



## I. Rechtsgrundlagen

Die Aufstellung dieses Bebauungsplanes erfolgt nach den Vorschriften

- des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634),
- der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786),
- der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalte (Planzeichenverordnung - PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057),
- der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NRW S.666), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 11.04.2019 (GV. NRW. S. 202),
- der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung - BauO NRW 2018) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.07.2018 (GV. NRW. S. 421), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 26.03.2019 (GV. NRW. S. 193).

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

- WA** Allgemeine Wohngebiete  
Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO wird festgesetzt, dass hier folgende Arten von Nutzungen im Allgemeinen Wohngebiet zulässig sind:
- Wohngebäude,
  - die der Versorgung des Gebietes dienenden nicht störenden Handwerksbetriebe,
  - Anlagen für kirchliche und soziale Zwecke.
- Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass Ausnahmen, die gem. § 4 Abs. 3 BauNVO vorgesehen sind, nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes werden.

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

- 0,7** Geschossflächenzahl gem. § 20 BauNVO
- GRZ 0,4** Grundflächenzahl gem. § 19 BauNVO
- II** Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- GOK max. 255,03 m ü NHH** Höhe baulicher Anlagen (Oberkante Gebäude - GOK) als Höchstmaß über NHH (Bezugspunkt ist Normalhöhennull) Festgesetzt wird die maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen (gemessen am Dachfirst - höchster Punkt der Dachfläche - GOK) über Normalhöhennull (NHN)

**SD, WD 40-50°** Satteldach, Walmdach mit einer Dachneigung 40-50°

**↔** Hauptfstrichtung

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

**—** Baugrenze gem. § 23 Abs. 3 BauNVO

### Sonstige Planzeichen

**⬡** Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans gem. § 9 Abs. 7 BauGB

## III. Hinweise

### 1. Erdarbeiten, Bodenbewegungen, Bodenaushub

Sofern 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.: 02351/966-6385) 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 weiterreichende Maßnahmen zur Gefahrenabwehr oder Sanierung 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.

### 2. Bodeneingriffe und Meldepflicht von Bodenfunden

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, oder Zeugnisse tierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus Erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern oder mutmaßlichen Hinweisen darauf ist der Stadt als Untere Denkmalbehörde und/oder der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Olpe (Tel.: 02761/93750; Fax: 02761/937520) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§15 u. 16 Denkmalschutzgesetz NRW), falls diese nicht vorher von den Denkmalbehörden freigegeben wird. Der Landschaftsverband Westfalen-Lippe (LWL) ist berechtigt, das Bodendenkmal zu bergen, auszuwerten und für wissenschaftliche Erforschungen bis zu sechs Monate in Besitz zu nehmen (§ 16 Abs. 4 DSchG NRW).

### 3. Kampfmittelbeseitigungsdienst

Vor Beginn der Bodenarbeiten ist die fachgerechte Untersuchung des Plangebiets durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst der Bezirksregierung Arnsberg erforderlich. Sollte bei der Durchführung der Bauvorhaben auf außergewöhnliche Verfärbungen hinweisen oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und unverzüglich über das Ordnungsamt der Stadt Iserlohn oder die Polizei der Kampfmittelbeseitigungsdienst zu verständigen.

### 4. Artenschutz

Um ein Eintreten des Verbotstatbestands der Tötung mit hinreichender Sicherheit auszuschließen, sind Gebäude, Gartenhäuser sowie Nistkästen vor dem Entfernen auf Bewohner (Fledermäuse, Gebäudebrüter und Kleinsäuger) fachgerecht zu begutachten. Falls Gebäude Außenverkleidungen aufweisen, hinter denen Fledermäuse bevorzugt Quartier beziehen, sollten sämtliche Außenverkleidungen im Bessein einer fachkundigen Person entfernt werden. Beim Auffinden von Fledermäusen sind diese fachgerecht zu versorgen und in geeignete Ersatzquartiere umzusiedeln.

### 5. Baumschutzsatzung

Die gültige Baumschutzsatzung der Stadt Iserlohn ist zu beachten. Vor Entfernung von geschütztem Baumbestand sind Ausnahmegenehmigungen beim Märkischen Stadtbetrieb Iserlohn/ Hemer (SIH) zu beantragen.

## Übersicht 1:2.500



# Stadt Iserlohn



## Bebauungsplan Nr. L 3

Am Katzenellbogen

2. Änderung

Stand 21.11.2019

Maßstab 1:250



### 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 Januar 2018. 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 der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. L03 gem. § 2 Abs. 1 in Verbindung mit 13a BauGB am 2019 beschlossen.

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

.....  
Wojtek  
Erster Beigeordneter

### Entwurfs- u. Offenlegungsbeschluss

Der Rat der Stadt Iserlohn hat am 2019 den Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr.L03 nebst Begründung und die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs.2 BauGB beschlossen.

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

.....  
Wojtek  
Erster Beigeordneter

### Beteiligung der Öffentlichkeit

Der Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. L03 und die Begründung haben gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 2019 bis einschließlich 2019 öffentlich ausgelegt.

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

.....  
Grote  
Stadtbaurat

### Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Iserlohn hat die vorliegende 2. Änderung des Bebauungsplan Nr. L03 auf der Grundlage der GO NRW in Verbindung mit § 10 BauGB am 2019 als Satzung beschlossen.

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

.....  
Wojtek  
Erster Beigeordneter

### Bekanntmachung / in Kraft treten

Der Satzungsbeschluss sowie der Ort der dauernden Auslegung der vorliegenden 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. L03 sind gem. § 10 BauGB am 2019 bekannt gemacht worden. Mit der Bekanntmachung tritt die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. L03 in Kraft.

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

.....  
Wojtek  
Erster Beigeordneter