



Zu A. Festsetzungen¹¹

* Pflanzgebot gemäß § 9 Abs.1 Nr.25a) BauGB
 Je angefangene 250qm Grundstücksfläche der vorhandenen und künftigen Wohnbaugrundstücke ist ein hochstämmig wachsender, standortgerechter Laubbaum, wie Eiche, Buche u.a. - Pflanzgröße mind. 2m hoch - zu pflanzen und zu erhalten. Die Anpflanzung ist auf der den jeweiligen Bauflächen zugeordneten nicht überbaubaren Grundstücksflächen vorzunehmen.

Von der Bebauung freizuhalten Fläche gemäß § 9 Abs.1 Nr.10 BauGB mit Bindungen für die Erhaltung der vorh. Biotopstruktur gemäß § 9 Abs.1 Nr.25b) BauGB als Teil der auf die GRZ und GFZ anrechenbaren nicht überbaubaren Grundstücksfläche. Der gekennzeichnete Geländestreifen ist in seiner derzeitigen Biotopstruktur zu belassen und durch einzelne bodenständige Laubgehölze aufgelockert zu bepflanzen. Der Geländestreifen darf nicht durch bauliche Anlagen oder gärtnerische Nutzung beeinträchtigt werden.

Zeichenerklärung

Praambel
 Aufgrund des § 4 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein - Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 13.08.1984 (GVNW S.475/SGVNW 2023)
 § 2 und § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S.2192) in Verbindung mit der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S.127)
 hat der Rat der Stadt Hemer in der Sitzung am 15.12.92 die planungsrechtlichen und gestalterischen Festsetzungen dieses Bebauungsplanes gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

- A. Festsetzungen gem. § 9 Abs.1 und Abs.7 BauGB**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches** des Bebauungsplanes gem. § 9 Abs.7 BauGB
 - WR 3 Wo** Reines Wohngebiet gem. § 3 BauNVO u. § 9 Abs.1 Nr.1 u. 6 BauGB
 - Reine Wohngebiete dienen dem Wohnen.
 - Zulässig sind Wohngebäude mit max. 3 Wohneinheiten.
 - Die Ausnahmen nach § 3 Abs.3 Nr.1 u.2 sind nicht zulässig.
 - Zu den nach Abs.2 zulässigen Wohngebäuden gehören auch solche, die ganz oder teilweise der Betreuung u. Pflege ihrer Bewohner dienen. Anlagen für die Kleintierhaltung gem. § 14(1) BauNVO sind nicht zulässig.
 - Überbaubare Grundstücksfläche** gem. § 9 Abs.1 Nr.2 BauGB
 Die tatsächlich überbaubaren Grundstücksflächen ergeben sich durch die gem. § 23 Abs.1 BauNVO festgesetzten Baugrenzen unter Berücksichtigung der, bzw. in Verbindung mit den Bestimmungen der BauNVO über Abstandsflächen und Gebäudeabstände.
 Die Obergrenze des Maßes der baulichen Nutzung wird nach § 17 BauNVO bestimmt, soweit sie durch die im Bebauungsplan festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen nicht eingeschränkt ist.
 - Baugrenze** gem. § 23 Abs.3 BauNVO
 Gebäude und Gebäudeteile dürfen die Baugrenze nicht überschreiten. Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß kann zugelassen werden.
 - Nicht überbaubare Grundstücksfläche** gem. § 9 Abs.1 Nr.2 BauGB
 Zugelassen werden können (§ 23 Abs.5 BauNVO): Nebenanlagen i.S. § 14 BauNVO Stellplätze u. Garagen, sowie Anlagen, soweit sie nach der BauNVO in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, wobei die Gebäude auf dem Grundstück so anzuordnen sind, daß eine seitliche Grundstücksgrenze frei bleibt.
 - I □** Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze gem. § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB in Verbindung mit § 16 Abs.4 und § 20 Abs.1 BauNVO. = 1 Vollgeschosß
 Ein zweites Vollgeschosß ist zulässig, wenn bei Hanglage das Untergeschosß auf die Zahl der Vollgeschosse anzurechnen ist und die festgesetzte Geschosßflächenzahl dabei nicht überschritten wird.
 - 0,4** Grundflächenzahl (GRZ) gem. § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB in Verbindung mit § 17 Abs.1 Spalte 2 und § 19 BauNVO als Höchstwert. Bebaubarer Anteil des Baugrundstückes soweit er durch die im Bebauungsplan festgesetzten Baugrenzen nicht eingeschränkt wird.
 - 0,6** Geschosßflächenzahl (GFZ) gem. § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB in Verbindung mit § 17 Abs.1 Spalte 3 und § 20 BauNVO als Obergrenze.
 - Offene Bauweise** gemäß § 9 Abs.1 Nr.2 BauGB in Verbindung mit § 22 Abs.1 und 2 BauNVO
 Zulässig sind nur Einzelhäuser
- 11** Änderungen bzw. Ergänzungen gemäß Ratsbeschlusß vom 15.12.92

