

**PRÄAMBEL**  
Gemäß § 7 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) vom 04.07.1994 (GV.NW. S.566) in der z.z. geltenden Fassung und § 90 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Neufassung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2416), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21.12.2009 (BGBl. I S. 3316) in Verbindung mit der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) in der z.z. geltenden Fassung hat der Rat der Stadt Iserlohn am 18.12.2007 die planungsrechtlichen Festsetzungen dieses Bebauungsplans als Sitzung beschlossen.

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

**GE** Gewerbegebiete gem. § 8 BauNVO  
Zulässig sind Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe, deren Geräusche die festgesetzten Emissionskontingente Leq nicht überschreiten. Ausgeschlossen sind:  
- Anlagen der Abstandsklassen I-IV (Ifd. Nr. 1 - 19) zum Runderlass des Ministeriums für Umwelt- und Naturschutz, Landwirtschaft und Naturschutz vom 06.06.2007-MBl. NW 2007 Seite 659 und Anlagen mit ähnlichem Emissionsgrad, es sei denn, dass im Einzelfall der Nachweis erbracht wird, dass diese Betriebe und Betriebsarten die benachbarte Wohnnutzung nicht beeinträchtigen,  
- Tankstellen,  
- der Fremdwerbung dienende Anlagen der Außenwerbung,  
- Einzelhandelsbetriebe sowie Verkaufsstellen von Gewerbebetrieben, die sich ganz oder teilweise an Endverbraucher richten,  
- Anlagen für sportliche Zwecke,  
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,  
- Vergnügungstätten.  
ausnahmsweise zulässig sind:  
- Verkaufsstellen, die in direktem räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit Gewerbebetrieben stehen und weder ein innerensdrittelwertes Sortiment noch Waren des täglichen Bedarfs führen. Die Verkaufsfäche darf 100 m<sup>2</sup> betragen.  
- Wohnungen für Aufsichts- und Betriebspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in der Grundfläche untergeordnet sind.

**GI** Industriegebiete gem. § 9 BauNVO  
Zulässig sind Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe, deren Geräusche die festgesetzten Emissionskontingente Leq nicht überschreiten. Ausgeschlossen sind:  
- Anlagen der Abstandsklassen I-III (Ifd. Nr. 1 - 36) zum Runderlass des Ministeriums für Umwelt- und Naturschutz, Landwirtschaft und Naturschutz vom 06.06.2007-MBl. NW 2007 Seite 659- und Anlagen mit ähnlichem Emissionsgrad,  
- Tankstellen, (dies gilt nicht für werkseigene Betankungsanlagen auf dem Betriebsgelände)  
- der Fremdwerbung dienende Anlagen der Außenwerbung,  
- Einzelhandelsbetriebe sowie Verkaufsstellen von Gewerbebetrieben, die sich ganz oder teilweise an Endverbraucher richten,  
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

**WA** Allgemeine Wohngebiete gem. § 4 BauNVO  
zulässig sind:  
- Wohngebäude,  
- nicht störende Handwerksbetriebe,  
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Schank- und Speisewirtschaften  
auch ausnahmsweise unzulässig sind:  
- Einzelhandelsbetriebe,  
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,  
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,  
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,  
- Anlagen der Verwaltung,  
- Gartenbetriebe,  
- Tankstellen.

**0.8** Grundflächenzahl gem. § 19 BauNVO  
(z.B. 0.8)

**1.6** Geschossflächenzahl gem. § 20 BauNVO  
(z.B. 1.6)

**10.0** Baumassenzahl gem. § 21 BauNVO BMZ

**II** Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß gem. § 20 BauNVO

**12.0** Höhe baulicher Anlagen: Firsthöhe (Höchstmaß)  
Die max. Gebäudehöhe beträgt 12,0 m, ausgehend vom vorhandenen Bestandsniveau.  
Ausnahmen: Aus produktionsrechtlichen Gründen können Ausnahmen zugelassen werden.

