



**Planunterlagen**  
Die Planunterlagen entsprechen den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 (BGBl. I Nr. 391). Die Planunterlagen haben den Stand vom April 2016.  
Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist eindeutig.  
Iserlohn, den 03.04.2018  
Der Bürgermeister  
Im Auftrag  
Thomas  
Ernst-Herbert Thomas  
Hindenburgstraße 5  
58636 Iserlohn

**Aufstellungsbeschluss**  
Der Rat der Stadt Iserlohn hat die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 360 gem. § 2 Abs. 1 BauGB am 24.05.2016 beschlossen.  
Iserlohn, den 31.05.2016  
Der Bürgermeister  
Dr. Ahrens

**Beteiligung der Öffentlichkeit**  
Gemäß § 13 Abs. 2 BauGB wurde der von der Aufstellung betroffenen Öffentlichkeit in der Zeit vom 09.10.2017 bis 02.11.2017 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.  
Iserlohn, den 10.11.2017  
Der Bürgermeister  
In Vertretung  
Janke  
Stadtbaurat

**Satzungsbeschluss**  
Der Rat der Stadt Iserlohn hat die vorliegende 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 360 auf der Grundlage der GO NRW in Verbindung mit § 10 BauGB am 12.12.2017 als Satzung beschlossen.  
Iserlohn, den 22.12.2017  
Der Bürgermeister  
Dr. Ahrens

**Bekanntmachung / in Kraft treten**  
Der Satzungsbeschluss sowie der Ort der dauernden Auslegung der vorliegenden 1. Änderung des Bebauungsplans sind gem. § 10 BauGB am 14.02.2018 bekannt gemacht worden. Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.  
Iserlohn, den 21.02.2018  
Der Bürgermeister  
Dr. Ahrens

**I. Rechtsgrundlagen**

- Die Aufstellung dieses Bebauungsplans erfolgt nach den Vorschriften
  - des Baugesetzbuches (BauGB) in der zur Zeit gültigen Fassung
  - der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der zur Zeit gültigen Fassung
  - der Planzeichenverordnung (PlanZV) in der zur Zeit gültigen Fassung
  - der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der zur Zeit gültigen Fassung
  - der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) in der zur Zeit gültigen Fassung
- Hinweis: Soweit in diesem Planverfahren auf DIN - Vorschriften Bezug genommen wird, können diese DIN - Vorschriften bei Bedarf bei der Stadt Iserlohn, Bereich Stadtplanung, Abteilung Städtebauliche Planung während der allgemeinen Öffnungszeiten eingesehen werden.

**II. Festsetzungen**

**Art und Maß der baulichen Nutzung gem. § 9; Abs. 1, Nr. 1 BauGB**

- GE<sup>1-2</sup>** Gewerbegebiete gem. § 8 BauNVO (i.V.m. textl. Festsetzung Nr. 1)
  - unzulässig Betriebsarten gem. § 1 Abs. 4 BauNVO (i.V.m. textl. Festsetzung Nr. 1.4)
  - ausn. zul.: ausnahmsweise zulässige Betriebsarten gem. § 1 Abs. 4 BauNVO (i.V.m. textl. Festsetzung Nr. 1.4)
  - 0,8 Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß gem. § 16 BauNVO
- OK 265 m ü. NNH** Höhe baulicher Anlagen (Oberkante) in Metern über NNH (Normalhöhennull) als Höchstmaß gem. § 16 BauNVO

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

- Baugrenze gem. § 23 Abs. 3 BauNVO

**Flächen für die Abwasserbeseitigung, einschl. der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser gem. § 9, Abs. 1, Nr. 14 BauGB**

- Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen
- Flächen für die Sammlung, Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (Mülden-Röteln-System)

**Hauptversorgungsleitungen gem. § 9, Abs. 1, Nr. 13 BauGB**

- unterirdische Leitungen (Erdgasleitungen)

**Grünflächen gem. § 9, Abs. 1, Nr. 16 und Abs. 6 BauGB**

- Private Grünflächen

**Wasserflächen, gem. § 9, Abs. 1, Nr. 16 und Abs. 6 BauGB**

- Wasserflächen (Lösschwasserloch)

