



I. RECHTSGRUNDLAGEN

Die Aufstellung dieses Bebauungsplanes erfolgt nach den Vorschriften

- des Baugesetzbuches (BauGB), neugefasst durch Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3834),
- der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung – BauNVO), neugefasst durch Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786),
- der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichnungsverordnung – 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. 695), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 11.04.2019 (GV. NRW. S. 202),
- der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung – BauO NRW 2018) in der Fassung vom 21.07.2018 (GV. NRW. S. 421), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 28.03.2019 (GV. NRW. S. 193).

Hinweis: Soweit in diesem Planverfahren auf DIN-Vorschriften Bezug genommen worden ist, können diese DIN-Vorschriften bei Bedarf bei der Stadt Iserlohn, Bereich Stadtplanung, Abteilung Städtebauliche Planung während der allgemeinen Öffnungszeiten eingesehen werden.

II. ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

(gemäß § 9 BauGB in Verbindung mit der BauNVO und der PlanZV)

- Art der baulichen Nutzung**
(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1 und 6 BauNVO)
MI Mischgebiet (MI)
- Maß der baulichen Nutzung**
(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit §§ 16, 17, 18, 19 und 20 BauNVO)
 - 0,6** Grundflächenzahl (GRZ)
 - 1,2** Geschossflächenzahl (GFZ)
 - II** Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
 - II-III** Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß
 - EFH** Erdgeschossfußbodenhöhe als Mindestmaß (Maßnahmen/Bezugspunkt: Meter über Normalhöhennull (NNH))
 - GH** Gebäudehöhe als Höchstmaß (Maßnahmen/Bezugspunkt: Meter über Normalhöhennull (NNH))
- Bauweise, Baugrenzen**
(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB in Verbindung mit §§ 22 und 23 BauNVO)
 - o** offene Bauweise
 - △** nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
 - ao** abweichend offene Bauweise
 - Baugrenze
 - überbaubare / nicht überbaubare Grundstücksfläche der Mischgebiete
- Verkehrsflächen**
(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
 - Öffentliche Straßenverkehrsfläche
 - Straßenbegrenzungslinie
 - Öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
 - Zweckbestimmung: Verkehrsberuhigter Bereich
 - Private Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
 - Zweckbestimmung: Stellplatzanlage
- Grünflächen**
(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
 - Öffentliche Grünfläche
 - Zweckbestimmung: Parkanlage
 - Zweckbestimmung: Spielflächen
- Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionschutzgesetzes**
(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
 - Fläche mit Lärmpegelbereich gem. DIN 4109 (hier: Stufe III)
 - Abgrenzung zwischen unterschiedlichen Lärmpegelbereichen
- Sonstige Planzeichen**
(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
 - Umgrenzung von Flächen für Stellplätze (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung und Bauweise (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans (gemäß § 9 Abs. 7 BauGB)

IV. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

(gemäß § 9 BauGB in Verbindung mit der BauNVO)

- Art der baulichen Nutzung – Zulässigkeit von Nutzungen**
(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1 und 6 BauNVO)
 - 1.1 Mischgebiet (MI)**
Das Mischgebiet dient dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Zulässig sind die nach § 6 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen
 - Wohngebäude,
 - Geschäfts- und Bürogebäude,
 - Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
 - sonstige Gewerbebetriebe,
 - Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

In dem mit MI₁ bezeichneten Teil des Mischgebietes sind Wohngebäude sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO nicht zulässig. Ausgenommen hiervon sind Wohnungen für Aufsichtspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet sind und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

In dem mit MI₂ bezeichneten Teil des Mischgebietes sind Schank- und Speisewirtschaften, sonstige Gewerbebetriebe und Anlagen für sportliche Zwecke gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO nicht zulässig.

Dies nach § 6 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen

- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen,
- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind

sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig.

Einzelhandelsbetriebe sind mit Ausnahme von Läden/Shops, Kioske sowie Verkaufsstellen, die in unmittelbarem räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit Handwerks-, Dienstleistungs- und Gewerbebetrieben stehen, gemäß § 1 Abs. 6 i.V.m. Abs. 9 BauNVO nicht zulässig.

