

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

- MI** Mischgebiete gem. § 6 BauNVO
- WA** Allgemeine Wohngebiete gem. § 4 BauNVO
- WR** Reine Wohngebiete gem. § 3 BauNVO
- Überbaubare Grundstücksfläche der MI-Gebiete
- Überbaubare Grundstücksfläche der WA-Gebiete
- Überbaubare Grundstücksfläche der WR-Gebiete

Mäß der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB

- 0,8 Geschichtszahl gem. § 20 BauNVO
- 0,4 Grundflächenzahl gem. § 19 BauNVO
- Nutzungsschablone
- II Zahl der Vollgeschosse (als Höchstmaß) gem. § 20 BauNVO
- 35 - 45° Die zulässige Dachneigung beträgt 35-45°
- max. 2 WEWO Es sind nur maximal 2 Wohnungen je Baugrundstück zulässig gem. § 9 Abs.1 Nr.8 BauGB

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

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

Verkehrsflächen gem. § 9 Abs.1 Nr.11 BauGB

- Straßenbegrenzungslinie
- Straßenverkehrsflächen gem. vorhandenem Ausbau mit Gehwegen und Begehrgrün (Büscheln)
- Anliegerstraße Typ 1 geneigt geneigte Verkehrsfläche - 4 m breit- und Parkstreifen - 2 m breit- mit Baumstreifen
- Typ 2 geneigt geneigte Fläche - 3,50 m breit-
- Typ 3 geneigt geneigte Fläche - 4,50 m breit-
- Verkehrsfläche ausschließlich für Fußgänger und Radfahrer

Grünflächen gem. § 9 Abs.1 Nr.15 BauGB

- PG - Private Grünflächen gem. § 9 Abs.1 Nr.15 BauGB (Die Nutzung ist in Plan erläutert). Die privaten Grünflächen "Hausgärten" sind von jeglicher Bebauung freizuhalten!

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

- Die Hecken sind zu erhalten!
- Die Bäume sind zu erhalten!
- Anzapflanzende Bäume in Straßenraum. Die Standorte ergeben sich durch die vorhandenen Grundstückszufahrten und die Stellplätze.
- Heckenanpflanzung: Hier ist festgesetzt, dass entlang des Fußweges Hecken anzupflanzen sind.

Örtliche Bauvorschriften gem. § 9 Abs.4 BauGB in Verbindung mit § 86 BauO NW

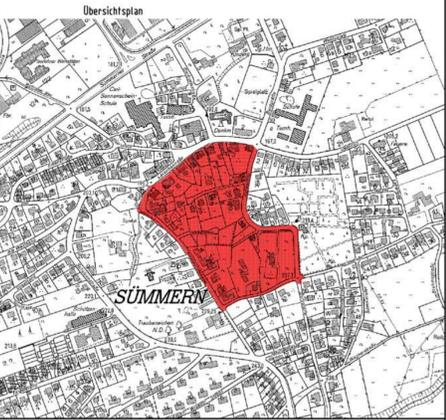
- Für die überbaubaren Grundstücksflächen der Wohngebiete gilt:
  - Dachform Es sind für die Hauptbaukörper nur Satteldächer zulässig 35 - 45° Die zulässige Dachneigung beträgt 35-45°
  - Giebel Es sind Schiepgiebel- und Satteldachgiebel zulässig. Zwischen zwei Dachgiebeln muß eine Dachfläche in einer Breite von mindestens 1,50 m als Abstand verbleiben. Von den Giebelwänden müssen die Giebel einen Abstand von ebenfalls mindestens 1,50 m einhalten. Von First müssen die Giebel einen Abstand von mindestens zwei Planenebenen oder ein ähnliches Maß einhalten. Die Giebelhöhe der Giebelgasse darf maximal 1/3 der jeweiligen Traufhöhe betragen. Zweckmäßig, die auf der Fassade einwirkende Windlast, dürfen eine Breite von bis zu 3,50 m haben.
  - Einfriedigungen Es dürfen nur Hecken als Einfriedigung genutzt werden.
    - Artenspektrum: - Weißdorn (Crataegus monogyna)
    - Buche (Fagus sylvatica)
    - Haselnuß (Corylus avellana)
  - Vorgärten Als Vorgärten wird der Bereich zwischen vorderer Grundstücksgrenze (Straßenbegrenzungslinie) und der überbaubaren Fläche zweier deren vordere Verlängerung zur vorderen Grundstücksgrenze bezeichnet. In dem Vorgarten ist die Anlage von Stellplätzen, Garagen und Carports gem. § 12 BauNVO und Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs.1 BauNVO ausgeschlossen.
  - Abgrabungen/Aufschüttungen Abgrabungen zum Anschluss der untersten Geschosse (WZ, Garagen- und Kellergeschosse) an die öffentliche Verkehrsfläche bzw. zum Zwecke der Freilegung der untersten Geschosse und Abschüttungen an über Gelände-niveau hinaus stehende Bäume sind zulässig.
  - Materialien Die Dachflächen sind einheitlich in schwarzer, anthrazit-farbiger oder rot-bräunlicher Ziegels- bzw. Dachziegeldeckung auszuführen. Gras-, Glas- und Solarkollektordächer sind zulässig.
  - Abweichungen Wenn sich Baukörper nach städtebaulichen Gesichtspunkten in das charakteristische Bild der näheren Umgebung einfügen, sind auf den Einzelfall bezogene Abweichungen von den festgesetzten örtlichen Bauvorschriften zulässig. Die Ausnahmen richten sich nach § 86 BauO NW.

