



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), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728),
 - 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 (Planzeicherverordnung - 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 3 des Gesetzes vom 01.10.2020 (GV NRW, S. 916),
 - der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung - BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.07.2018 (GV NRW, S. 421), zuletzt geändert durch Artikel 13 des Gesetzes vom 15.04.2020 (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. Zeichnerische Festsetzungen

Art und Maß der baulichen Nutzung und Höhenlage gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 i. V.m. § 9 Abs. 3 BauGB

- WR** Reines Wohngebiet gem. § 3 BauNVO
 zulässig sind Wohngebäude
- Gem. § 1 Abs. 5 BauNVO wird festgesetzt, dass Anlagen zur Kinderbetreuung, die den Bedürfnissen der Bewohner des Gebietes dienen nicht zulässig sind.
- Gem. § 1 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass die Ausnahmen gem. § 3 Abs. 3 Nr. 1 und 2 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans werden und somit nicht zulässig sind.
- Überbaubare Grundstücksfläche der WR Gebiete**
 Eine Überschreitung der Baugrenzen durch offene Terrassen-überdachungen auf einer Fassadenseite ist in einer Tiefe von max. 3,5 m und einer Länge von max. 5 m als Ausnahme gem. § 31 Abs. 1 BauGB zulässig, soweit landesrechtliche Vorschriften nicht entgegenstehen. Ergänzung im Rahmen der 1. Änderung.
- I** Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
 Die Zahl der Vollgeschosse darf um max. ein Vollgeschoss überschritten werden, sofern durch die Hanglage bedingt das Untergeschoss ein Vollgeschoss im Sinne des § 20 Abs. 1 BauNVO darstellt.
- GRZ 0,4**
 Grundflächenzahl
- 0,4**
 Geschossflächenzahl
- 164,00 m**
 zukünftige Geländehöhe (Soll-Geländehöhe) über Normalhöhennull (NNH)
- (164,00 m)**
 bestehende Geländehöhe über Normalhöhennull (NNH)
- im Plangebiet sind die zukünftigen Geländehöhen (Soll-Geländehöhen) festgesetzt und durch Höhenpunkte in den Plan eingetragen (§ 19 Abs. 1 BauNVO).

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

- Baugrenze**
 offene Bauweise
 nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB

max. 2 WE maximal zwei Wohnungen / Wohngebäude zulässig

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

- Straßenbegrenzungslinie
- Öffentliche Straßenverkehrsfläche
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Parkplätze
- Fuß- und Radweg

Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB

- Fläche für die Beseitigung von Abwässern und Niederschlagswasser

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

- Öffentliche Grünfläche - "Treffeln/Spielen"
- Private Grünfläche

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB

- Anpflanzung von Straßenbäumen (Anzahl und Standort sind nur nachrichtlich)
- Sonstige Planzeichen
- Mit Leitungsrechten zugunsten der Allgemeinheit zu belastende Fläche (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

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

- Dachform** Es sind nur geneigte Dächer zulässig. Pultdächer sind als Dachform nicht zulässig.
- 35° - 45°** Die zulässige Dachneigung beträgt 35° - 45°.
- Hauptfächrichtung**
- Gauben** Es sind Schleppeck- und Satteldachgauben zulässig. Zwischen zwei Gauben muss der Abstand mind. 1,50 m betragen. Von den Giebelwänden müssen Gauben einen Abstand von mind. 2,00 m einhalten. Der Abstand der Gaube zum First bzw. Traufe muss mind. zwei Pfannenreihen betragen. Zweiergiebel dürfen eine Breite von 3,50 m nicht überschreiten.
- Einfriedigungen** Als Einfriedigung zu den öffentlichen Verkehrsflächen sind ausschließlich Hecken heimischer Laubgehölze sowie transparente Einzierungen mit einer maximalen Höhe von 1,20 m zulässig.
- Abweichungen** Abweichungen von den örtlichen Bauvorschriften können nur zugelassen werden, wenn sie sich nach städtebaulichen Gesichtspunkten in das charakteristische Ortsbild der näheren Umgebung einfügen. Die Abweichungen richten sich nach § 86 Abs. 5 BauO NRW.

III. Hinweise gem. § 9 Abs. 6 BauGB

- 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.: 02351-996-4385) zu verständigen. Der Grundstückseigentümer bzw. der Inhaber der tatsächlichen Gewalt über ein Grundstück ist verpflichtet, schädliche Bodenverunreinigungen zu verhindern und Maßnahmen zur Abwehr von schädlichen Bodenverunreinigungen, die von seinem Grundstück drohen, zu ergreifen (§ 4 Abs. 1 und 2 BBodSchG). Liegt eine schädliche Bodenverunreinigung vor, so können die zuständigen Fachbehörden weiterreichende Maßnahmen zum Gefährdungsabwehr 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, Einzelgründe aber auch Veränderungen und Verfüllungen 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 Hinweis darauf ist der Stadt als Untere Denkmalbehörde und/oder der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Olpe (Tel.: 0276/193750; Fax: 0276/1937520) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungslage 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 Forschungen bis zu sechs Monate in Besitz zu nehmen (§ 16 Abs. 4 DSchG NRW).
- 3. Kampfmitteleinsatzdienst**
 Vor Beginn der Bodenarbeiten ist die fachgerechte Untersuchung des Plangebietes durch den Kampfmitteleinsatzdienst der Bezirksregierung Arnsberg erforderlich. Sollte bei der Durchführung der Bauvorhaben oder Erdaushub auf außerwöhnliche Verhältnisse hinweisen oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und unverzüglich über das Ordnungsamt der Stadt Iserlohn oder die Polizei der Kampfmitteleinsatzdienst zu verständigen.

Übersicht 1:5.000



Stadt Iserlohn

Bebauungsplan Nr. 352

Kalthof - Am Sportplatz

2. Änderung

Entwurf Stand 04.11.2020

Maßstab 1:500



Planunterlagen

Die Planunterlagen entsprechen den Anforderungen des § 1 der Planzeicherverordnung vom 18.12.1990 (BGBl. I Nr.391). Die Planunterlagen haben den Stand von Oktober 2020.
 Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist eindeutig.

Iserlohn, den
 Der Bürgermeister
 Im Auftrag

.....
 Ernst-Herbert Thomas
 Hindenburgstraße 5
 58636 Iserlohn

Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Stadt Iserlohn hat die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. ... gem. § 2 Abs.1 BauGB am 2017 beschlossen.

Iserlohn, den
 Der Bürgermeister

.....
 Dr. Ahrens

Beteiligung der Öffentlichkeit

Der Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 352 und die Begründung haben gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 2020 bis einschließlich 2020 öffentlich ausliegen.

Iserlohn, den
 Der Bürgermeister
 In Vertretung

.....
 Grote
 Stadtbaurat

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Iserlohn hat die vorliegende 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 352 auf der Grundlage der GO NRW in Verbindung mit § 10 BauGB am 2020 als Satzung beschlossen.

Iserlohn, den
 Der Bürgermeister
 In Vertretung

.....
 Wojtek
 Erster Beigeordneter

Bekanntmachung / Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss sowie der Ort der dauernden Auslegung des vorliegenden Bebauungsplans sind gem. § 10 BauGB am 2020 bekannt gemacht worden. Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.

Iserlohn, den
 Der Bürgermeister
 In Vertretung

.....
 Wojtek
 Erster Beigeordneter