Vergnügungsstätten im Sinne des § 4 a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO außerhalb der Teile der Gebiete, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind, werden gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und sind somit nicht zulässig.

V. GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN

(gemäß § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 89 Abs. 1 und 2 BauNVO/2018)

- Doppelhäuser**
Doppelhäuser sind jeweils bezüglich der Fassaden- und Dachmaterialien sowie Fassaden- und Dachfarben, der Dachneigung, der Dachaufbauten (Dachgauben) und Dacheinschnitte, der Zwerchhäuser/-giebel sowie der Ausbildung von Traufe und First einheitlich zu gestalten.
- Dachform und Dachneigung**
Innerhalb der in der Planzeichnung entsprechend gekennzeichneten überbaubaren Grundstücksflächen sind Dächer entweder als Flachdach oder als geneigtes Dach mit einer Dachneigung von maximal 25° auszuführen.
- Dacheindeckung**
Die Dachflächen sind in Material, Form und Farbe einheitlich einzudecken. Geneigte Dächer von Gebäuden (Neigung größer 10°) sind nur einheitlich farbig (nicht changierend) mit einer Eindeckung in grau, anthrazit oder schwarz auszubilden. Von den Farbvorgaben kann abgewichen werden, wenn historisch eine andere Farbgebung verbürgt ist.
Ab einer Dachneigung von größer/gleich 25° sind ausschließlich Dachpfannen als äußere Eindeckung zu verwenden.
Ausgenommen von den Vorgaben zur Dacheindeckung sind Flächen, die für eine aktive oder passive solarthermische Nutzung erforderlich sind (z. B. Solarkollektoren, Photovoltaikzellen).
- Dachaufbauten, -einschnitte, -flächenfenster und Zwerchhäuser/-giebel**
Dachaufbauten (Dachgauben), Dacheinschnitte, Dachflächenfenster und Zwerchhäuser/Zwerchgiebel sind je Dachfläche in ihrer Summe (gemessen an der untersten Stelle des Dachaufbaus) bis maximal 50% der Firstlänge eines Gebäudes zulässig. Sie müssen einen Mindestabstand von 1,5 m zum Ortgang aufweisen.
- Dachbegrenzung**
Flachdächer sind zu jeweils mindestens 75% mit einer extensiven Dachbegrenzung zu versehen. Dachterrassen sowie Flächen, die für eine aktive oder passive solarthermische Nutzung erforderlich sind (z. B. Solarkollektoren, Photovoltaikzellen), sind hierbei ausgenommen und werden mitgerechnet.
- Einfriedigungen**
Die Höhe der Einfriedigungen privater Baugrundstücke zu öffentlichen Verkehrsflächen darf maximal 1,2 m über dem angrenzenden Straßenniveau betragen.
- Werbeanlagen**
Werbeanlagen sind nur an der Stelle der Leistung zulässig. Anlagen der Außenwerbung, die die Fremdwerbung dienen, sowie frei stehende Werbeanlagen (Werbepläne und ähnliches) sind unzulässig.
Die Höhe von Werbeanlagen darf die Höhe des zugeordneten Betriebsgebäudes nicht überschreiten.
Werbeanlagen mit Wechsel-, Lauf- oder Blinklicht sowie anderen Lichteffekten sind unzulässig.

