

**Planunterlagen**  
Die Planunterlagen entsprechen den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 (BGBl. I Nr. 3/91). Die Planunterlagen haben den Stand vom Dezember 2023.  
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 der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 338 gem. § 13a BauGB am 27.09.2022 beschlossen.  
Iserlohn, den .....  
Der Bürgermeister  
Michael Joithe

**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 bis einschließlich  
Iserlohn, den .....  
Der Bürgermeister  
In Vertretung  
Thorsten Grote  
Stadtbaurat

**Entwurfsbeschluss und Offenlegung**  
Der Rat der Stadt Iserlohn hat am dem Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 338 zugestimmt und die Offenlegung beschlossen. Die ortsübliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung ist am erfolgt. Der Bebauungsplanentwurf hat in der Zeit vom bis zum gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen.  
Iserlohn, den .....  
Der Bürgermeister  
Michael Joithe

**Satzungsbeschluss**  
Der Rat der Stadt Iserlohn hat die vorliegende 1. Änderung den vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 338 auf der Grundlage der GO NRW in Verbindung mit § 10 BauGB am als Satzung beschlossen.  
Iserlohn, den .....  
Der Bürgermeister  
Michael Joithe

**Ausfertigung**  
Hiermit wird bestätigt, dass der Bebauungsplan mit dem Beschluss des Rates vom übereinstimmt und dass nach § 2 Abs. 1 und 2 BekanntmVO NRW verfahren worden ist.  
Ausgefertigt:  
Iserlohn, den .....  
Der Bürgermeister  
Michael Joithe

**Bekanntmachung / Inkrafttreten**  
Der Satzungsbeschluss sowie der Ort der dauernden Auslegung der vorliegenden 1. Änderung des vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplans sind gem. § 10 BauGB am bekannt gemacht worden.  
Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.  
Iserlohn, den .....  
Der Bürgermeister  
Michael Joithe

## 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 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394).
  - der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).
  - der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalten (Planzeichenverordnung – PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802).
  - 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 1 des Gesetzes vom 13.04.2022 (GV. NRW. S. 490).
  - der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung – BauO NRW 2018) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.07.2018 (GV. NRW. S. 421), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 31.10.2023 (GV. NRW. S. 1172).
- 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

- 1. Art der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB**
- GEe 1** Eingeschränktes Gewerbegebiet GEe 1 gem. § 8 BauNVO  
Im eingeschränkten Gewerbegebiet GEe 1 sind nach § 1 Abs. 9 BauNVO i. V.m. § 1 Abs. 4 BauNVO nur Gewerbebetriebe und Handwerksbetriebe zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören.  
In den überbaubaren Flächen sind nur Lagerplätze, Schüttgutlager und Stellplätze zulässig.
- GEe 2** Eingeschränktes Gewerbegebiet GEe 2 gem. § 8 BauNVO  
Im eingeschränkten Gewerbegebiet GEe 2 sind nach § 1 Abs. 9 BauNVO i. V.m. § 1 Abs. 4 BauNVO nur Gewerbebetriebe und Handwerksbetriebe zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören.  
Einzelhandelsbetriebe sowie Verkaufsstellen, die sich ganz oder teilweise an Endverbraucher wenden sind im eingeschränkten Gewerbegebiet nicht zulässig. Ausnahmeweise sind nur Einzelhandelsbetriebe zulässig, die in unmittelbaren räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit produzierenden Gewerbebetrieben stehen und nicht mehr als 100 m² Verkaufsfläche / Ausstellungsfläche haben.  
Ausnahmeweise zulässig sind gem. § 8 Abs. 3 BauNVO Wohnungen für Aufsichts- und Betriebspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.  
Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke können im eingeschränkten Gewerbegebiet GEe ausnahmeweise zugelassen werden.  
Nicht zulässig sind:  
- Tankstellen  
- Anlagen für sportliche Zwecke  
- Anlagen für kirchliche und kulturelle Zwecke  
- Vergnügungstätten
- MI** Mischgebiete gem. § 6 BauNVO  
Zulässig sind gem. § 6 Abs 2 BauNVO:  
- Wohngebäude  
- Geschäfts- und Bürogebäude  
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes  
- sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe  
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke  
- Gartenbaubetriebe  
Ausnahmen gem. § 6 Abs. 3 BauNVO sind nicht zulässig.
- 2. Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB**  
z.B. (2,4) Geschossflächenzahl  
z.B. GRZ 0,8 Grundflächenzahl  
III Zahl der Vollgeschosse (als Höchstmaß)
- 3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen gem. § 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB**  
offene Bauweise  
Überbaubare Grundstücksfläche - Baugrenze  
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- 4. Sonstige Planzeichen**  
Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB  
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
- 5. Nachrichtliche Darstellung**  
HSL 2x 10 KV-Leitung  
Wasserleitung DN 200

