

**Teil I  
Planzeichenerklärung**

- Art der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB sowie § 11 Abs. 2 BauNVO
- SO1-3** Sonstiges Sondergebiet
- Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB sowie § 16-21a BauNVO
- 0,4 Grundflächenzahl (GRZ)
- OK max. 220,0 m ü. NNH Oberkante einer baulichen Anlage als Höchstmaß in Metern über Normalhöhennull
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB sowie §§ 22 und 23 BauNVO
- Baugrenze
  - überbaubare Grundstücksflächen
- Verkehrsflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
- Straßenbegrenzungslinie
  - Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, Fuß- und Radweg
- Grünflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
- öffentliche Grünfläche
  - Zweckbestimmung: Parkanlage
  - private Grünfläche
- Flächen für Wald gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 18 b) BauGB
- Wald
- Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
- Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b) BauGB
- zu erhaltender Baum
  - Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Sonstige Festsetzungen
- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB
  - Stellplätze
  - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gemäß § 9 Abs. 7 BauGB
  - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets gemäß § 1 Abs. 4 BauGB
- Sonstige erläuternde Planzeichen ohne Rechtscharakter
- vorhandene Gebäude
  - Flurstücksgrenzen und -nummern
  - Geländehöhen
  - vorhandener Bachlauf, Caller Bach
  - Rückbau der Bestandsbebauung
  - geplantes Bauvorhaben mit Außenbereich, Stand Februar 2016

- 2 Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16, 17 und 18 BauNVO)
- Höhe baulicher Anlagen**
- Die Festsetzung der maximal zulässigen Gebäudehöhe im Plangebiet erfolgt als Definition der maximalen Oberkante der baulichen Anlage (OK max.).
- Als Oberkante einer baulichen Anlage gilt der höchste Punkt der äußeren Dachhaut bzw. - bei Flachdachgebäuden - die Attikahöhe (Abschlusskante des Flachdaches) des obersten Geschosses (Voll- oder Nichtvollgeschoss). Die Höhe wird in Meter über Normalhöhennull (im Plan m. u. NNH) angegeben.
- Im SO1-Gebiet darf die festgesetzte maximale Gebäudeoberkante (OK max.) durch untergeordnete Bauteile, notwendige technische Dachaufbauten (Kamine, Lüftungs- und Klimaanlagen, Kühlaggregate) um max. 3,0 m überschritten werden, wenn diese um ihre Höhe vom Gebäudeabstand zurücktreten.
- 3 Zulässigkeit von Nebenanlagen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 14 BauNVO)
- Stellplätze sind ausschließlich in den festgesetzten Flächen für Nebenanlagen oder innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.
- Im SO1-Gebiet ist das Errichten untergeordneter baulicher Anlagen zur Unterbringung der im SO1-Gebiet zulässigen Nutzungen (z.B. Außensauna, Umkleekabinen etc.) außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.
- 4 Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
- Passive Schallschutzmaßnahmen zum Schutz vor Straßenverkehrslärm**
- In den Baugebieten SO1 bis SO3 sind bei Vorhaben, die der Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen im Sinne von § 29 BauGB dienen, für die Gebäude bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zur Lärminderung zu treffen.
- Die zu treffenden baulichen oder sonstigen technischen Vorkehrungen müssen eine Schallpegeldifferenz bewirken, die zur Nicht-Überschreitung folgender Innenraumpegel durch Verkehrslärm (Mittelungspegel gem. VDI-Richtlinie 2719, August 1987, "Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen") führt:
- | Raumart  | Mittelungspegel |
|--|-----------------|
| 1. Schlafräume nachts  |                 |
| 1.1 in reinen und allgemeinen Wohngebieten, Krankenhaus- und Kurgebieten   | 30 dB(A)        |
| 1.2 in allen übrigen Gebieten  | 35 dB(A)        |
| 2. Wohnräume tagsüber  |                 |
| 2.1 in reinen und allgemeinen Wohngebieten   | 35 dB(A)        |
| 2.2 in allen übrigen Gebieten  | 40 dB(A)        |
| 3. Kommunikations- und Arbeitsräume tagsüber   |                 |
| 3.1 Unterrichts- und Arbeitsräume, Bibliotheken, Konferenz- und Vortragssäle, Arztpraxen, Operationssäle, Kirchen, Aulen | 40 dB(A)        |
| 3.2 Büros für mehrere Personen   | 45 dB(A)        |
| 3.3 Großraumbüros, Gaststätten, Schallerräume, Läden   | 50 dB(A)        |
- Die Tabelle ist nur insoweit anwendbar, als die dort genannten Raumarten nach den Festsetzungen über die Art der baulichen Nutzung zulässig sind. Die Innenraumpegel sind vorrangig durch die Anordnung der Baukörper und/oder geeignete Grundrissgestaltung einzuhalten. Ist dieses nicht möglich, muss ein ausreichender Schallschutz durch bauliche Maßnahmen an Außentüren, Fenstern, Außenwänden und Dächern der Gebäude geschaffen werden.
- Der maßgebliche Innenschallpegel von Schlafräumen muss bei teilgeöffneten Fenstern eingehalten werden. Andernfalls sind schalldämmte Lüftungssysteme einzubauen.
- Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens sowie in Verfahren, nach denen Vorhaben von der Genehmigung (gemäß BauO NRW) freigestellt sind, ist als Bestandteil der Bauunterlagen vom Bauherrn/Antragsteller auf den Einzelfall abgestellt der Nachweis der konkret erforderlichen Schallschutzmaßnahmen auf der Grundlage der VDI-Richtlinie 2719 zu erbringen. Maßgebend ist die Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung (BauO NRW) - in ihrer zum Zeitpunkt der Errichtung der baulichen Anlage gültigen Fassung.
- 5 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
- Extensive Grünlandfläche**
- Die mit (G) gekennzeichnete private Grünfläche ist als extensive Grünlandfläche zu erhalten und weiter zu entwickeln, fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.
- Es sind die im Umweltbericht zur Maßnahme G aufgeführten Pflegemaßnahmen zu beachten.
- Externe Ausgleichsfläche**
- Der Ausgleich des im Plangebiet ermittelten Eingriffsdefizits in Höhe von 67.853 Biotopwertpunkten erfolgt auf einer Teilfläche von 15.047,68 m² der städtischen Ökotoptfläche "Rothausstraße / Am Kronenberg". Zum Ausgleich des festgestellten Punktedefizits entrichtet der Bauvorhabenträger an die Stadt Iserlohn einen im Rahmen des städtebaulichen Vertrages festgesetzten Geldbetrag.
- 6 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a) und b) BauGB)
- Erhalt / Ergänzung Streuobstwiese**
- Die vorhandene Streuobstwiese ist zu erhalten. Die durch die Feuerwehrezufahrt eintretenden Verluste sind durch eine Erweiterung der Streuobstwiese in südliche Richtung auszugleichen. Es sind Apfel- und Pfaumensorten zu pflanzen. Die Streuobstwiese ist fachgerecht zu pflegen, bei Verlust einzelner Obstbäume sind diese zu ersetzen.