- Gebiet mit Einschränkungen gem. § 9 Abs.1 Nr.23 BauGB
 In dem gekennzeichneten Gebiet sind zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes feste u. flüssige Brennstoffe (Öl, Kohle, Holz) für Hausfeuerungsanlagen ausgeschlossen.
- * Pflanzgebot gem. § 9 Abs.1 Nr.25 BauGB
 Je 250qm Grundstücksfläche ist ein hochstämmiger Laubbaum anzupflanzen und zu erhalten.
 Siehe Ergänzung zu A. Festsetzungen¹¹
 Fläche mit Bindungen für die Erhaltung der vorh. Laubbäume gem. § 9 Abs.1 Nr.25 Buchstabe b BauGB als Teil der auf die GRZ u. GFZ anrechenbaren nicht überbaubaren Grundstücksfläche.
- Öffentliche Grünfläche gem. § 9 Abs.1 Nr.15 BauGB
 Zweckbestimmung: Kinderspielplatz
- Verkehrsfläche gem. § 9 Abs.1 Nr.11 BauGB
 Straßenbegrenzungslinie
- befahrbarer Wohnweg - nachrichtlich - Verkehrsfläche (Mischerkehrsfläche)¹¹
 Straßenbegrenzungslinie
- Straßenbegrenzungslinie
 Weg
- Verkehrsgrün - nachrichtlich - Verkehrsfläche
 Straßenbegrenzungslinie
- Fläche für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind, gem. § 9 Abs.1 Nr.26 BauGB als Teil der nicht überbaubaren Grundstücksfläche. Die Böschungsflächen können durch Gelände-Auf- oder Abtrag für Grundstücksan-gleichungen, Zufahrten u.ä., verändert werden.

B. Gestaltungsvorschriften gem. § 9 Abs.4 BauGB in Verbindung mit § 81 Abs.1 Nr.1 u. Abs.4 BauO NW

SD Satteldach
 28° - 38° Dachneigung von 28° bis 38°

- C. Sonstige Darstellungen**
- Flurstücksgrenze mit Grenzstein
 - Höhenlinie mit Höhenangabe über NN
 - vorhandene Gebäude
- Bemerkung: Die im Bebauungsplan für den Bestand verwendeten Zeichen und Signaturen entsprechen, soweit nicht besonders dargestellt, den Zeichenvorschriften für vermessungstechnische Karten und Risse in Nordrhein - Westfalen.
- empfohlene Grundstücksgrenze
 - empfohlene Gebäudestellung



Plangrundlage
 Die Plangrundlage entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 (BGBl. I Nr.3).
 Die Darstellung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig.
 Dipl.-Ing. E.-H. Thomas
 Öff. best. Vermessungsingenieur
 Offentl. best. Vermessungsingenieur

Aufstellung u. Bearbeitung
 Der Bebauungsplan Nr.17/I, „Im Birkenhöltchen“ wurde vom Planungsamt der Stadt Hemer im Auftrag der Stadt Hemer entworfen und aufgestellt.
 Stadtbaurat

Aufstellungsbeschlusß
 Der Rat der Stadt Hemer hat die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr.17/I, „Im Birkenhöltchen“ gem. § 2 Abs.1 BauGB am 20.11.90 beschlossen. Der Aufstellungsbeschlusß wurde am 12.04.91 im Amtlichen Bekanntmachungsblatt des Märkischen Kreises bekannt gemacht.
 Der Stadtdirektor in Vertretung
 Stadtbaurat

Frühzeitige Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs.1 BauGB
 Die Zeit und die Art der frühzeitigen Bürgerbeteiligung ist am 12.04.91 veröffentlicht worden.
 Die Darlegung der Planung und die Erörterung mit den Bürgern erfolgte in der Zeit vom 17.04.91 bis 30.04.91.
 Das Ergebnis der frühzeitigen Bürgerbeteiligung wurde vom Rat der Stadt Hemer am 24.9.91 zur Kenntnis genommen.
 Der Stadtdirektor in Vertretung
 Stadtbaurat

Billigungs- u. Offenlegungsbeschlusß
 Der Rat der Stadt Hemer hat den Entwurf des Bebauungsplanes Nr.17/I gebilligt und seine öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs.2 BauGB am 24.09.91 beschlossen.
 Bürgermeister Ratsmitglied
 Stadtdirektor in Vertretung
 Schriftführer

Offenlegung
 Der vorliegende Bebauungsplanentwurf und die Begründung haben gem. § 3 Abs.2 BauGB vom 18.11.91 bis 20.12.91 einschließlich öffentlich ausgelegen.
 Der Stadtdirektor in Vertretung
 Stadtbaurat

Satzungsbeschlusß
 Der Rat der Stadt Hemer hat den vorliegenden Bebauungsplan Nr.17/I gem. § 10 BauGB am 15.12.92 als Satzung beschlossen.
 Bürgermeister Ratsmitglied
 Stadtdirektor in Vertretung
 Schriftführer

Anzeige
 Es wird bestätigt, daß das Anzeigeverfahren gem. § 11 BauGB durchgeführt wurde. Die Verletzung von Rechtsvorschriften sind nicht geltend gemacht worden.
 Der Stadtdirektor in Vertretung
 Stadtbaurat

Bekanntmachung-Inkrafttretung
 Die Durchführung des Anzeigeverfahrens gem. § 11 Abs.1 u.3 BauGB wurde am 19.03.93 im Amtlichen Bekanntmachungsblatt des Märkischen Kreises ortsüblich bekannt gemacht.
 Der Bebauungsplan tritt mit dem Tage nach der Bekanntmachung in Kraft.
 Der Bürgermeister

Änderung
 Der Bebauungsplan ist nach der öffentlichen Auslegung geändert worden. Für die Änderung wurde das nach § 3 Abs.3 Satz 2 in Verbindung mit § 13 Abs.1 Satz 2 BauGB vorgesehene Verfahren durchgeführt. Die Änderungen sind im Plan gekennzeichnet.
 Der Stadtdirektor in Vertretung
 15.12.92
 Stadtbaurat

STADT HEMER

Bebauungsplan Nr.17/I

„Im Birkenhöltchen“

Maßstab 1:500