## III. Textliche Festsetzungen

**Schallschutz von Aufenthaltsräumen in Wohnungen im Sinne der DIN 4109**  
In dem als Mischgebiet (MI) festgesetzten Plangebiet sind für Neubauten bzw. baugenehmigungspflichtige Änderungen von Aufenthaltsräumen in Wohnungen im Sinne der DIN 4109-1 die geforderten gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße erf R'w,ges = LA - 30 dB einzuhalten, mindestens aber R'w,ges ≥ 30 dB.  
Der maßgebliche Außenlärmpegel ist dem im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 338 erstellten Schallgutachten vom Oktober 2023, Büro ITAB GmbH Dortmund zu entnehmen.  
Aufgrund verkehrlicher Lärmimmissionen sind für Neubauten bzw. baugenehmigungspflichtige

Änderungen von Aufenthaltsräumen in Wohnungen schutzwürdige Schlafräume bevorzugt zur lärmabgewandten Seite in Richtung Südwest, Nordwest und Südost zu orientieren. Sollte eine lärmabgewandte Grundrisslösung in Gänze nicht möglich sein, sind nach Nordost orientierten Gebäudeseiten offene Fenster nur zulässig, wenn durch bauliche Schallschutz-Maßnahmen in Form verglaster Vorbauten bzw. besonderer Fensterkonstruktion und bauliche Maßnahmen mit teiloffenbaren Elementen (z. B. Prallscheiben, Kasterfenster, verglaste Wintergärten, Loggien) sichergestellt ist, dass im Innern der Wohngebäude eine zumutbare Schlafruhe gemäß DIN 4109 gewährleistet ist.

### Schallschutz von Schlafräumen

In dem als Mischgebiet (MI) festgesetzten Plangebiet sind bei maßgeblichen Außenlärmpegeln LA ≥ 58 dB(A) beim Neubau bzw. baugenehmigungspflichtigen Änderungen im Zusammenhang mit Fenstern von Schlafräumen bzw. zum Schlafen geeigneten Räumen schalldämmende ggf. fensterunabhängige Lüftungssysteme vorzusehen, die die Gesamtschalldämmung der Außenfassaden nicht verschlechtern.

**Außenwohnbereiche**  
In dem als Mischgebiet (MI) festgesetzten Plangebiet sind ungeschützte Außenwohnbereiche (Terrassen, Balkone, Loggien und in ähnlicher Weise zu Aufenthaltszwecken nutzbare Außenanlagen) nach Nordost zur Altenaer Straße nicht zulässig.

Alternativ sind Außenwohnbereiche zulässig, wenn sie vollständig eingehaust sind und Außenwohnbereiche mit Beurteilungspegeln ≤ 60 dB(A) als Maßstab für gesundes Wohnen entstehen.

### Schallschutz von Büroräumen und Ähnliches im Sinne der DIN 4109

In dem als Eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe) festgesetzten Plangebiet sind für Neubauten bzw. baugenehmigungspflichtige Änderungen von Büroräumen und Ähnliches im Sinne der DIN 4109-1 die geforderten gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße erf. R'w,ges = LA - 35 dB einzuhalten, mindestens aber R'w,ges ≥ 30 dB.  
Der maßgebliche Außenlärmpegel ist dem im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 338 erstellten Schallgutachten vom Oktober 2023, Büro ITAB GmbH Dortmund zu entnehmen.

