

Präambel

Auf Grund des § 7 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NW S. 666), § 2 und § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141, ber. 1998 I S. 137), in Verbindung mit der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung 1990 - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), jeweils unter Berücksichtigung der bisherigen Gesetzesänderungen hat der Rat der Stadt Hemer in der Sitzung am 22.07.03 die planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes gem. § 10 BauGB und die gestalterischen Festsetzungen gem. § 86 BauO NRW als Satzung beschlossen.

Für die Ausarbeitung des Bebauungsplanes und die Darstellung des Planinhaltes gilt die Planzeichenverordnung 1990.

Zeichenerklärung:

A. Festsetzungen gem. § 9 BauGB

■ Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gem. § 9 (7) BauGB

1. Art der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) 1 BauGB

WA Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 (1) und (2) BauNVO
Zulässig sind:
1. Wohngebäude,
2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetrieben,
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
Gemäß § 1 (6) BauNVO sind die entsprechend § 4 (3) Nr. 1 – 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

2. Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) 1 BauGB

- 0,2** Grundflächenzahl (GRZ)
- 0,3** Geschossflächenzahl als Höchstmaß (GFZ)
- I** Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß gem. § 20 BauNVO

3. Bauweise, Baugrenzen gem. § 9 (1) 2 BauGB

- offene Bauweise
- ▲ nur Einzelhäuser zulässig (siehe auch textliche Festsetzung Nr. 1)
- Baugrenze
- Überbaubare Grundstücksfläche
- Nicht überbaubare Grundstücksfläche

4. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen gem. § 9 (1) 6 BauGB

(2WE) max. 2 Whg je Einzelhaus (siehe auch textliche Festsetzung Nr. 1)

5. Verkehrsflächen gem. § 9 (1) 11 BauGB

— Straßenbegrenzungslinie
■ Mischverkehrsfläche Verkehrsfläche
□ Straßenbegrenzungslinie -nachrichtlich- Verkehrsfläche

6. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB
- - privat -
□ - Diese Fläche ist nicht Bestandteil der für die Grund- und Geschossflächenzahl maßgebenden Grundstücksfläche -
- bM1 Zuordnung zur Textlichen Festsetzung Nr. 2

B. Vorschriften gem. § 9 (4) BauGB

Gestaltungsvorschriften (§ 86 BauONNW)

SD Satteldach

C. Textliche Festsetzungen gem. BauGB

1) Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen wird in den Einzelhäusern (E) mit maximal 2 Wohnungen festgesetzt. Die zweite Wohnung muss den Charakter einer Einliegerwohnung aufweisen und flächenmäßig der Hauptwohneinheit untergeordnet sein.
§ 9 (1) 6 BauGB

2) Textliche Festsetzungen zu Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft:

bM1: Auf den Baugrundstücken im westlichen und nördlichen Bebauungsplangebiet ist nach Schaffung günstiger Wachstumsbedingungen durch Bodenverbereitungen nach DIN 18 915 eine flächiges Gebüsch als Ausgleichsmaßnahme für den Eingriff in Natur und Landschaft anzupflanzen und auf Dauer zu erhalten. Die Hecke ist mit heimischen Bäumen II. Ordnung mit einem Stammumfang der Sortierung 18/20, Heistern 150/175 hoch und zweimalverpflanzten Sträuchern je nach Art in der Sortierung 80/80, 80/100 oder 100/150 hoch anzulegen. Die zu verwendenden Pflanzen sind der nachfolgenden Pflanzliste zu entnehmen. Um eine Artenvielfalt zu erreichen sind mindestens 5 unterschiedliche heimische Straucharten, die untereinander verträglich sind, aus der Pflanzliste zu wählen. Je 200 m² ist 1 Baum II. Ordnung, je 100 m² 5 Heister und 40 Sträucher (davon mind. 10 Stk. Schlehen, 10 Stk. Hundsrosen und 10 Stk. Weißdorn) in einem Abstand von ca. 1,50 m untereinander reihensetzt anzupflanzen. Hinsichtlich der Pflanzarbeiten ist die DIN 18 918 zu beachten. Erhaltenswerte Bäume und Sträucher, die bereits in diesem Bereich wachsen, sind zu integrieren und werden bei den Festsetzungen zur Anpflanzung von Gehölzen angerechnet. Die Kompensationsmaßnahmen sind vom jeweiligen Grundstückseigentümer nach der dreijährigen Fertigstellungs- und Entwicklungspflege weiterhin dauerhaft zu unterhalten, d. h.: Verjüngungsschnitte an den Sträuchern (20 bis 50 cm über dem Boden auf den Stock setzen) sind in Zeitabständen von 10 bis 20 Jahren an gleichzeitig jeweils max. 30 % der Sträucher durchzuführen. Verjüngungsschnitte an verschiedenen Gehölzabschnitten dürfen in Zeitabständen von nicht weniger als 3 Jahren durchgeführt werden. Im übrigen sind die Gehölze frei wachsend zu erhalten. Ausgefallene Gehölze sind zu ersetzen.