**Flächen für den Wald gem. § 9, Abs. 1, Nr. 18 und Abs. 6 BauGB**

- Waldflächen

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

- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Die mit  $\Delta$  gekennzeichnete private Grünfläche ist zu begrünen und davon mind. 30 % mit standortgerechten Gehölzen entsprechend der Pflanzliste 1 und 3 zu bepflanzen und zu pflegen. Die Bepflanzung ist dauerhaft zu erhalten. Die Gehölze sind als flächige Pflanzungen, als Einzelbäume und als Baumgruppen anzuordnen. Die restlichen 70 % sind als extensive Rasenfläche anzulegen und dauerhaft zu erhalten.
- Nach Auffüllen der Teiche wird die mit  $\Delta$  gekennzeichnete Fläche entsprechend dem landschaftspflegerischen Fachbeitrag auf ca. 4913 m<sup>2</sup> mit standortgerechten heimischen Gehölzen bepflanzt (Qualität Forststufe). Die geplante Müde im Bereich des Teiches (Wasserfläche ca. 200 m<sup>2</sup>) erhält eine standortgerechte Bepflanzung aus Erlen (*Alnus glutinosa*). Die Artenauswahl orientiert sich an der potentiell natürlichen Vegetation sowie den bestehenden (Hangbereich) und neuen (Teichbereich) standortbedingten Gegebenheiten. Die Maßnahme und Pflanzenauswahl erfolgte in Abstimmung mit dem Landesbetrieb Wald und Holz NRW - Regionalforstamt Märkisches Sauerland und folgt zudem im Grundsatz der im Bebauungsplan Nr. 360 aufgeführten Baum- und Sträucherarten der Pflanzliste, Nr. 1 (Laubbäume - flächige Anpflanzung) und Nr. 3 (Sträucher). Verwendung Frinden werden größtenteils Bergahorn sowie untergeordnet Eberesche und Vogelkirsche mit 20% Strauchentee (Hase, Schwarzdorn, Roter Holunder) im Hangbereich sowie Stieleiche und Hainbuche mit eingestreuten Roten im ehemaligen Teichbereich und insbesondere im Bereich der neuen Müde.

**Pflanzliste 1 - Laubbäume, flächige Anpflanzung**

- Pflanzqualität: Hochstamm, 3 x v. m. B., Stammumfang 12-14 cm  
Pflanzqualität: Heister, 2 x v. m., mind. 150-200 cm
- Feldahorn
  - Spitzahorn
  - Bergahorn
  - Hainbuche
  - Robuche
  - Eiche
  - Vogelkirsche
  - Trauben-Eiche
  - Stiel-Eiche
  - Salweide
  - Eberesche
  - Winterlinde
  - Acer campestre
  - Acer platanoides
  - Acer pseudoplatanus
  - Carpinus betulus
  - Fagus sylvatica
  - Fraxinus excelsior
  - Prunus avium
  - Quercus petraea
  - Quercus robur
  - Salix caprea
  - Sorbus aucuparia
  - Tilia cordata

**Pflanzliste 2 - Straßenbäume**

- Pflanzqualität: Hochstamm, 3 x v. m. B., Stammumfang 18-20 cm
- Bergahorn
  - Hainbuche
  - Winterlinde
  - Acer pseudoplatanus
  - Carpinus betulus
  - Tilia cordata

- Pflanzliste 3 - Sträucher**  
Pflanzqualität: 2 x v. m., mind. 100-150 cm
- Kornkirsche
  - Rötel Hartleigle
  - Hasselbusch
  - Weißdorn
  - Faulbaum
  - Liguster
  - Schiehe
  - Hundrose
  - Schwarzer Holunder
  - Wasserschneeball
  - Cornus mas
  - Cornus sanguinea
  - Corylus avellana
  - Crataegus monogyna
  - Fraxinus alnus
  - Ligustrum vulgare
  - Prunus spinosa
  - Rosa canina
  - Sambucus nigra
  - Viburnum opulus
- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern  
zu erhaltender Baum

**Sonstige Planzeichen**

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans gem. § 9 Abs. 7 BauGB
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugeländen, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugeländes.
- Grenze zwischen unterschiedlichen Mäßen der baulichen Nutzung (Gebäudehöhen) innerhalb einer überbaubaren Grundstücksfläche. Die übrigen Festsetzungen der Nutzung bleiben unberührt.
- mit Leitungsrechten zu belastende Flächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB zugunsten der RWE Westfalen-Weser-Ems AG und der RWE Rhein-Ruhr AG
- 251,00 geplante Geländeaufhöhung in m ü. NNH

**Sonstige erläuternde Planzeichen ohne Rechtscharakter**

- LPB IV** Lärmpegelbereiche (LPB III - VI)
- Schutzstreifen gem. § 9 FStrG, 40,00 m

