

## 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 worden ist, können diese DIN - Vorschriften bei Bedarf bei der Stadt Iserlohn, Bereich Städtebau, Abteilung Städtebauliche Planung während der allgemeinen Öffnungszeiten eingesehen werden.

## II. Festsetzungen

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

- WR Reine Wohngebiete gem. § 3 BauNVO
- Überbaubare Grundstücksfläche der WR-Gebiete

### Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

- GRZ 0,3 Grundflächenzahl, Höchstmaß
- I Anzahl der Vollgeschosse, Höchstmaß
- OK = 204,0 m ü. NHN Maximale Gebäudehöhe  
Die Höhe wird gemessen zum Bezugspunkt. Der Bezugspunkt ist die mittlere Höhe des Meeresspiegels (Normalhöhennull). Die Gebäudehöhe ist bei geneigten Dächern die obere Bruchkante bei Flachdächern die obere Dachlufkante. Die maximale Gebäudehöhe kann durch untergeordnete Bauteile ausnahmsweise um bis zu 1,5 m überschritten werden.

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

- Baugrenze gem. § 23 Abs. 3 BauNVO
- Offene Bauweise gem. § 22 BauNVO
- Nur Einzelhäuser zulässig, Reihen- und Doppelhäuser sind nicht zulässig

### Überbaubare Grundstücksfläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

- Stellplätze und Garagen i. S. d. § 12 BauNVO**  
Oberirdische Stellplätze und Garagen i. S. d. § 12 BauNVO sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sowie innerhalb ihrer seitlichen Verlängerung sowie in dem Bereich zwischen der straßenseitigen (nordwestlichen) Baugrenze und der straßenseitigen (nordwestlichen) Grundstücksgrenze zulässig. Stellplätze und Garagen im hinteren Grundstücksbereich, d. h. hinter der südöstlichen Baugrenze, sind nicht zulässig.
- Nebenanlagen i. S. d. § 14 BauNVO**  
Nebenanlagen i. S. d. § 14 BauNVO sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sowie innerhalb ihrer seitlichen Verlängerung sowie in dem Bereich zwischen der straßenseitigen (nordwestlichen) Baugrenze und der straßenseitigen (nordwestlichen) Grundstücksgrenze zulässig. Nebenanlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche in den hinteren Grundstücksbereichen, d. h. hinter der südöstlichen Baugrenze, sind nur bis zu einer Größe von max. 20 m<sup>2</sup> zulässig.

### Mindestgrundstücksgröße gem. § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB

- Grdst. mind. 900 m<sup>2</sup> Im reinen Wohngebiet WR1 darf die Größe der Baugrundstücke 600 m<sup>2</sup> nicht unterschreiten.
- Im reinen Wohngebiet WR2 darf die Größe der Baugrundstücke 900 m<sup>2</sup> nicht unterschreiten.

### Örtliche Bauvorschriften gem. § 9 Abs. 4 i. V. m. § 86 BauO NRW

- Dächer**
  - Dachform und -neigung:**  
In den reinen Wohngebieten sind die Dächer von Gebäuden, Gebäudeteilen und sonstigen baulichen Anlagen – mit Ausnahme von Garagen und Carports – als Sattel-, Zelt- oder Walmdächer mit Dachneigungen von mindestens 25 Grad und höchstens 45 Grad (gemessen zur Waagerechten) auszuführen.  
Die Höhe des Drempeis, d. h. der Abstand zwischen der Oberkante des Dachgeschossfußbodens und der Schrittlinie der Außenfläche der Wand mit der Unterkante der Dachtaube, darf 80 cm nicht überschreiten.
  - Dachaufbauten:**  
Cauben sind in Form von Schlegel-, Giebel- oder Walmaubauten mit einer Dachneigung von mindestens 15 Grad zulässig, sofern sie nicht breiter sind als die Hälfte der jeweiligen Firstlänge. Zwerchgiebel sind mit einer Dachneigung von mindestens 20 Grad zulässig, sofern sie nicht breiter sind als ein Drittel der jeweiligen Firstlänge.
  - Dacheindeckungen:**  
Dacheindeckungen sind mit einfarbigen, nicht glänzenden Ziegeln in den ortsüblichen Farben (dunkles Ziegelrot, Anthrazit, Braun oder Graubraun) auszuführen.
- Einfriedigungen:**  
Einfriedigungen sind an den hinteren, südlichen Grundstücksgrenzen nur bis zu einer Höhe von 1,0 m und in Form von Hecken zulässig. Zulässig sind heimische, standortgerechte Hecken wie z. B. Hainbuche, Haselnuß, Weißdorn oder Himbeere. Die Hecken können hausseitig auch mit Zäunen begrenzt werden, aber nur bis zu einer Höhe von max. 1,0 m.
- Gärten:**  
Die privaten Erholungsgärten auf der straßenabgewandten Seite sind naturnah zu gestalten.

### Nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffene Festsetzungen gem. § 9 Abs. 6 BauGB:

- Wasserschutzzone III B zugunsten der Stadtwerke Dortmund gem. § 19 WHG aufgrund Ordnungsbehördlicher Verordnung des Reg. Präs. Amsberg vom 1.9.1977 (Amtsblatt f. d. Reg. Bez. Amsberg Nr. 32/77).