bM2: Auf jedem privaten Baugrundstück sind im Bereich der nicht überbaubaren Grundstücksfläche nach Schaffung günstiger Wachstumsbedingungen durch Herstellen der Vegetationsschichten nach DIN 18 915 und der Pflanzgrube gem. DIN 18 916 jeweils 2 standortgerechte, heimische Laubbäume (oder Obstbäume) nach Wahl aus der Pflanzliste vom Grundstückseigentümer zu pflanzen, zu pflegen und auf Dauer zu erhalten. Die Hochstamm-bäume sind mit einem Stammumfang der Sortierung 18/20 anzupflanzen. Die Bäume sind durch Verankerungen vor Beschädigungen zu schützen. Die Bäume sind vom jeweiligen Grundstückseigentümer nach einer vierjährigen Fertigstellungs- und Entwicklungspflege weiterhin dauerhaft zu unterhalten und bei Ausfall zu ersetzen.
Wahlweise können auch aus der Pflanzliste zwei Obstbaumhochstämme der Sortierung 10/12 nach Schaffung günstiger Wachstumsbedingungen durch Bodenverbereitungen nach DIN 18 915 und Erstellung entsprechender Schutzeinrichtungen angepflanzt werden. Die Obstbäume sind vom jeweiligen Grundstückseigentümer nach einer dreijährigen Fertigstellungs- und Entwicklungspflege dauerhaft zu unterhalten und bei Ausfall zu ersetzen.

3) Allgemeine Festsetzungen für Pflanzung, Unterhaltung und Ersatz von Gehölzen:
Die Bestimmungen dieses Abschnitts gelten, soweit die konkreten Festsetzungen auf den Flächen bM1 bis bM2 nichts anderes bestimmen.
Für die Bepflanzung sind Bäume und Sträucher aus der Pflanzliste in den folgenden Größen und Qualitäten zu verwenden:
Sträucher, 2 mal verpflanzt, in einer Mindestgröße von 100 bis 125 cm,
Bäume I. Ordnung, Hochstamm-bäume, Stammumfang 18/20 cm,
Bäume II. Ordnung, Hochstamm-bäume, Stammumfang 16/18 cm,
Obststamm-bäume, Hochstamm-bäume, Stammumfang 10/12 cm.
Die Pflanzungen der Sträucher sind im Verband von 1,5 m x 1,5 m reihensetzt vorzunehmen.
Es sind mindestens 5 unterschiedliche Straucharten anzupflanzen.
Weißdorn, Heckenkirsche, Schlehe, Hundsrose und Traubenholunder sind in Trupps von mindestens 10 Stk. je Strauchart zu pflanzen; Haselnuss, Schwarzer Holunder und Schneeball sind einzeln oder in kleinen Trupps von maximal 5 Stk. je Strauchart zu pflanzen. Für die Pflanzungen von Gebüsch und Hecken sind zu verwenden: 25 % Schlehe, 25 % Hundsrose, 25 % Weißdorn, übrige 1 bis 5 % nach Wahl.
Der Gehölzbestand sowie die Pflanzungen sind dauerhaft zu unterhalten. Ausgefallene Bäume sind zu ersetzen. Ausfälle von mehr als 25 % an Sträuchern sind zu ersetzen. Verjüngungsschnitte an Sträuchern (20 bis 50 cm über dem Boden auf den Stock setzen) sind, sofern auf Grund Verlichtung durch Überalterung erforderlich, in Zeitabständen von 10 bis 20 Jahren oder mehr Jahren an gleichzeitig max. 30 % der Sträucher durchzuführen. Verjüngungsschnitte an verschiedenen Gehölzabschnitten dürfen lediglich in Zeitabschnitten von nicht weniger als 3 Jahren durchgeführt werden. Im übrigen sind die Gehölze frei wachsend zu erhalten.
Anpflanzungen von Bäumen sind durch Anbindung zu sichern.
Obstbäume sind in Abständen von 8 – 12 m zueinander zu pflanzen.