- Teil III  
Hinweise**
- Bodendenkmäler**
- Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, alte Gräben, Einzelrunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Kreisstadt Unna als Untere Denkmalbehörde und/oder der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Olpe, in der Wüste 4, 57462 Olpe unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstelle mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NW), falls dies nicht vorher von den Denkmalbehörden freigegeben wird. Der Landschaftsverband Westfalen-Lippe ist berechtigt, das Bodendenkmal zu bergen, auszuwerten und für wissenschaftliche Erforschung bis zu 6 Monate in Besitz zu nehmen (§ 16 Abs. 4 DSGNW).
- Erdarbeiten**
- Sollten bei Erdarbeiten wie z.B. Aushubmaßnahmen Hinweise (sowohl optische als auch geruchliche) auf mögliche Bodenverunreinigungen oder Auffüllungen entdeckt oder sonstige Auffälligkeiten festgestellt werden, so 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) unverzüglich zu verständigen.
- Schutz des Grundwassers für die Trinkwassergewinnung**
- Der Planbereich befindet sich innerhalb der Schutzzone III B des Wasserschutzgebietes "DEW". Zum Schutz der öffentlichen Trinkwasserversorgung sind die Bestimmungen der dazugehörigen Verordnung vom 5. Februar 1998 bei jeder weiteren Planung bzw. Handlung einzuhalten.
- Kampfmittel**
- Die Durchführung von bodeneingreifenden Baumaßnahmen hat mit gebotener Vorsicht zu erfolgen, da ein Kampfmittelvorkommen nicht völlig ausgeschlossen werden kann. Dies gilt insbesondere bei ggf. erforderlichen Ramm- und Bohrarbeiten zur Baugrubensicherung / Gründung. Sofern der Verdacht auf Kampfmittel besteht, ist die Arbeit sofort einzustellen und das Ordnungsamt der Stadt Iserlohn zu verständigen.
- Artenschutz**
- Gehölzklärarbeiten sind zum Schutz brütender Vogelarten gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September unzulässig. Unterliegt bleiben schonende Form- und Pflegeschnitte zur Beseitigung des Zuwachses von Pflanzen.
- Einhaltbarkeit von DIN - Vorschriften**
- Soweit in diesem Planverfahren auf DIN - Vorschriften Bezug genommen worden ist, können diese DIN - Vorschriften bei Bedarf im Stadtplanungs- und Bauordnungsamt während der allgemeinen Öffnungszeiten eingesehen werden.