**III. Textliche Festsetzungen**

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

- Ausschuss von Einzelhandelsbetrieben gem. § 1 Abs. 9 BauNVO Einzelhandelsbetriebe sind nicht zulässig. Ausnahmsweise zulässig sind an Endverbraucher gerichtete Verkaufsstellen von Handwerks- und Gewerbebetrieben, wenn Sie in unmittelbarem räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit einem Handwerks- oder Gewerbebetrieb stehen und diesem in ihrer Größe untergeordnet sind.
- Ausschuss von Nutzungsarten gem. § 1 Abs. 6 BauNVO Vergnügungstätigkeiten gem. § 9 Abs. 3, Nr. 3 BauNVO sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans und damit unzulässig.
- Gewerbegebiet GE1 Gem. § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO wird festgesetzt, dass in dem mit GE1 gekennzeichneten Gewerbegebiet nur Betriebe und Anlagen zulässig sind, die i. S. v. § 8 Abs. 1 BauNVO das Wohnen nicht wesentlich stören.
- Gewerbegebiet GE2 Gem. § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO wird festgesetzt, dass in dem mit GE2 gekennzeichneten Gewerbegebiet Betriebe und Anlagen der Abstandsklasse I-VI (ld. Nr. 1-159) der Abstandsliste 2007 sowie Betriebe und Anlagen mit ähnlichen Emissionsverhalten unzulässig sind. Ausnahmsweise sind gem. § 31 Abs. 1 BauGB in dem GE2 gekennzeichneten Gewerbegebiet Betriebe und Anlagen der Abstandsklasse VI (ld. Nr. 161-199) der Abstandsliste 2007 sowie Betriebe und Anlagen mit ähnlichem Emissionsverhalten zulässig, wenn die von ihnen ausgehenden Emissionen so begrenzt werden, dass sie die von den allgemeinen Anlagen und Betrieben üblicherweise ausgehenden Emissionen nicht überschreiten. Die Begrenzung der Emissionen kann z. B. durch über den derzeitigen Stand der Technik hinausgehende Maßnahmen oder durch Betriebsbeschränkungen erreicht werden. Anmerkung zu der textlichen Festsetzung Nr. 1.4: Die Abstandsliste 2007 zum Runderlass des Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz vom 06.06.2007, MBL-NRW-S. 659 (Abstände zwischen Industrie- bzw. Gewerbebetrieben und Wohngebieten im Rahmen der Bauleitplanung und sonstige für den Immissionsschutz bedeutsame Abstände (Abstandslisten)) kann beim Planungamt der Stadt Iserlohn eingesehen werden oder auf der Internetseite des Ministeriums (www.umwelt.nrw.de) unter Umwelt -> Publikationen eingesehen und heruntergeladen werden.

**2. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen gem. § 9 Abs. 1, Nr. 24 BauGB**

- Emissionskontingentierung  
Zur Sicherstellung des vorliegenden Immissionsschutzes der benachbarten Wohnnutzung werden für die GE - Gebiete Emissionskontingente festgesetzt. In dem in dem Bebauungsplan festgesetzten Teilflächen (A - E) sind nur Anlagen und Betriebe zulässig, deren gesamte Schallemissionen die folgenden Emissionskontingente L<sub>eq</sub> weder tags (6:00 Uhr bis 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 Uhr bis 6:00 Uhr) überschreiten

Teilfläche	L <sub>eq,tags</sub> dB(A)/m <sup>2</sup>	L <sub>eq,nachts</sub> dB(A)/m <sup>2</sup>
A	60	45
B	60	45
C	60	45
D	62	47
E	60	45
E'	55	40

Jede gewerbliche Nutzung (Anlage) ist derart auszuführen und zu betreiben, dass die von ihr ausgehenden Lärmemissionen an keinem Punkt außerhalb des Plangebiets höhere Beurteilungswerte nach TA Lärm erzeugen, als dort bei ungestörter und freier Schallausbreitung in den Vollraum entstehen würde, wenn von jedem Quadratmeter Grundfläche seines Grundstückes die o.g. Emissionskontingente L<sub>eq</sub> abgestrahlt würden. Für jede Teilfläche ist bei Ansatz einer ungestörten und freien Schallausbreitung das Immissionskontingent L<sub>eq</sub> an den Immissionspunkten zu ermitteln und dessen Einhaltung bei Berücksichtigung der Schallausbreitungsverhältnisse zum Zeitpunkt der Genehmigung nachzuweisen.