## IV. Hinweise

- 1. Erdarbeiten, Bodenbewegungen, Bodenaushub**  
Sofem bei Aushubmaßnahmen, Erdarbeiten, Bodenbewegungen oder ähnlichen Maßnahmen Boden- und Untergründen 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.: 02351866-6388) 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 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, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischer und/oder pflanzlicher Lebens aus Erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt/Gemeinde als Untere Denkmalbehörde und/oder der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Olpe (Tel.: 02761 - 93750; Fax: 02761 - 937520), unverzüglich anzuzeigen. Das entdeckte Bodendenkmal und die Entdeckungsstätte sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Obere Denkmalbehörde die Entdeckungsstätte vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet. Die Obere Denkmalbehörde kann die Frist verlängern, wenn die sachgerechte Untersuchung oder die Bergung des Bodendenkmals dies erfordern und dies für die Betroffenen zumutbar ist (§ 16 Abs. 2 Denkmalschutzgesetz NW). Gegenüber der Eigentümerin oder dem Eigentümer sowie den sonstigen Nutzungsberechtigten eines Grundstücks, auf dem Bodendenkmäler entdeckt werden, kann angeordnet werden, dass die notwendigen Maßnahmen zur sachgemäßen Bergung des Bodendenkmals sowie zur Klärung der Fundumstände und zur Sicherung weiterer auf dem Grundstück vorhandener Bodendenkmäler zu dulden sind (§ 16 Abs. 4 Denkmalschutzgesetz NW).

### 3. Kampfmittelbeseitigungsdienst

Vor Beginn der Bodenarbeiten ist die fachgerechte Untersuchung des Plangebiets durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst der Bezirksregierung Arnsberg erforderlich. Sollte bei der Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub auf außergewöhnliche Verfärbungen hinweisen oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und unverzüglich über das Ordnungssamt der Stadt Iserlohn oder die Polizei der Kampfmittelbeseitigungsdienst zu verständigen.

### 4. Arten- und Baumschutz

Es gelten die allgemeinen Artenschutzbestimmungen des Bundesnaturschutzgesetzes. Es gilt ein Rodungsverbot während der Brutzeit. Um die Einhaltung aller artenschutzrechtlichen Vorschriften zu gewährleisten und um sicherzustellen, dass sich nicht zwischenzeitlich streng geschützte Arten angesiedelt haben, ist vor einer wesentlichen Veränderung oder Beseitigung von Grünstrukturen oder baulichen Anlagen eine erneute Begutachtung durchzuführen. Das Vorkommen planungsrelevanter oder besonders geschützter Arten im Plangebiet ist im weiteren Planverfahren zu überprüfen.

Des Weiteren gelten die Bestimmungen der Satzung zum Schutz des Baumbestandes der Stadt Iserlohn in der jeweils rechtsverbindlichen Fassung. Während der Bauphase sind für die vorhandenen Bäume geeignete Schutzmaßnahmen für den Wurzelbereich, den Stamm und den Kronenbereich zu treffen.

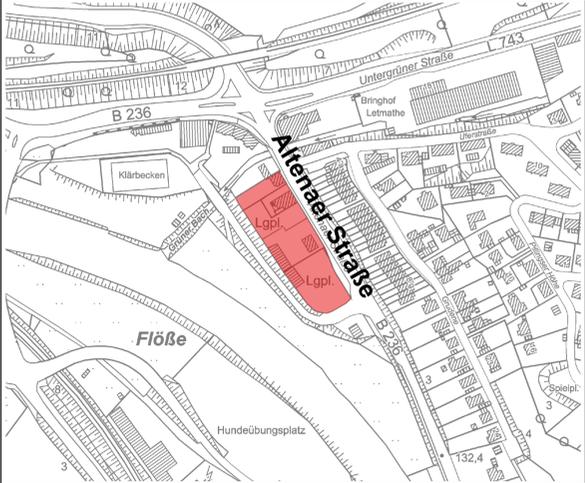
### 5. Nicht überbaute Flächen der bebauten Grundstücke

Gemäß § 8 Abs. 1 BauO NRW sind die nicht mit Gebäuden oder vergleichbaren baulichen Anlagen überbauten Flächen der bebauten Grundstücke wasser aufnehmenfähig zu belassen oder herzustellen und zu begrünen oder zu bepflanzen, soweit dem nicht die Erfordernisse einer anderen zulässigen Verwendung der Flächen entgegenstehen.

### 6. Entwässerung

Gemäß § 55 Abs. 2 WHG soll Niederschlagswasser versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.  
Welche Art der Abwasserbeseitigung im vorliegenden Plangebiet in Frage kommt, ist im Laufe des weiteren Verfahrens zu überprüfen.

## Übersicht 1:3.000



**Stadt Iserlohn**

**Bebauungsplan Nr. 338**

Oestrich - Altenaer Straße

1. Änderung

**Vorentwurf Stand 09.02.2024**

Maßstab 1:500