**RECHTSGRUNDLAGEN**

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I, S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 3 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I, S. 2808).

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I, S. 1057).

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauONW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. November 2016 (GV. NRW. S. 966).

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I, S. 1057).

**Planunterlagen**

Die Planunterlagen entsprechen den Anforderungen des § 1 der Planzeichenerklärung vom 18.12.1990 (BGBl. Nr.391). Die Planunterlagen haben den Stand vom Januar 2015. Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist eindeutig.

Iserlohn, den 03.04.2018

Ernst-Herbert Thomas  
Hindenburgstr. 5  
58636 Iserlohn

Öffentl. best. Verm.-Ing

**Beteiligung der Öffentlichkeit**

Der vorliegende Bebauungsplanentwurf und die Begründung haben gem. § 3 Abs. 2 BauGB vom 24.07.2017 bis zum 25.08.2017 einschließlich öffentlich ausgelegen.

Iserlohn, den 11.09.2017  
Der Bürgermeister  
In Vertretung

Janke  
Stadtbaurat

**Aufstellungsbeschluss**

Der Rat der Stadt Iserlohn hat die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 400 gem. § 2 Abs. 1 BauGB am 17.02.2015 beschlossen.

Iserlohn, den 24.02.2015  
Der Bürgermeister

Dr. Ahrens

**Satzungsbeschluss**

Der Rat der Stadt Iserlohn hat am 17.10.2017 den vorliegenden Bebauungsplan Nr. 400 gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Iserlohn, den 26.10.2017  
Der Bürgermeister

Dr. Ahrens

**Entwurfs- und Offenlegungsbeschluss**

Der Rat der Stadt Iserlohn hat am 07.06.2017 den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 400 nebst Begründung und die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Iserlohn, den 13.06.2017  
Der Bürgermeister  
In Vertretung

Janke  
Stadtbaurat

**Bekanntmachung**

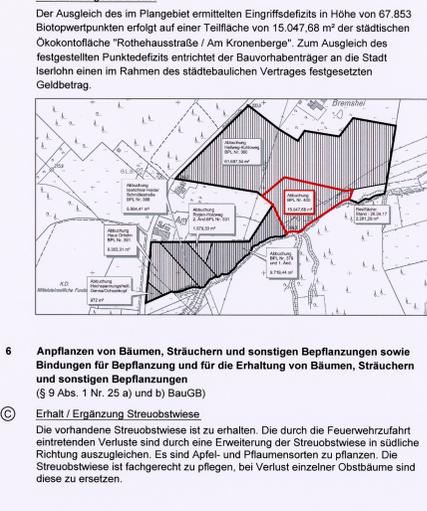
Der Ort der dauernden Auslegung ist gem. § 10 Abs. 3 BauGB am 21.03.2018 bekannt gemacht worden. Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.

Iserlohn, den 05.04.2018  
Der Bürgermeister

Dr. Ahrens

**Teil II  
Textliche Festsetzungen**

- 1 Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 Abs. 2 BauNVO)
- Das gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO festgesetzte Sonstige Sondergebiet SO1 dient der Unterbringung eines Hotels, Anlagen und Einrichtungen des Beherbergungsgewerbes sowie die mit einem Hotelbetrieb verbundenen Nebennutzungen sind allgemein zulässig.
- 1.1 SO1: Sonstige Sondergebiete - Hotel -**
- Zulässig sind:
- Gästezimmer,
  - Anlagen und Räume für Schank- und Speisewirtschaften,
  - Anlagen und Räume für gesundheitliche und sportliche Zwecke,
  - Anlagen und Räume für Einrichtungen der Fort- und Weiterbildung (z.B. Seminarräume),
  - sowie Einrichtungen, die in einem räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit dem Hotelbetrieb stehen (z.B. Hotelverwaltung)
- 1.2 SO2: Sonstiges Sondergebiet - Parkhaus -**
- Das gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO festgesetzte Sonstige Sondergebiet SO2 dient der Unterbringung eines Parkhauses.
- 1.3 SO3: Sonstiges Sondergebiet - Gastronomie, Biergarten -**
- Das gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO festgesetzte Sonstige Sondergebiet SO3 dient der Unterbringung von Gastronomie. Die Errichtung und der Betrieb von gastronomischen Einrichtungen einschließlich der dazugehörigen Außenanlagen (Biergarten) sind zulässig.



**STADT ISERLOHN**

**Bebauungsplan Nr. 400**

**"Seilersee / Hotel Vierjahreszeiten"**

M. 1:1.000  
Stand: 05.09.2017

**Planquadrat Dortmund**  
Büro für Raumplanung, Städtebau + Architektur  
Güterbergstraße 34-44 | 44139 Dortmund | Tel. 0231/957114-0