### Sonstige Planzeichen

- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche zugunsten der Stadt Iserlohn

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans gem. § 9 Abs. 7 BauGB
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

## III. Hinweise gem. § 9 Abs. 6 BauGB

### 1. 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 21.06.1998 (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.: 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 abzustimmen.

### 2. Bodeneingriffe und Meldepflicht von Bodenfunden

Bei Bodeneingriffen können weitere Bodendekumente entdeckt werden. Bodeneingriffe sind alle Arten von Erdarbeiten, z. B. Abgrabungen, Ausschachtungen, Bohrungen, Ramm- und Spundarbeiten. Bodendekumente können sein: Gegenstände und Bruchstücke von Gegenständen, Reste baulicher Anlagen, Hohlräume, Knochen und Knochensplitter, Veränderungen und Verfärbungen der natürlichen Bodenbeschaffenheit sowie Abdrücke tierischer oder pflanzlicher Lebens. Die Entdeckung von Bodendekumenten 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: 02761/937520) unverzüglich anzuzeigen. Die Entdeckungstätte ist drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.

### 3. Kampfmittel

Vor Beginn der Bodenarbeiten ist der Bereich Sicherheit und Ordnung der Stadt Iserlohn zu kontaktieren und die Kampfmittelfreiheit zu überprüfen.  
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.

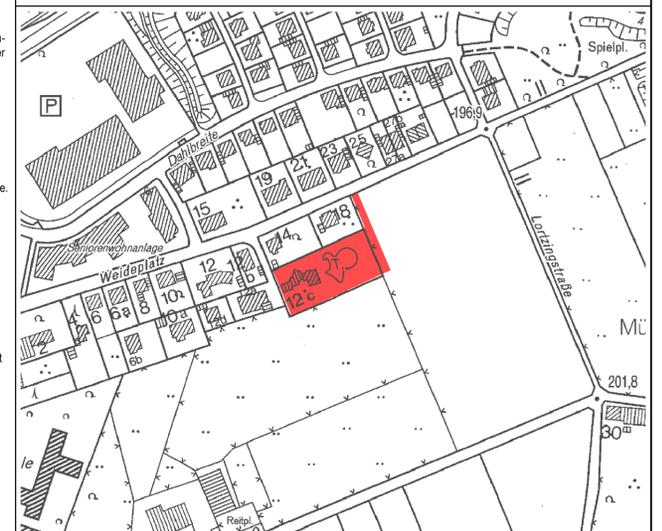
### 4. Arten- und Baumschutz

Es gelten die allgemeinen Artenschutzbestimmungen des Bundesnaturschutzgesetzes. Es gilt ein Rodungsverbot während der Brutzeit.  
Um die Einhaltung aller artenschutzrechtlichen Vorschriften zu gewährleisten und um sicherzustellen, dass sich nicht zwischenzeitlich streng geschützte Arten angesiedelt haben, ist vor einer wesentlichen Veränderung oder Beseitigung des vorhandenen Gartenteiches eine erneute Begutachtung durch einen Sachverständigen durchzuführen.  
Des Weiteren gelten die Bestimmungen der Satzung zum Schutz des Baumbestandes der Stadt Iserlohn in der jeweils rechtsverbindlichen Fassung.

### 5. Entwässerung

Der Geltungsbereich ist schmutzwassertechnisch über das Grundstück Weideplatz 12a erschlossen. Im Falle einer Grundstücksteilung und einer Bebauung des östlichen Bereichs sind entsprechende Vereinbarungen zu treffen oder auf eigene Kosten ein Anschluss an die öffentliche Kanalisation herzustellen. Das Regenwasser ist möglichst auf den eigenen Grundstücksflächen zu versickern, weil die Anschluss-trasse des öffentlichen Mischwasserkanals deutlich unterhalb der Rückstauenebene liegt.

### Übersicht 1:2.500



# Stadt Iserlohn



## Bebauungsplan Nr. 420

Weideplatz

Maßstab 1:500

Stand: 20.11.2018



### Planunterlagen

Die Planunterlagen entsprechen den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 (BGBl. I Nr. 3/91). Die Planunterlagen haben den Stand vom Dezember 2017.  
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 Bebauungsplanes Nr. 420 gem. § 2 Abs. 1 BauGB am 2018 beschlossen.

Iserlohn, den .....  
Der Bürgermeister

.....  
Dr. Ahrens

### Beteiligung der Öffentlichkeit

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 420 und die Begründung haben gemäß § 13b BauGB im Vernehmen mit § 13a Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 2018 bis einschließlich 2018 öffentlich ausgelegen.

Iserlohn, den .....  
Der Bürgermeister  
In Vertretung

.....  
Thorsten Grote  
Stadtbaurat

### Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Iserlohn hat den vorliegenden Bebauungsplan Nr. 420 auf der Grundlage der GO NRW in Verbindung mit § 10 BauGB am 2018 als Satzung beschlossen.

Iserlohn, den .....  
Der Bürgermeister

.....  
Dr. Ahrens

### Bekanntmachung / in Kraft treten

Der Satzungsbeschluss sowie der Ort der dauernden Auslegung des vorliegenden Bebauungsplans sind gem. § 10 BauGB am 2018 bekannt gemacht worden.  
Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.

Iserlohn, den .....  
Der Bürgermeister

.....  
Dr. Ahrens