

**PRÄMBEL**

Genäß § 7 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GG NW) vom 04.07.1994 (GG NW 5.666) in der z.Zt. geltenden Fassung und § 10 und § 13 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Neufassung vom 27.08.1997 (BauGB, I S.214-1) in Verbindung mit der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) vom 23.01.1990 (BauNVO, I S.132) in der z.Zt. geltenden Fassung hat der Rat der Stadt Iserlohn am 14.10.2003 die planungsrechtlichen Festsetzungen dieser Bebauungsplanänderung als Satzung beschlossen.

**FESTSETZUNGEN**

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

**MI** Mischgebiete gem. § 6 BauNVO in den Mischgebiet sind Vergnügungstätten gem. § 6 Abs.1 Nr.8 und Abs.3 BauNVO nicht zulässig.

**SO** Sondergebiet gem. § 1 Abs.1 Nr.4 BauNVO in dem Sondergebiet sind gem. § 11 Abs.2 BauNVO folgende Nutzungen zulässig:

- a) Lebensmittel-Supermarkt mit 1140 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche
- b) Lebensmittel-Diskontmarkt mit 750 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche
- c) Anlagen nach § 8 Abs.1 und 2 BauNVO, Gewerbebetrieb aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, Anlagen für sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise können Anlagen nach § 8 Abs.3 BauNVO, Wohnungen für Aufsicht- und Betriebsführer sowie Betriebsführer, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet sind, ihm gegenüber Grundfläche und Bauweise untergeordnet sind, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke zugelassen werden.

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

- 1,2** Geschossflächenzahl
- 0,6** Grundflächenzahl
- FH 12,00** FH = max. Gebäudehöhe über Bezugspunkt auf angrenzender Verkehrsfläche  
X = Bezugspunkt, z.B. 170,00 INN
- Nutzungsschablone

**Bauweise, Baugrenzen und überbaubare Grundstücksflächen gem. § 9 Abs.1 Nr.2 BauGB**

- Baugrenze
  - g** Geschlossene Bauweise
  - Überbaubare Grundstücksfläche des Mischgebietes
  - Überbaubare Grundstücksfläche des Sondergebietes
- Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen dienen der Renaturierung der Wasserfläche!

**Verkehrsfäche gem. § Abs.1 Nr.11 BauGB**

- Straßenbegrenzungslinie
- Straßenverkehrflächen

**Wasserflächen gem. § 9 Abs.1 Nr.16 BauGB**

- Wasserfläche "Grüner Bach"

**Maßnahmen zum Schutz und zur Pflege von Natur und Landschaft gem. § 9 Abs.1 Nr.25 BauGB**

- Bäume Bestand (innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksfläche)
- Bäume Neuanpflanzung (innerhalb der Stellplatzflächen)

