

### 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 Planzeihenverordnung (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

**MI**

Mischgebiet

Das Mischgebiet dient dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Zulässig gemäß § 6 Abs. 2 BauNVO sind hier:

- Wohngebäude
- Geschäfts- und Bürogebäude
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Sonstige Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen sowie kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Nicht zulässig gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind hier:

- Gartenbetriebe
- Tankstellen
- Vergnügungstätten im Sinne des § 4 a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind.

Vergnügungstätten im Sinne des § 4 a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO außerhalb der Teile des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind, werden gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und sind damit nicht zulässig.

**SO (NV)**

Sondergebiet - Nahversorgung

Die Sondergebiete SO 1 und SO 2 -Nahversorgung- dienen der Unterbringung von Einzelhandelsbetrieben, die der Nahversorgung dienen, sowie untergeordnet sonstigen ergänzenden Dienstleistungen.

Für das Sondergebiet SO 1 gilt:  
Zulässig gemäß § 11 Abs. 2 und Abs. 3 Nr. 2 BauNVO sind ausschließlich:

- Einzelhandelsbetriebe – auch großflächige Einzelhandelsbetriebe – der Lebensmittelbranche in Form von Vollsortimenten und Discountern mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment. Der Vollsortimenter darf eine Verkaufsfläche von maximal 2.000 m<sup>2</sup> und der Discounter von maximal 1.140 m<sup>2</sup> aufweisen. Der Anteil der zentrenrelevanten Sortimente (gemäß „Iseler Sortimentsliste“, Stand 2009) darf 10 % der Verkaufsfläche je Betrieb nicht überschreiten, deren Gesamtgröße darf maximal 100 m<sup>2</sup> je Betrieb betragen.
- Ladenhandwerksbetriebe (wie z.B. Bäcker, Konditor, Metzger) – auch als Filiale.
- Apotheken.
- Büros, Dienstleistungsbetriebe, Gebäude und Räume für freie Berufe.
- Schank- und Speisewirtschaften.

Für das Sondergebiet SO 2 gilt:  
Zulässig gemäß § 11 Abs. 2 und Abs. 3 Nr. 2 BauNVO sind ausschließlich:

- Einzelhandelsbetriebe – auch großflächige Einzelhandelsbetriebe – mit nahversorgungsrelevantem und/oder nicht zentren-nahversorgungsrelevantem Kernsortiment. Großflächige Einzelhandelsbetriebe dürfen eine Verkaufsfläche von maximal 1.000 m<sup>2</sup> aufweisen. Der Anteil der zentrenrelevanten Sortimente (gemäß „Iseler Sortimentsliste“, Stand 2009) darf 10 % der Verkaufsfläche je Betrieb nicht überschreiten.
- Ladenhandwerksbetriebe (wie z.B. Bäcker, Konditor, Metzger) – auch als Filiale.
- Druckereien.
- Apotheken.
- Büros, Dienstleistungsbetriebe, Gebäude und Räume für freie Berufe.
- Schank- und Speisewirtschaften.

Nicht zulässig in den Sondergebieten SO 1 und SO 2 sind Vergnügungstätten sowie Einzelhandelsbetriebe, die Waren und Dienstleistungen zur Erregung sexueller Bedürfnisse oder deren Befriedigung anbieten, Bordelle und bordellartige Betriebe.

### Maß der baulichen Nutzung / Überbaubare Grundstücksfläche

**0,8** Grundflächenzahl (GRZ)

**1,2** Geschossflächenzahl (FFZ)

**III** Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

**WH 6,0-12,0** Wandhöhe (Außenwand) baulicher Anlagen in Meter als Mindest- und Höchstmaß

Baugrenze

### Höhe baulicher Anlagen gemäß § 18 BauNVO

Die straßenseitigen Wandhöhen von Gebäuden entlang der Mendener Straße bzw. der Schliesischen Straße sind gemäß den in der Planzeichnung entlang der Baugrenzen festgesetzten Mindest- und Höchstmaßen auszuführen. Dabei gilt, dass der Abstand der straßenseitigen Außenwände zur festgesetzten Straßenbegrenzungslinie nicht mehr als 10,0 m betragen darf.

Als Wandhöhe (WH) gilt das Maß von der Geländeoberfläche entlang der festgesetzten Straßenbegrenzungslinie, senkrecht zur Wand gemessen (Oberkante Gehweg als unterer Bezugspunkt), bis zur Schnittlinie der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand. Besteht eine Außenwand aus Wandteilen unterschiedlicher Höhe, so ist die Wandhöhe je Wandteil zu ermitteln. Bei geneigter Geländeoberfläche ist die im Mittel gemessene Wandhöhe maßgebend. Diese ergibt sich aus den Wandhöhen an den Gebäudekanten oder den vertikalen Begrenzungen der Wandteile.