**Bauweise, Baugrenzen und überbaubare Grundstücksflächen gem. § 9 Abs.1 Nr.2 BauGB**  
Baugrenze gem. § 23 BauNVO  
○ Offene Bauweise gem. § 22 Abs.2 BauNVO  
■ Überbaubare Grundstücksflächen der allgemeinen Wohngebiete  
■ Überbaubare Grundstücksflächen der Gewerbegebiete  
■ Überbaubare Grundstücksflächen des Industriegebietes

**Verkehrsflächen gem. § 9 Abs.1 Nr.11 BauGB**  
Straßenbegrenzungslinie  
Die Gliederung der Verkehrsflächen ist unveränderlich.  
■ Straßenverkehrsflächen  
■ Öffentliche Parkplätze/Stellplätze  
P Ruhender Verkehr  
■ Fuß- und Radweg  
■ Straßenbegleitgrün

**Flächen für Abwasserbeseitigung gem. § 9 Abs.1 Nr.14 BauGB**  
■ Flächen für Abwasserbeseitigung, im Plan erläutert  
○ Abwasser RRB = Regenrückhaltebecken

**Grünflächen gem. § 9 Abs.1 Nr.15 BauGB**  
Grünflächen, im Plan erläutert:  
OG = öffentliche Grünfläche  
Im Bereich der Sportanlagen ist innerhalb der durch die Baugrenze festgelegten Fläche die Errichtung eines Vereinsheimes mit Umkleieräumen usw. zulässig. Die notwendigen Stellplätze und Sportanlagen sind unveränderlich dargestellt.

**Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen gem. § 9 Abs.1 Nr.24 BauGB**  
1) Lärmschutzwall mit einer Höhe von 5 m bzw. 6 m über Geländemiveau. (siehe Planzeichnung)  
2) Der GE / GI sind gem. § 1 Abs.5 BauNVO in die Teilflächen TF1 bis TF5 gegliedert. In den GE / GI Gebieten des Plangebietes sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen) zulässig, deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente Leq nach DIN 45891 weder tags (6.00 Uhr bis 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 Uhr bis 6.00 Uhr) überschreiten.  
Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45891: 2006-12, Abschnitt 5.  
3) Der südliche Teil des Allgemeinen Wohngebietes (WA) liegt im Lärmpegelbereich III gemäß DIN 4102 mit 51-65 dB(A), in diesem Bereich müssen die Außenbauteile von Außenbauteilen in Wohnungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen i.S. des BImSchG ein bewertetes Schalldämm-Maß R<sub>w</sub> von mindestens 30 dB aufweisen. Für Büroräume oder ähnliche Nutzungen ist ein Schalldämm-Maß R<sub>w</sub> von mindestens 30 dB erforderlich. Schul- und Kinderzimmer, die Fenster ausschließlich im Lärmpegelbereich III besitzen, müssen darüber hinaus mit einer schalldämmten Lüftungseinrichtung mit einem Luftwechsel von 20m<sup>3</sup>/h und Person versehen werden.

Teilfläche	Leq in dB (A)
tags	nachts
TF1	60 45
TF2	60 45
TF3	68 53
TF4	65 50
TF5	55 45

**Flächen für Maßnahmen zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9 Abs.1 Nr.23 BauGB**  
■ Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen  
Eingriffsvermeidende Maßnahme EVM 01 und 02 des "Landschaftspflegereisen Begleitplanes zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 300 Kalthof westlich der Thiele Kettenwerke und der im Parallelverfahren durchgeführten 66. Änderung des Flächennutzungsplans", Fred Winkelhaus, freier Landschaftsarchitekt/Hattingen, November 2007.  
■ Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen  
Ausgleichsmaßnahme ALM3, ALM4 und ALM5 des "Landschaftspflegereisen Begleitplanes zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 300 Kalthof westlich der Thiele Kettenwerke und der im Parallelverfahren durchgeführten 66. Änderung des Flächennutzungsplans", Fred Winkelhaus, freier Landschaftsarchitekt/Hattingen, November 2007.

**Sonstige Planzeichen**  
- - - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung  
- - - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans gem. § 9 Abs.7 BauGB

