässig. Werbeanlagen i.S.v. Nebenanlagen, die Verkehrsteilnehmer auf der A46 bzw. B7 ansprechen sollen, sind nicht zulässig.

**2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 2a BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 18 Abs. 1 BauNVO)**  
**2.1 Grundflächenzahl**  
 In den Sondergebieten SO 1 und SO 2 kann die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) abweichend von § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO durch die Grundflächen von Stellplätzen und ihren Zufahrten bis zu einer GRZ von 0,9 überschritten werden.

**2.2 Höhe baulicher Anlagen**  
 Die max. zulässige Gebäudehöhe (OK max.) wird in Metern über NHN am höchsten Punkt der äußeren Dachhaut gemessen.  
 Die festgesetzte Gesamthöhe der Gebäude darf durch untergeordnete Gebäudeteile (technisch notwendige Dachaufbauten) bis zu einer Höhe von 4 m überschritten werden.

**3. Flächen für Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und § 12 BauNVO)**  
 In den Sondergebieten SO 1 und SO 2 ist die Errichtung von Stellplätzen ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und auf den gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB festgesetzten Stellplatzflächen (St/N) zulässig.

**II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**  
 1. Gestaltung der Freiflächen  
 Die unbebauten Flächen bebauter Grundstücke sind gärtnerisch zu gestalten und zu pflegen, soweit sie nicht als Zufahrten oder als notwendige Stellplatzflächen benötigt werden.

**IV Hinweise**  
 1. Arten- und Baumschutz  
 Gemäß den allgemeinen Artenschutzbestimmungen gilt ein Rodungsverbot während der Brutzeit. Weiterhin gelten die Bestimmungen der Satzung zum Schutz des Baumbestandes der Stadt Iserlohn.

2. Erdarbeiten, Bodenbewegungen, Bodenaushub  
 Sofern bei Erdarbeiten, Bodenbewegungen oder ähnlichen Maßnahmen Boden- und Untergrundverunreinigungen angetroffen werden, die nach Art, Beschaffenheit oder Menge in besonderem Maße gesundheits-, luft- oder wassergefährdend, explosibel oder brennbar sind oder Erreger übertragbarer Krankheiten enthalten oder hervorbringen können, so sind diese gem. § 9 Abs. 4 u. 5 Landesabfallgesetz NW in der Fassung vom 21.06.1988 (Gesetz- und Verordnungsblatt NW Bl. 250 ff.), zuletzt geändert durch Gesetz vom 07.02.1995 (SGV NW 74) i.V.m. § 2 Abs. 2 Abfallgesetz vom 27.08.1986 (BGBl. I. S. 1410 ff.) unverzüglich der Abteilung Umwelt- und Klimaschutz der Stadt Iserlohn (Tel.: 02371 / 217-2939 oder 217-2943) oder der Unteren Abfallwirtschaftsbehörde beim Märkischen Kreis (Tel.: 02351 / 966-6385) anzuzeigen.  
 In einem solchen Fall können die zuständigen Fachbehörden weiterreichende Schutz-, Sicherheits- 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. Sollten Recyclingbaustoffe oder belasteter Bodenaushub eingesetzt werden, ist das vorab mit der Unteren Abfallwirtschaftsbehörde abzusprechen.

3. Bodeneingriffe und Meldepflicht von Bodenfunden  
 Bei Bodeneingriffen können weitere Bodendenkmale entdeckt werden. Bodeneingriffe sind alle Arten von Erdarbeiten, z.B. Abgrabungen, Ausschachtungen, Bohrungen, Ramm- und Spundarbeiten. Bodendenkmale können sein: Gegenstände und Bruchstücke von Gegenständen, Reste baulicher Anlagen, Hohlräume, Knochen und Knochensplitter, Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit sowie Abdrücke tierischer oder pflanzlicher Lebens. Die Entdeckung von Bodendenkmalen oder von mutmaßlichen Hinweisen darauf ist gem. § 15 Denkmalschutzgesetz (DSchG NW) der Unteren Denkmalbehörde der Stadt Iserlohn (Tel.: 02371 / 217-2518) oder dem LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Olpe, (Tel.: 02761 / 9375-42), (Fax: 02761 / 9375-20) unverzüglich anzuzeigen. Die Entdeckungsstätte ist mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.  
 4. Kampfmittel  
 Vor Beginn der Bodenarbeiten ist die fachgerechte Untersuchung des Plangebiets durch den Kampfmittelräumdienst 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 der Kampfmittelräumdienst zu verständigen über das Ordnungsamt der Stadt Iserlohn.