### Überschreitung der Grundflächenzahl gemäß § 19 BauNVO

In dem festgesetzten Sondergebiet darf gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO die zulässige Grundfläche durch Stellplätze und ihre Zufahrten bis zu einer Grundflächenzahl von 1,0 überschritten werden.

### Sonstige Planzeichen

--- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches gemäß § 9 Abs. 7 BauGB

--- Abgrenzung zwischen Bereichen mit unterschiedlichen Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung

### III. Kennzeichnungen gem. § 9 Abs. 5 BauGB

#### Kennzeichnungen gem. § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB

--- Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (hier: Fahrzeugbau, Reparatur, Tankstelle)

### IV. Hinweise

#### 1. Erarbeiten, Bodenbewegungen, Bodenaushub

Sofort bei Erarbeiten, 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.: 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 Bodendenkmale entdeckt werden. Bodeneingriffe sind alle Arten von Erarbeiten, z. B. Abgrabungen, Ausschachtungen, Bohrungen, Ramm- und Spundarbeiten. Bodendenkmale können sein: Gegenstände und Bruchstücke von Gegenständen, Reste baulicher Anlagen, Hohlräume, Knochen und Knochen splitter, Veränderungen und Verfärbungen der natürlichen Bodenbeschaffenheit sowie Abdrücke tierischer oder pflanzlichen 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 Ope (Tel.: 02761/9375-42), (Fax: 02761/9375-520) unverzüglich anzuzeigen. Die Entdeckungssite ist drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.

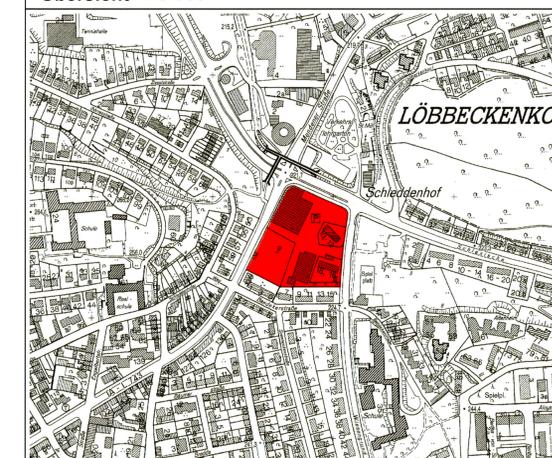
#### 3. Kampfmittel

Vor Beginn der Bodenarbeiten ist der Bereich Sicherheit und Ordnung der Stadt Iserlohn zu kontaktieren und die Kampfmittelfreiheit fachgerecht zu überprüfen. Sollte bei der Durchführung der Bauarbeiten der Erdaushub auf außergewöhnliche Verfabungen hinweisen oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Kampfmittelfreidienst über den Bereich Sicherheit und Ordnung der Stadt Iserlohn zu verständigen.

#### 4. Arten- und Baumschutz

Es gelten die artenschutzrechtlichen Vorschriften gem. § 39 ff. BNatSchG. Gemäß den allgemeinen Artenschutzbestimmungen gilt ein Rodungsverbot während der Brutzeit. Es gelten die Bestimmungen der Satzung zum Schutz des Baumbestandes der Stadt Iserlohn.

### Übersicht 1:5.000



## Stadt Iserlohn

### Bebauungsplan Nr. 356

### Bereich Verkehrslehrgarten

### 2. Änderung

Maßstab 1:500

**Planunterlagen**  
Die Planunterlagen entsprechen den Anforderungen des § 1 der Planzeihenverordnung 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 18.12.2018  
Der Bürgermeister  
Im Auftrag  
  
Ernst-Herbert Thomas  
Hindenburgstraße 5  
58636 Iserlohn

**Aufstellungsbeschluss**  
Der Rat der Stadt Iserlohn hat die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 356 gem. § 2 Abs. 1 BauGB am 06.02.2018 beschlossen.  
Iserlohn, den 15.02.2018  
Der Bürgermeister  
  
Dr. Ahrens

**Beteiligung der Öffentlichkeit**  
Der Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 356 und die Begründung haben gemäß § 13 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 04.06.2018 bis einschließlich 05.07.2018 öffentlich ausgelegen.  
Iserlohn, den 08.10.2018  
Der Bürgermeister  
In Vertretung  
  
Frank Grote  
Grote  
Stadtbaurat

**Satzungsbeschluss**  
Der Rat der Stadt Iserlohn hat die vorliegende 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 356 auf der Grundlage der GO NRW in Verbindung mit § 10 BauGB am 09.10.2018 als Satzung beschlossen.  
Iserlohn, den 22.10.2018  
Der Bürgermeister  
  
Dr. Ahrens

**Bekanntmachung / in Kraft treten**  
Der Satzungsbeschluss sowie der Ort der dauernden Auslegung des vorliegenden Bebauungsplans sind gem. § 10 BauGB am 31.10.2018 bekannt gemacht worden. Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.  
Iserlohn, den 08.11.2018  
Der Bürgermeister  
  
Dr. Ahrens

**Stadt Iserlohn**