**2.2 Schutz vor Verkehrslärm**  
Dem Plangebiet werden gemäß den Ergebnissen der Schalltechnischen Untersuchung des Ingenieurbüros für Akustik und Lärm-Immissionsschutz, Dipl.-Ing. Peter Buchholz (Hagen, 17.02.2010) und der ergänzenden Stellungnahme vom 31.05.2017 Lärmpegelbereiche zugeordnet.  
Bei der Errichtung von schutzbedürftigen Räumen nach DIN 4109, Ausgabe 1989, (Unterstützungsbüro- und Praxishörsaal, Besprechungsräume u.ä.) sind entsprechend der im Bebauungsplan festgesetzten Lärmpegelbereiche die Anforderungen an die Luftschalldämmung der Außenbauteile nach Tabelle 8 der DIN 4109 nachzuweisen.

Die sonstigen Festsetzungen und die örtlichen Bauvorschriften des ursprünglichen Bebauungsplanes Nr. 360 bleiben gültig.

**IV. Hinweise gem. § 9 Abs. 6 BauGB**

- Erdarbeiten, Bodenbewegungen, Bodenaushub**  
Sofort bei Erdarbeiten, Bodenbewegungen oder ähnlichen Maßnahmen Boden- und Untergrundverunreinigungen angetroffen werden, die nach Art, Beschaffenheit oder Menge in besonderem Maße gesundheitlich, luft- oder wassergefährdend, explosibel oder brennbar sind oder Erreger Übertragbarer Krankheiten enthalten oder hervorbringen können, so sind diese gem. § 9 Abs. 4, 5 Landesabfallgesetz NW in der Fassung vom 21.06.1998 (Gesetz- und Verordnungsblatt NW Bl. 260 ff.), zuletzt geändert durch Gesetz vom 07.02.1999 (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.: 217-2639 oder 217-2943) oder der Unteren Abfallwirtschaftsbehörde beim Märkischen Kreis (Tel.: 02351/966-6360) anzuzeigen.  
In einem solchen Fall können die zuständigen Fachbehörden weiterreichende Schutz-, Sicherstellungs- oder Sanierungsmaßnahmen fordern. Bodenaushub darf nicht als Abfall anfallen, sondern sollte nach Möglichkeit auf dem Gelände verbleiben. Verfüllungen, Verfüllungen oder Modifikationen des Geländes dürfen grundsätzlich nur mit unbelastetem Material erfolgen. Sollten Recyclingstoffe oder belasteter Bodenaushub eingesetzt werden, ist das vorab mit der Unteren Abfallwirtschaftsbehörde abzustimmen.
- Bodeneingriffe und Meldepflicht von Bodendenkmalen**  
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 Knochenstümpfe, Veränderungen und Vertiefungen der natürlichen Bodenbeschaffenheit sowie Abdrücke tierischer oder pflanzlicher Lebens. Die Entdeckung von Bodendenkmalen oder von mutmaßlichen Hinweis darauf ist gem. § 16 Denkmalsschutzgesetz (DSchG NW) der Unteren Denkmalbehörde der Stadt Iserlohn (Tel.: 02371/217-2318) oder dem LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Olpe (Tel.: 02761/9375-42), (Fax: 02761/937520) unverzüglich anzuzeigen. Die Entdeckungsstätte ist drei Werktagen in unverändertem Zustand zu erhalten.
- Kampfmittelräumendienst**  
Vor Beginn der Erdarbeiten ist die fachgerechte Untersuchung des Plangebietes durch den Kampfmittelräumendienst der Bezirksregierung Arnsberg erforderlich. Sollte bei der Durchführung der Vorarbeiten der Erdaushub auf außergewöhnliche Verfüllungen hinweisen oder verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Kampfmittelräumendienst verständigt über das Ordnungsamt der Stadt Iserlohn.
- Bauliche Anlagen an Bundesfernstraßen**  
Gem. § 9 Bundesfernstraßengesetz (FStrG) bedürfen Baugenehmigungen oder nach anderen Vorschriften notwendige Genehmigungen baulicher Anlagen längs der Bundesautobahn A 46 in einer Entfernung bis zu 100 m der Zustimmung der obersten Landesstraßenbaubehörde. Die Zustimmungspflicht gilt entsprechend für bauliche Anlagen, die nach Landesrecht angeschlossen sind.  
Über die Anbaubeschränkungszone von 100 m des FStrG hinaus, kann eine Werbeanlage nach den straßenverkehrsrechtlichen Vorschriften des § 33 SVO unzulässig sein. Daher ist die Beteiligung der Bezirksregierung in diesen Fällen zwingend erforderlich.

**Übersicht 1:7.500**



**Stadt Iserlohn**

**Bebauungsplan Nr. 360**

Gewerbegebiet Hellweg - Kuhlweg

**1. Änderung**

Maßstab 1:1.000