**Regelungen für den Denkmalschutz gem. § 9 Abs.6 BauGB**

- Baudenkmal gem. § 3 DSchG NRW

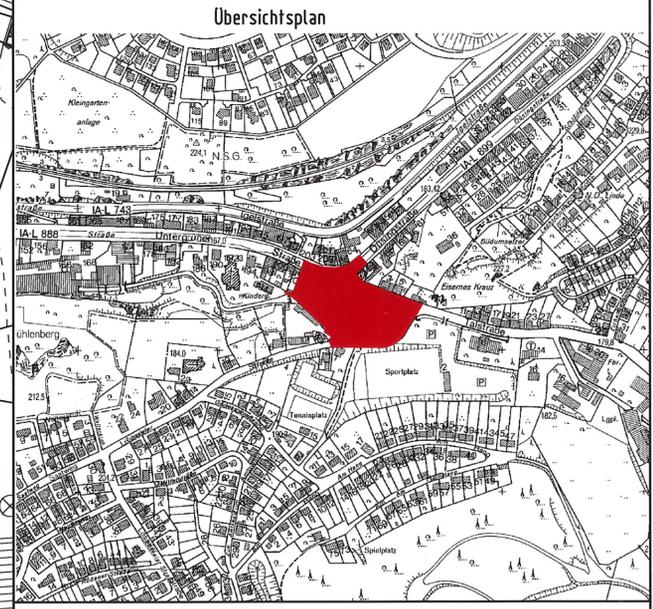
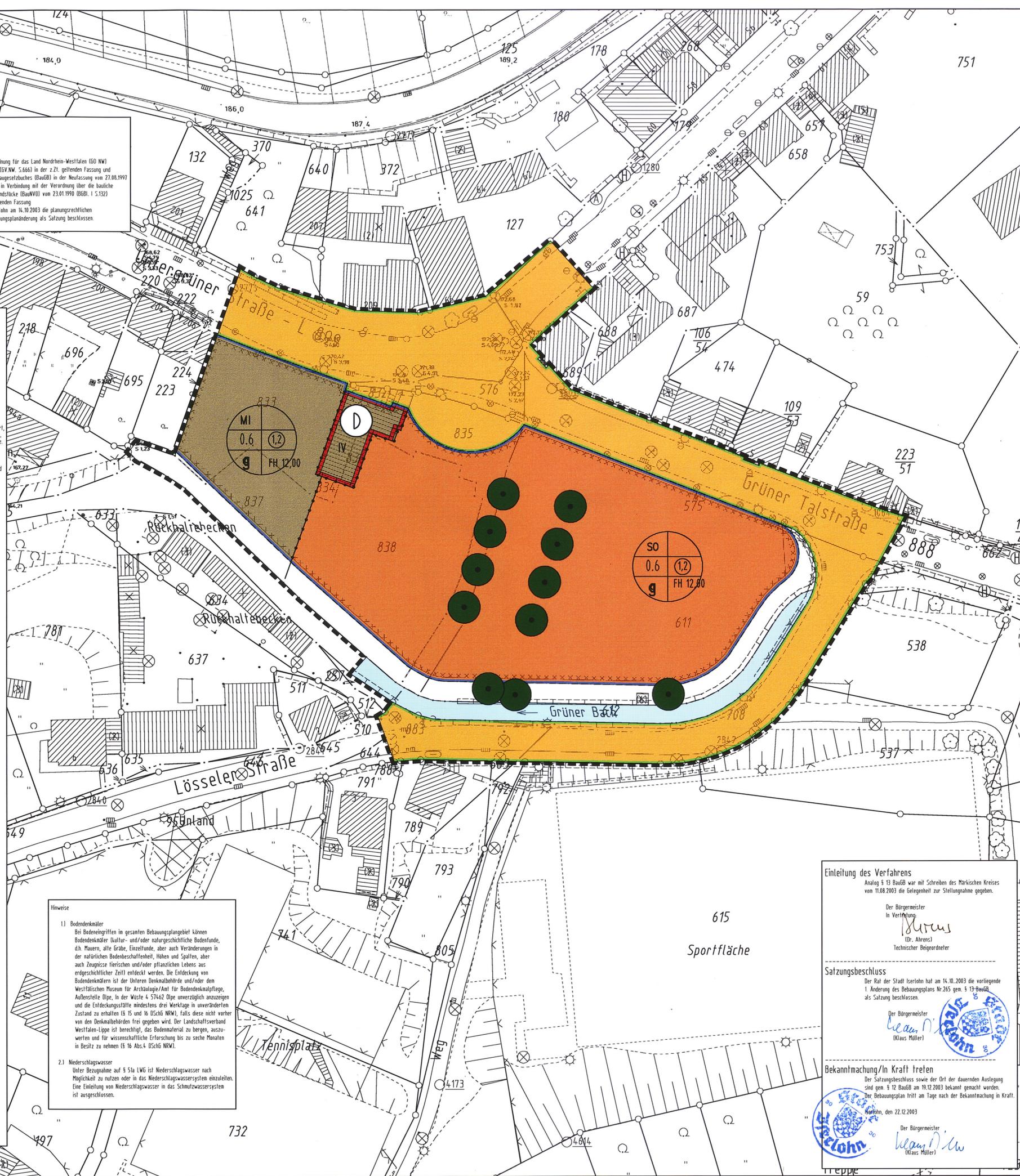
**Sonstige Planzeichen**

- Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind gem. § 9 Abs.5 Nr.3 BauGB
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung der Baugelände
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans gem. § 9 Abs.7 BauGB

**Hinweise**

1.) Bodendenkmäler  
Die Bodendenkmäler im gesamten Bebauungsplangebiet können Bodendenkmäler (kulturr- und/oder naturgeschichtliche Bodendenkmäler, d.h. Mauern, alte Gräbe, Einzelfunde, aber auch Veränderungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Unteren Denkmalbehörde und/oder dem Westfälischen Museum für Archäologie/Amf für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Olpe, in der Wüste 4 57462 Olpe unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungssätze mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§ 15 und 16 DSchG NRW), falls diese nicht vorher von den Denkmalbehörden freigegeben wird. Der Landschaftsverband Westfalen-Lippe ist berechtigt, das Bodendenkmal zu bergen, auszuwerten und für wissenschaftliche Erforschung bis zu sechs Monaten in Besitz zu nehmen (§ 16 Abs.4 DSchG NRW).

2.) Niederschlagswasser  
Unter Bezugnahme auf § 51a LWG ist Niederschlagswasser nach Möglichkeit zu nutzen oder in das Niederschlagswassersystem einzuleiten. Eine Einleitung von Niederschlagswasser in das Schmutzwassersystem ist ausgeschlossen.



**Einleitung des Verfahrens**  
Analog § 13 BauGB war mit Schreiben des Märkischen Kreises vom 11.08.2003 die Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Der Bürgermeister  
in Vertretung:  
  
Jürgen Ahrens  
(Dr. Ahrens)  
Technischer Beigeordneter

---

**Satzungsbeschluss**  
Der Rat der Stadt Iserlohn hat am 14.10.2003 die vorliegende 1. Änderung des Bebauungsplans Nr.265 gem. § 13-BauGB als Satzung beschlossen.

Der Bürgermeister  
  
Klaus Müller  
(Klaus Müller)

---

**Bekanntmachung/In Kraft treten**  
Der Satzungsbeschluss sowie der Ort der dauernden Auslegung sind gem. § 12 BauGB am 19.12.2003 bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan tritt am Tage nach der Bekanntmachung in Kraft.

Iserlohn, den 22.12.2003

Der Bürgermeister  
  
Klaus Müller  
(Klaus Müller)

**STADT ISERLOHN**

**Bebauungsplan Nr. 265 Deckbl. 1. Änd.**

**Nahversorgungszentrum Untergrüne**