VI. HINWEISE

- Baugrund, Erdarbeiten, Bodenbewegungen, -aushub**
Das Plangebiet liegt in einem Bereich mit verkarstungsfähigen Kalksteinen, in dem das Auftreten von Erdfrälen möglich ist. Die Baugrundeigenschaften sind objektbezogen zu untersuchen und zu bewerten.
Sofort 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.: 02371/217-2939 oder 217-2943) und der Märkische Kreis - Untere Bodenbeschutzbehörde (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 Sanierungsmaßnahmen 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 Vorgaben der Bundesbodenbeschutzverordnung (BodSchV) einhält. Sollten Recyclingbaustoffe oder Bodenaushub eingesetzt werden, der die oben genannten Vorsorgewerte nicht einhält, ist das vorab mit der unteren Abfallwirtschafts- und Bodenbeschutzbehörde des Märkischen Kreises abzustimmen.
- Bodeneingriffe und Meldepflicht von Bodenfunden**
Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmale entdeckt werden. Bodeneingriffe sind alle Arten von Erdarbeiten, z. B. Abgrabungen, Ausschachtungen, Bohrungen, Ramm- und Spundarbeiten. Bodendenkmale können sein: Gegenstände und Bruchstücke von Gegenständen, Reste baulicher Anlagen, Hohlräume, Knochen und Knochen splitter, Veränderungen und Verfärbungen der natürlichen Bodenbeschaffenheit sowie Abdrücke tierischer oder pflanzlicher Lebens. Die Entdeckung von Bodendenkmalen oder von mutmaßlichen Hinweisen darauf ist gemäß § 15 Denkmalrechtgesetz (DSchG NW) der Unteren Denkmalbehörde der Stadt Iserlohn (Tel. 02371/217-2518) oder dem LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Olpe (Tel.: 02761/9375-42, Fax: 02761/9375-20) unverzüglich anzuzeigen. Die Entdeckungsstätte ist drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.
- Kampfmittelbeseitigungsdienst**
Vor Beginn der Bodenarbeiten ist die fachgerechte Untersuchung des Plangebiets durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst der Bezirksregierung Arnsberg erforderlich. Sollte bei der Durchführung der Bauarbeiten 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.
- Niederschlagswasser**
Die Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers ist auf Grund geeigneter Bodenverhältnisse ausgeschlossen. Das auf den Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser ist in das vorhandene bzw. in das im Bebauungsplangebiet neu anzulegende Kanalnetz einzuleiten oder als Brauchwasser zu nutzen.
- 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.
- Artenschutz**
Um ein Eintreten des Verbotstatbestandes der Tötung mit hinreichender Sicherheit auszuschließen, sind die Gebäude vor dem Abriss auf die Flidermausbesatz zu überprüfen. Falls Gebäude Außenverkleidungen aufweisen, hinter denen die Flidermaus bevorzugt Quartier beziehen, sollten sämtliche Außenverkleidungen im Besinn einer fachkundigen Person entfernt werden. Bei dem Auffinden von Flidermäusen sind diese fachgerecht zu versorgen und in geeignete Ersatzquartiere umzusiedeln.



Planunterlagen Die Planunterlagen entsprechen den Anforderungen des § 1 der Planzeichnungsverordnung (PlanZV). Die Planunterlagen haben den Stand vom August 2018. Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig. Iserlohn, den 24.07.2019 Ernst-Herbert Thomas Hindenburgstraße 5 58636 Iserlohn	Aufstellungsbeschluss Der Rat der Stadt Iserlohn hat die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 426 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 29.05.2018 und die Neufassung des Aufstellungsbeschlusses gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 09.10.2018 beschlossen. Iserlohn, den 22.10.2018 Der Bürgermeister Dr. Peter Paul Ahrens	Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung Die frühzeitige öffentliche Unterrichtung der Öffentlichkeit über diese Planung verbunden mit der Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte in der Zeit vom 12.11.2018 bis einschließlich 26.11.2018. Iserlohn, den 22.10.2018 Der Bürgermeister Thorsten Grote Stadtbaurat	Auslegungsbeschluss Der Rat der Stadt Iserlohn hat am 25.10.2019 beschlossen, den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 426 nebst Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen. Iserlohn, den 25.10.2019 Der Bürgermeister Dr. Peter Paul Ahrens	Beteiligung der Öffentlichkeit Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 426 und die Begründung haben gemäß § 3 Abs. 2 BauGB am 25.10.2019 öffentlich auszuzeigen. Iserlohn, den 25.10.2019 Der Bürgermeister Thorsten Grote Stadtbaurat	Satzungsbeschluss Der Rat der Stadt Iserlohn hat den vorliegenden Bebauungsplan Nr. 426 auf der Grundlage der GO NRW in Verbindung mit § 10 BauGB am 25.10.2019 als Satzung beschlossen. Iserlohn, den 25.10.2019 Der Bürgermeister Dr. Peter Paul Ahrens	Bekanntmachung / In Kraft treten Der Satzungsbeschluss sowie der Ort der dauernden Auslegung des vorliegenden Bebauungsplanes Nr. 426 sind gemäß § 10 BauGB am 25.10.2019 bekannt gemacht worden. Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan Nr. 426 in Kraft. Iserlohn, den 24.10.2019 Der Bürgermeister Dr. Peter Paul Ahrens
--	--	--	---	--	--	--

