

### 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), das durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27. März 2020 (BGBl. I S. 587) geändert worden ist,
  - 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 Planinhalts (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 4 des Gesetzes vom 14.04.2020 (GV NRW S. 218b, ber. S. 304a),
  - 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 13 des Gesetzes vom 14.04.2020 (GV NRW S. 218b).
- 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 NHN  
als Höchstmaß über NHN (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°
- Hauptfrichtung

#### 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 der Erdaushub 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.

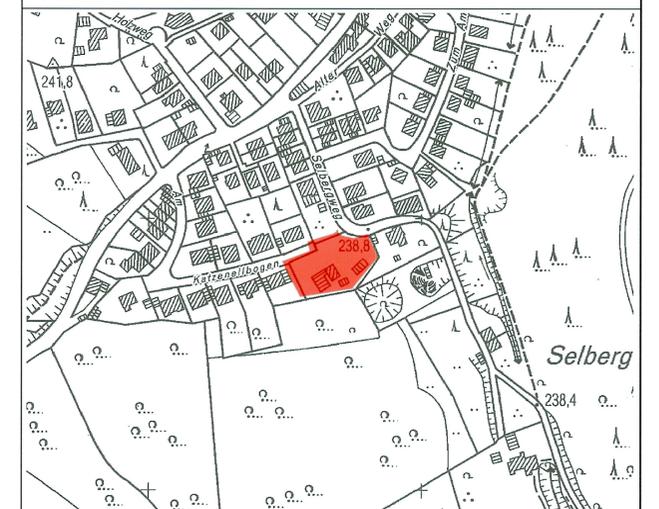
#### 4. Artenschutz

Um ein Eintreten des Verbotstatbestands der Tötung mit hinreichender Sicherheit auszuschließen, sind Gebäude, Gartenhäuser sowie Nistkästen vor dem Entfernen auf Bewohnen (Fledermäuse, Gebäudebrüter und Kleinsäuger) fachgerecht zu begutachten.  
Falls Gebäude Außenverkleidungen aufweisen, hinter denen Fledermäuse bevorzugt Quartier beziehen, sollten sämtliche Außenverkleidungen im Beisein 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.

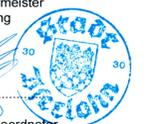
#### Übersicht 1:2.500



**Stadt Iserlohn** 

**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 August 2019.  
Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist eindeutig.  
Iserlohn, den 06.08.2020  
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 Bebauungsplans Nr. L03 gem. § 2 Abs.1 in Verbindung mit 13 a BauGB am 18.02.2020 beschlossen.  
Iserlohn, den 25.02.2020  
Der Bürgermeister  
In Vertretung  
  
Wojtek  
Erster Beigeordneter  


**Entwurfs- u. Offenlegungsbeschluss**  
Der Rat der Stadt Iserlohn hat am 18.02.2020 den Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. L03 nebst Begründung und die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs.2 BauGB beschlossen.  
Iserlohn, den 25.02.2020  
Der Bürgermeister  
In Vertretung  
  
Wojtek  
Erster Beigeordneter  


**Beteiligung der Öffentlichkeit**  
Der Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. L03 und die Begründung haben gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 26.03.2020 bis einschließlich 30.04.2020 öffentlich ausgelegt.  
Iserlohn, den 04.05.2020  
Der Bürgermeister  
In Vertretung  
  
Grote  
Stadtbaurat  


**Satzungsbeschluss**  
Der Rat der Stadt Iserlohn hat die vorliegende 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. L03 auf der Grundlage der GO NRW in Verbindung mit § 10 BauGB am 23.06.2020 als Satzung beschlossen.  
Iserlohn, den 20.07.2020  
Der Bürgermeister  
In Vertretung  
  
Wojtek  
Erster Beigeordneter  


**Bekanntmachung / in Kraft treten**  
Der Satzungsbeschluss sowie der Ort der dauernden Auslegung der vorliegenden 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. L03 sind gem. § 10 BauGB am 29.07.2020 bekannt gemacht worden.  
Mit der Bekanntmachung tritt die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. L03 in Kraft.  
Iserlohn, den 03.08.2020  
Der Bürgermeister  
In Vertretung  
  
Wojtek  
Erster Beigeordneter  


**Bebauungsplan Nr. L 3**  
Am Katzenellbogen  
2. Änderung  
Maßstab 1:250 