**Örtliche Bauvorschriften**  
Gem. § 9 Abs.4 BauGB werden in Verbindung mit § 86 Abs.4 BauNVO für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr.300 folgende örtliche Bauvorschriften festgesetzt:  
1. Werbeanlagen  
1.1 Für alle Werbeanlagen gilt, dass Schriftzüge eine Höhe von 1,5 m nicht überschreiten dürfen, Über- oder Unterflächen der Einheitsbuchstaben müssen horizontal unterwinkelt sein. In die Schriftzüge dürfen Werbeanzeigen einbezogen werden. Sie dürfen eine Gesamtlänge von 5,0 m nicht überschreiten.  
1.2 Flachschilder und Transparente dürfen eine Gesamtansichtfläche von 4,0 m<sup>2</sup> nicht überschreiten.  
1.3 Unzulässig sind Werbeanlagen mit wechselndem Licht und Werbeanlagen mit zeitlicher Bauart oder Wirkung (z.B. angestrahlte Werbeanlagen, deren Lichtfarbe und Lichtintensität wechselt, Werbeanlagen mit bewegtem Licht, Digitalbildschirmen usw.). Ebenso ist die Verwendung von laufenden Lichtbändern unzulässig.  
1.4 Über Traufen- und Ornganghöhen hinausgehende Werbeanlagen sind nicht zulässig.  
1.5 Außenleuchtungskörper auf den Betriebsgrundstücken dürfen eine Höhe von 5,0 m nicht überschreiten.  
1.6 Je Gebäudefassade ist nur eine Werbeanlage zulässig.  
2. Fassadengliederung und -gestaltung  
2.1 Die den Verkehrs- und öffentlichen Grünflächen zugewandten Gebäudefassaden sind in vertikale Abschnitte von max. 15 m Länge zu gliedern, z.B. durch durchgehende Fensterbänder von 1,5 m Breite, Gebäudeversprünge von mind. 1,0 m Tiefe oder durch markante Materialwechsel von mind. 1,5 m Breite. Die vertikalen Gestaltungselemente sind so auszugestalten, dass sie die Dachkanten optisch unterbrechen.  
3. Dach- und Fassadengrünung  
3.1 Flachdächer und Dächer mit einer Neigung < 20° sind fachgerecht zu begrünen. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten.  
3.2 Fensterlose Fassadenbereiche mit einer Länge > 15 m sind fachgerecht zu begrünen. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten.  
4. Einfriedungen  
4.1 Einfriedungen entlang der Verkehrs- und öffentlichen Grünflächen dürfen in den Industrie- und Gewerbegebieten eine Höhe von 2,0 m und im Allgemeinen Wohngebiet eine Höhe von 1,2 m nicht überschreiten.  
5. Abweichungen  
Abweichungen von den o.g. Bauvorschriften können nur zugelassen werden, wenn sie städtebaulich vertretbar sind oder die Einhaltung in Einzelfall eine besondere, nicht baubeherrschende Härte darstellen würde.

**Planunterlagen**  
Die Planunterlagen entsprechen den Anforderungen des § 11 der Planissverordnung vom 18.12.1990 (BGBl. Nr.315). Die Planunterlagen haben den Stand vom November 2007. Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist eindeutig.  
Iserlohn, den 09.01.2008  
Der Bürgermeister  
i.A.