III. SONSTIGE ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN UND DARSTELLUNGEN / KENNZEICHNUNGEN

- Gestalterische Festsetzungen**
(gemäß § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 89 Abs. 1 und 2 BauNVO)
FD Flachdach
DN 52° Geneigte Dächer mit einer Dachneigung bis maximal 25°
- Kennzeichnungen**
(gemäß § 9 Abs. 4 Nr. 3 BauGB)
Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (hier: Altlastenfläche Nr. 6281 Gieselerhof/Lennehof)
- Nachrichtliche Übernahme**
(gemäß § 9 Abs. 4 BauGB)
Richtfunktasse mit beidseitigem Schutzstreifen (hier: Richtfunktasse Nr. 3055/170 mit beidseitigen horizontalen Schutzstreifen von je 30 m Breite)
- Sonstige zeichnerische Darstellungen**
(ohne Festsetzungscharakter)
Abstandsmaß in Meter
- Darstellungen des Bestandes**
(ohne Festsetzungscharakter)
Hauptgebäude mit Hausnummer
Nebengebäude / Garage / Gewerbegebäude
Flurstücksgrenzen mit Grenzpunkten
Flurstücksnummer

III. SONSTIGE ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN UND DARSTELLUNGEN / KENNZEICHNUNGEN

- Gestalterische Festsetzungen**
(gemäß § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 89 Abs. 1 und 2 BauNVO)
FD Flachdach
DN 52° Geneigte Dächer mit einer Dachneigung bis maximal 25°
- Kennzeichnungen**
(gemäß § 9 Abs. 4 Nr. 3 BauGB)
Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (hier: Altlastenfläche Nr. 6281 Gieselerhof/Lennehof)
- Nachrichtliche Übernahme**
(gemäß § 9 Abs. 4 BauGB)
Richtfunktasse mit beidseitigem Schutzstreifen (hier: Richtfunktasse Nr. 3055/170 mit beidseitigen horizontalen Schutzstreifen von je 30 m Breite)
- Sonstige zeichnerische Darstellungen**
(ohne Festsetzungscharakter)
Abstandsmaß in Meter
- Darstellungen des Bestandes**
(ohne Festsetzungscharakter)
Hauptgebäude mit Hausnummer
Nebengebäude / Garage / Gewerbegebäude
Flurstücksgrenzen mit Grenzpunkten
Flurstücksnummer

III. SONSTIGE ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN UND DARSTELLUNGEN / KENNZEICHNUNGEN

- Gestalterische Festsetzungen**
(gemäß § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 89 Abs. 1 und 2 BauNVO)
FD Flachdach
DN 52° Geneigte Dächer mit einer Dachneigung bis maximal 25°
- Kennzeichnungen**
(gemäß § 9 Abs. 4 Nr. 3 BauGB)
Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (hier: Altlastenfläche Nr. 6281 Gieselerhof/Lennehof)
- Nachrichtliche Übernahme**
(gemäß § 9 Abs. 4 BauGB)
Richtfunktasse mit beidseitigem Schutzstreifen (hier: Richtfunktasse Nr. 3055/170 mit beidseitigen horizontalen Schutzstreifen von je 30 m Breite)
- Sonstige zeichnerische Darstellungen**
(ohne Festsetzungscharakter)
Abstandsmaß in Meter
- Darstellungen des Bestandes**
(ohne Festsetzungscharakter)
Hauptgebäude mit Hausnummer
Nebengebäude / Garage / Gewerbegebäude
Flurstücksgrenzen mit Grenzpunkten
Flurstücksnummer

STADT ISERLOHN
Bebauungsplan Nr. 426
»Letmathe – Gennaer Straße/
ehem. WFG-Gelände«

Beauftragt im Auftrag:
postwelters | partner
Architekten & Stadtplaner
Dortmund

Gemarkung Letmathe
Flur 18