Zuordnungsfestsetzung gem. § 9 Abs.1a BauGB

- Speziellen Eingriffsfällen werden die Sammelausweisungsfälle und -maßnahmen (§ 5 von § 6 Abs.3 BauGB) außerhalb des Geltungsbereiches dieser Bebauungspläne auf alle bereit gestellten Grundstücke anzuwenden. Hierin enthalten 1% auf Straßen und Wegflächen und 8% auf Wohnflächen. Näheres regelt der landschaftsplanerische TeilbauGB. Die Anlage der Begrünung ist über Detail- und durch Maßnahmen auf den städtebaulichen Grundstücksgemarkung (Flur 4, Flurstück 438) auszuführen. Auf der Satzung der Stadt Iserlohn über die Erhebung von Kostenersatzleistungen nach § 15 Abs.1 BauGB wird hinzuweisen.

Sonstige Planzeichen

- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches dieses Bebauungsplans gem. § 9 Abs.1 BauGB



**Präambel**  
 Gemäß § 7 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW) vom 04.07.1994 (GV.NW.S.666) in der z.T. geltenden Fassung und § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 27.08.1997 (BGBl. I S.2147) in Verbindung mit der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S.132) in der z.T. geltenden Fassung ist der Rat der Stadt Iserlohn am 23.05.2004 die planungsrechtlichen Festsetzungen dieser Bebauungsplanänderung als Satzung beschlossen.

**Einführung des Verfahrens**  
 Gemäß § 13 BauGB wurde den von der Änderung betroffenen Grundstückseigentümern während einer Offenlegung von 23.05.2004 bis 02.06.2004 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Der Bürgermeister  
 in Vertretung  
 gez. Dr. Abrax  
 Erster Beigeordneter

**Satzungsbeschluss**  
 Der Rat der Stadt Iserlohn hat die vorliegende 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 234 auf der Grundlage der GO NW in Verbindung mit § 10 BauGB am 23.05.2004 als Satzung beschlossen.

Der Bürgermeister  
 gez. Klaus Müller  
 Klaus Müller

**Bekanntmachung**  
 Der Satzungsbekanntmachung sowie der mit dem dauernden Auslegung der vorliegenden Bebauungsplanänderung sind gem. § 12 BauGB am 18.06.2004 bekannt gemacht worden. Die Änderung tritt am Tage der Bekanntmachung in Kraft.

Der Bürgermeister  
 gez. Klaus Müller  
 Klaus Müller

STADT ISERLOHN  
 Bebauungsplan Nr. 234 Deckbl. 1. Änd.  
 Sümmer, Burggräfte