**Rechtsgrundlagen**  
 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I, S. 3634)  
 Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I, S. 1057)  
 Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnerverordnung - PlanZV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I, S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I, S. 1057)  
 Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 15. November 2016 (GV. NRW. S. 966)  
 Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauONW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01. März 2000 (GV NRW S. 256), zuletzt geändert am 15. Dezember 2016 (GV. NRW. 2016 S. 1162)

**Planzeichenerklärung**

- Art und Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB
- SO<sub>1</sub>** Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Großflächiger Einzelhandelsbetrieb" gem. § 11 Abs. 3 BauNVO  
 VK max. max. zulässige Verkaufsfläche
  - SO<sub>2</sub>** Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Dienstleistungsorientierte Nutzung" gem. § 11 Abs. 2 BauNVO  
 GRZ Grundflächenzahl gem. § 16 BauNVO  
 OK max. max. Höhe baulicher Anlagen in Metern über Normalhöhennull (NHN)
  - Bauweise, Baulinien, Baugrenzen gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB  
 Baugrenze gem. § 23 (3) BauNVO  
 überbaubare Grundstücksfläche
  - Verkehrsflächen gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB  
 Straßenbegrenzungslinie  
 Straßenverkehrsfläche  
 Grünfläche als Bestandteil der Straßenverkehrsfläche
  - Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB  
 Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

- Sonstige Festsetzungen
- St/N** Umgrenzung von Flächen für Stellplätze und Nebenanlagen gem. § 9 (1) Nr. 4 BauGB
  - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplans gem. § 9 (7) BauGB
  - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten
  - Darstellungen der Plangrundlage  
 541 Flurstücksgrenzen und -nummern  
 Vorhandene Bebauung

<p><b>Planunterlagen</b></p> <p>Die Planunterlagen entsprechen den Anforderungen des § 1 der Planzeichnerverordnung vom 18.12.1990 (BGBl. I Nr. 3/91). Die Planunterlagen haben den Stand vom .....</p> <p>Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist eindeutig.</p> <p>Iserlohn, den .....</p> <p>Öffentl. best. Verm.-Ing.</p>	<p><b>Aufstellungsbeschluss</b></p> <p>Der Rat der Stadt Iserlohn hat die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 419 gem. § 2 Abs. 1 BauGB am ..... beschlossen.</p> <p>Iserlohn, den .....        Der Bürgermeister .....</p> <p>.....        Dr. Ahrens</p>
<p><b>Entwurfs- und Offenlegungsbeschluss</b></p> <p>Der Rat der Stadt Iserlohn hat am ..... den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 419 nebst Begründung und die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.</p> <p>Iserlohn, den .....        Der Bürgermeister .....</p> <p>.....        Dr. Ahrens</p>	<p><b>Beteiligung der Öffentlichkeit</b></p> <p>Gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurde der Öffentlichkeit in der Zeit vom ..... bis ..... Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.</p> <p>Iserlohn, den .....        Der Bürgermeister .....</p> <p>.....        Janke        Stadtbaurat</p>
<p><b>Satzungsbeschluss</b></p> <p>Der Rat der Stadt Iserlohn hat den Bebauungsplan Nr. 419 auf der Grundlage der GO NRW in Verbindung mit § 10 BauGB am ..... als Satzung beschlossen.</p> <p>Iserlohn, den .....        Der Bürgermeister .....</p> <p>.....        Dr. Ahrens</p>	<p><b>Bekanntmachung / in Kraft treten</b></p> <p>Der Satzungsbeschluss sowie der Ort der dauernden Auslegung des vorliegenden Bebauungsplanes Nr. 419 ist gem. § 10 BauGB am ..... bekannt gemacht worden.        Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.</p> <p>Iserlohn, den .....        Der Bürgermeister .....</p> <p>.....        Dr. Ahrens</p>

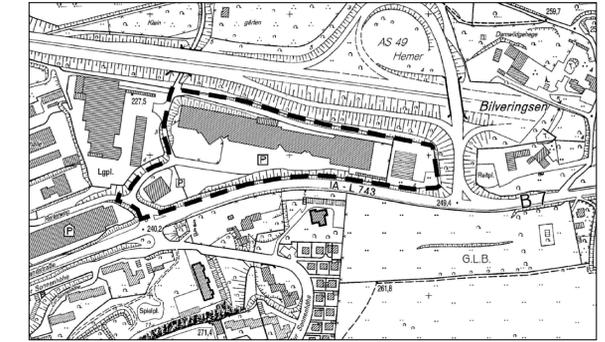
# Stadt Iserlohn

## Bebauungsplan Nr. 419

### - Sondergebiet Bilveringsen -

### VORENTWURF

Stand: 08.01.2017



Übersichtsplan M. 1 : 5.000