



### I. Rechtsgrundlagen

Die Aufteilung dieses Bebauungsplans erfolgt nach dem Vorstehenden:

- des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3034), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147), in der Fassung der Bekanntmachung vom 11.07.2018 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.08.2021 (BGBl. I S. 1802),
- der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BaunV) vom 11.07.2018 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.08.2021 (BGBl. I S. 1802),
- der Verordnung über die Ausweisung der Bauflächen und die Darstellung des Planmaterials (Planzeichnungsverordnung - PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 59), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.08.2021 (BGBl. I S. 1802),
- des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28.09.2007 (BGBl. I S. 1906), zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147),
- der Verordnung über die Nutzung erneuerbarer Energie (Erneuerbare-Energie-Gesetz - EEG) vom 21.07.2014 (BGBl. I S. 1086), zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147),
- der Rechtsverordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (DIN NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NRW S. 695), zuletzt geändert durch Artikel 1 der Verordnung vom 18.12.2018 (GV NRW S. 78), vom 2019 S. 23),
- der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung - BauO NRW 2018) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.07.2018 (GV NRW S. 471), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.08.2021 (GV NRW S. 1802),

Hinweis: Soweit in diesem Bebauungsplan die DIN-Vorschriften Bezug genommen werden, können diese DIN-Vorschriften bei Bedarf für die Stadt Iserlohn, Bereich Städtebau, Abteilung Städtebauliche Planung während der allgemeinen Öffnungszeiten eingesehen werden.

### I. Zeichnerische Festsetzungen

nach § 9 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit der BauNVO und der PlanV 90

#### 1. Art der baulichen Nutzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1 - 11 BauNVO

WA	Allgemeine Wohngebiete
----	------------------------

#### 2. Maß der baulichen Nutzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 2 sowie §§ 1 - 11 BauNVO

GRZ 0,4	GRZ als Höchstmaß
GFL	Geschossflächenzahl (GFZ) als Höchstmaß
I	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
o	offene Bauweise
o	nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
o	Baugrenze

#### 3. Verkehrsflächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

o	Stadtsatzungsfläche
o	Stadtsatzungsfläche
o	Stadtsatzungsfläche besonderer Zweckbestimmung
o	Verkehrsbereinigter Bereich (Mischverkehrsfläche)
P	Parkplätze innerhalb öffentlicher Verkehrsflächen (unverdränglich)

#### 4. Flächen für die Abfall- und Abwasserbeseitigung nach § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB

o	Flächen für die Abfall- und Abwasserbeseitigung
o	Wertstoffcontainer
o	Rezeptkühlabstellern

#### 5. Grünflächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

o	Öffentliche Grünflächen
o	Private Grünflächen
o	Spielflächen

#### 6. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB

o	Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
o	Ziel Schutz, Pflege und Entwicklung

#### 7. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

o	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
---	---

#### 8. Linien mit begrenzendem Charakter

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugeländen, oder Abgrenzung innerhalb eines Baugeländes

#### 9. Plangebiet nach § 9 Abs. 7 BauGB

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

### II. Sonstige Zeichnerische Festsetzungen und Darstellungen

#### Gestalterische Festsetzungen

nach § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 89 Abs. 1 und Abs. 4 BauNVO

#### Sonstige Zeichnerische Darstellungen

o	Bunthauszeile
---	---------------

#### Nachrichtliche Übernahmen gem. § 9 Abs. 6 BauGB

Gemäß der jeweiligen Beschriftung relevante Abstände zum äußeren Rand der befestigten Fahrband der A46

### III. Textliche Festsetzungen

#### A: Planungsrechtliche Festsetzungen

##### 1. Art der baulichen Nutzung - Zulässigkeit von Nutzungen

1.1 WA-Gebiete sind die nach § 4 Abs. 3 BauNVO auszuweisende zulässigen Nutzungen (Bauweise des Baueingriffswertes, sonstige nicht ständige Zweckbestimmungen, Art und Zweck der Nutzungen, Gartennutzungen, Teilflächen innerhalb des Baueingriffswertes und dem wachsgewachsen (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 1 Abs. 9 BauNVO)).