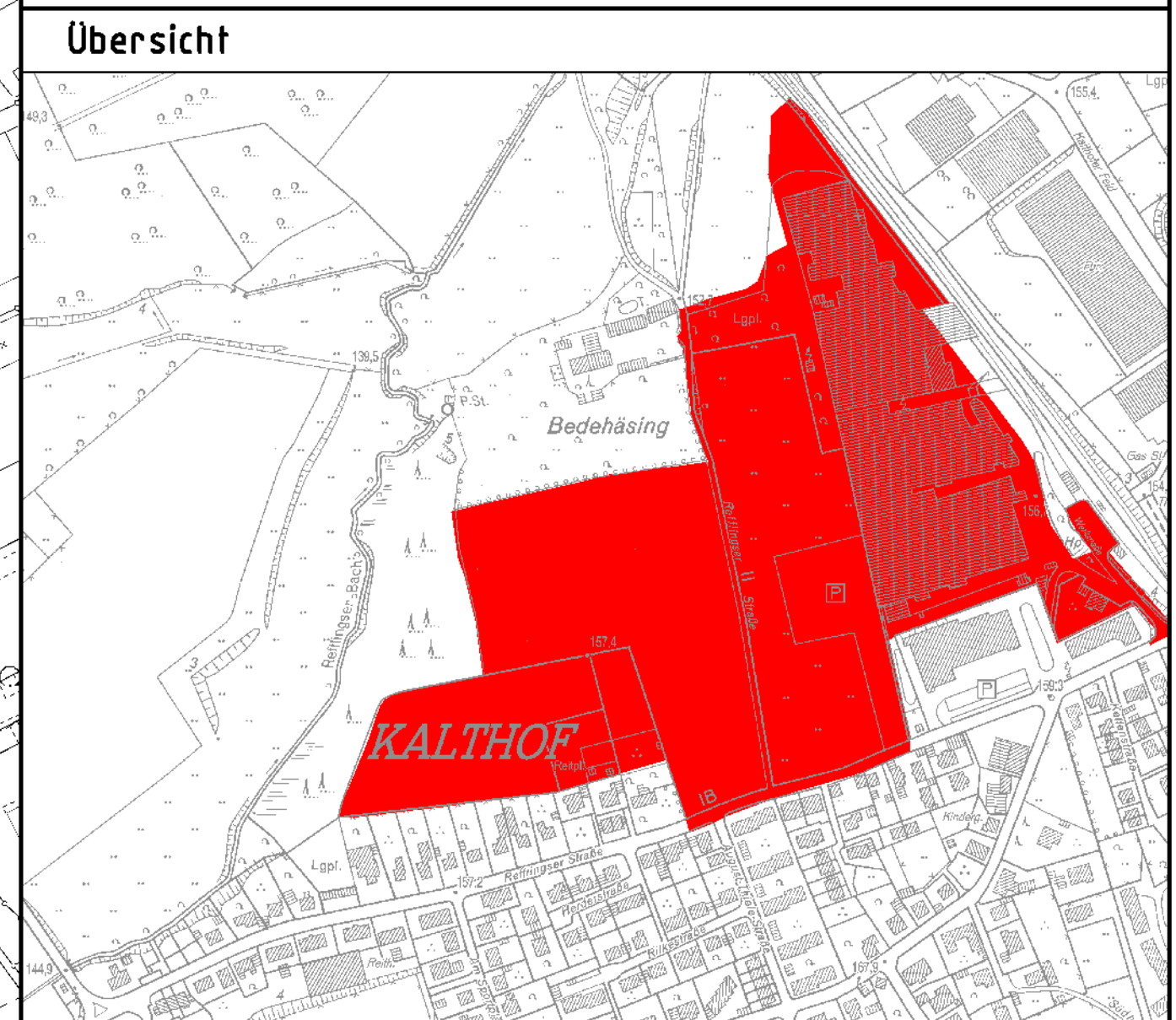
**Aufstellungsbeschluss**  
Der Rat der Stadt Iserlohn hat die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 300 gem. § 2 Abs.1 BauGB am 05.07.2008 beschlossen.  
Iserlohn, den 03.01.2008  
Der Bürgermeister  
gez. Müller  
(Klaus Müller)

**Entwurfs- und Offenlegungsbeschluss**  
Der Rat der Stadt Iserlohn hat am 18.12.2007 den Entwurf des Bebauungsplans Nr. 300 nach Begründung und die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs.2 BauGB beschlossen.  
Iserlohn, den 03.01.2008  
Der Bürgermeister  
gez. Müller  
(Klaus Müller)

**Beteiligung der Öffentlichkeit**  
Der Rat der Stadt Iserlohn hat am 29.04.2008 den Entwurf des Bebauungsplans Nr. 300 gem. § 10 BauGB als Sitzung beschlossen.  
Iserlohn, den 13.03.2008  
Der Bürgermeister  
i.V.  
gez. Dr. Ahrens  
(Dr. Ahrens)  
Erster Beigeordneter

**Satzungsbeschluss**  
Der Rat der Stadt Iserlohn hat am 18.12.2007 den Entwurf des Bebauungsplans Nr. 300 gem. § 9 Abs.3 BauGB als Sitzung beschlossen.  
Iserlohn, den 09.05.2008  
Der Bürgermeister  
gez. Müller  
(Klaus Müller)

**Bekanntmachung**  
Der Ort der darunters Auslegung ist gem. § 19 Abs.3 BauGB am 11.12.2008 bekannt gemacht worden. Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.  
Iserlohn, den 12.11.2008  
Der Bürgermeister  
gez. Müller  
(Klaus Müller)



**Stadt Iserlohn**  
Bebauungsplan Nr. 300  
Kalthof /  
westlich der Thiele Kettenwerke  
Maßstab : 1:1000