##### 2. Maß der baulichen Nutzung - Höhe baulicher Anlagen

2.1 Überschreitung der überbauenen Grundstücksflächen  
 2.2 Traufhöhe  
 2.3 Freitritte  
 2.4 Erdschutzmaßnahmen der Gebäude  
 2.5 Freitritte  
 2.6 Freitritte  
 2.7 Freitritte  
 2.8 Freitritte  
 2.9 Freitritte  
 2.10 Freitritte  
 2.11 Freitritte  
 2.12 Freitritte  
 2.13 Freitritte  
 2.14 Freitritte  
 2.15 Freitritte  
 2.16 Freitritte  
 2.17 Freitritte  
 2.18 Freitritte  
 2.19 Freitritte  
 2.20 Freitritte  
 2.21 Freitritte  
 2.22 Freitritte  
 2.23 Freitritte  
 2.24 Freitritte  
 2.25 Freitritte  
 2.26 Freitritte  
 2.27 Freitritte  
 2.28 Freitritte  
 2.29 Freitritte  
 2.30 Freitritte  
 2.31 Freitritte  
 2.32 Freitritte  
 2.33 Freitritte  
 2.34 Freitritte  
 2.35 Freitritte  
 2.36 Freitritte  
 2.37 Freitritte  
 2.38 Freitritte  
 2.39 Freitritte  
 2.40 Freitritte  
 2.41 Freitritte  
 2.42 Freitritte  
 2.43 Freitritte  
 2.44 Freitritte  
 2.45 Freitritte  
 2.46 Freitritte  
 2.47 Freitritte  
 2.48 Freitritte  
 2.49 Freitritte  
 2.50 Freitritte  
 2.51 Freitritte  
 2.52 Freitritte  
 2.53 Freitritte  
 2.54 Freitritte  
 2.55 Freitritte  
 2.56 Freitritte  
 2.57 Freitritte  
 2.58 Freitritte  
 2.59 Freitritte  
 2.60 Freitritte  
 2.61 Freitritte  
 2.62 Freitritte  
 2.63 Freitritte  
 2.64 Freitritte  
 2.65 Freitritte  
 2.66 Freitritte  
 2.67 Freitritte  
 2.68 Freitritte  
 2.69 Freitritte  
 2.70 Freitritte  
 2.71 Freitritte  
 2.72 Freitritte  
 2.73 Freitritte  
 2.74 Freitritte  
 2.75 Freitritte  
 2.76 Freitritte  
 2.77 Freitritte  
 2.78 Freitritte  
 2.79 Freitritte  
 2.80 Freitritte  
 2.81 Freitritte  
 2.82 Freitritte  
 2.83 Freitritte  
 2.84 Freitritte  
 2.85 Freitritte  
 2.86 Freitritte  
 2.87 Freitritte  
 2.88 Freitritte  
 2.89 Freitritte  
 2.90 Freitritte  
 2.91 Freitritte  
 2.92 Freitritte  
 2.93 Freitritte  
 2.94 Freitritte  
 2.95 Freitritte  
 2.96 Freitritte  
 2.97 Freitritte  
 2.98 Freitritte  
 2.99 Freitritte  
 3.00 Freitritte

#### B: Gestalterische Festsetzungen

1.1 Gestaltung von Doppelhäusern, Reihenbauten und Hausgruppen  
 1.2 Fassadenmaterialien  
 1.3 Dachform und -neigung  
 1.4 Dachgestaltung  
 1.5 Dachbauten und Dachflächenfenster  
 1.6 Einfriedungen  
 1.7 Ehemalige Ziegelgebäude  
 1.8 Innenräume

#### V. Hinweise

1. Erdarbeiten, Bodenbearbeitung, Bodenbauarbeiten  
 2. Bodennutzungen  
 3. Kartographische Beseitigung  
 4. Artenschutz  
 5. Niederschlagswasser  
 6. Denkmalschutz

#### Planunterlagen

Die Planunterlagen entsprechen den Anforderungen des § 1 der Planzeichnungsverordnung vom 18.12.1990 (BGBl. I Nr. 391). Die Planunterlagen haben den Stand vom März 2022.

Die Festlegung der städtebaulichen Planung erfolgt durch den Bürgermeister der Stadt Iserlohn.

Ernst-Herbert Thomas  
Hindenburgstraße 5  
58638 Iserlohn

#### Beteiligung der Öffentlichkeit

Die vorliegende Bebauungsplanänderung und die Begründung haben gem. § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB vom 28.04.2022 bis zum 16.05.2022 einschließlich öffentlich ausliegen.

Iserlohn, den 29.06.2022  
Der Bürgermeister  
Thorsten Große  
Stadtbaumeister

#### Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Iserlohn hat am 21.06.2022 die vorliegende Änderung des Bebauungsplans Nr. 154/1 auf der Grundlage der GO NRW in Verbindung mit § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Iserlohn, den 29.06.2022  
Der Bürgermeister  
Michael Jötke

#### Ausfertigung

Hiermit wird bestätigt, dass der Bebauungsplan mit dem Beschluss des Rates vom 21.06.2022 über den Entwurf des Bebauungsplans Nr. 154/1 auf der Grundlage der GO NRW in Verbindung mit § 10 BauGB bekannt gemacht worden ist.

Iserlohn, den 29.06.2022  
Der Bürgermeister  
Michael Jötke

#### Bekanntmachung / Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss sowie der Ort der Ausfertigung des Bebauungsplans sind gem. § 10 BauGB am 21.06.2022 bekannt gemacht worden.

Iserlohn, den 29.06.2022  
Der Bürgermeister  
Michael Jötke

## Stadt Iserlohn

Bebauungsplan Nr. 154/1  
Rauhe Hardt-Ort  
3. Änderung  
Maßstab 1:500