D. Sonstige Darstellungen und nachrichtliche Übernahmen

- Vorhandene Flurstücksgrenze mit Grenzstein
- Flurgrenze
- Flur 3** Flurnummer
- 587 Flurstücksnummer
- 248,55 Eingemessene Höhenpunkte
- Eingemessenes Gebäude
- Vorhandener eingemessener Baum
- Vorhandener Zaun

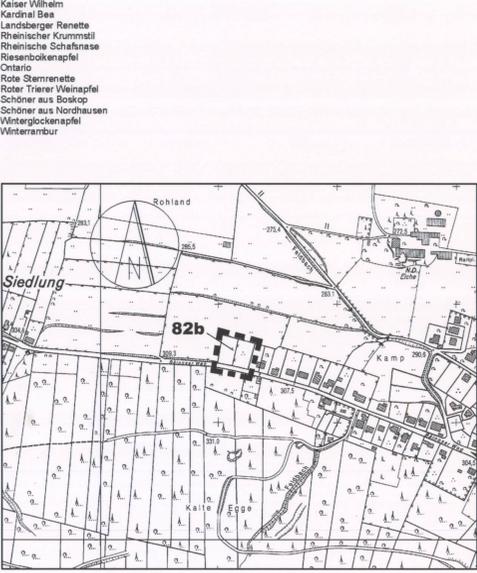
Bemerkung: Die im Bebauungsplan für den Bestand verwendeten Zeichen und Signalen entsprechen, soweit nicht besonders dargestellt, den Zeichenvorschriften für vermessungstechnische Karten und Risse in Nordrhein-Westfalen.

E. Nachrichtlich

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern alte Gräben, Einzelfundamente 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 Gemeinde als Untere Denkmalbehörde und/oder dem Westfälischen Museum für Archäologie/Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Ope unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§ 15 u. 16 Denkmalschutzgesetz NRW), falls diese nicht vorher von den Denkmalbehörden freigegeben wird. Der Landschaftsverband Westfalen-Lippe ist berechtigt, das Bodendenkmal zu bergen, auszuwerten und für wissenschaftliche Erforschungen bis zu sechs Monate in Besitz zu nehmen (§ 16 Abs. 4 DSchG NW).

Aus folgender Pflanzliste sind zu wählen:

Bäume I. Ordnung	- Rotbuche	- Bergahorn	- Große Rote Korpelkirsche	- Pflaumen:
Fagus sylvatica	- Gewöhnliche Esche	- Hänge-Birke	- Große Schwarze Korpelkirsche	- Große Grüne Renedode
Fraxinus excelsior	- Traubeneiche	- Hängebirke	- Große Schwarze Korpelkirsche (Großfruchtiger Typ)	- Hauszweitsche
Quercus petraea	- Schleiche	- Hainbuche	- Vogelkirsche, Wildkirsche	- Wangenheims Frühzweitsche
Quercus robur		- Melus sylvestris	- Wildbirne	
		- Prunus avium	- Eberesche	
		- Pyrus pyrasar		
		- Sorbus aucuparia		
Bäume II. Ordnung				
Acer campestre	- Feldahorn			
Acer pseudoplatanus	- Bergahorn			
Betula pendula	- Hänge-Birke			
Carpinus betulus	- Hainbuche			
Malus sylvestris	- Hainbuche			
Prunus avium	- Vogelkirsche, Wildkirsche			
Pyrus pyrasar	- Wildbirne			
Sorbus aucuparia	- Eberesche			
Sträucher				
Corylus avellana	- Haselnuss			
Crataegus laevigata	- Zweig, Weißdorn			
Crataegus monogyna	- Engr. Weißdorn			
Lonicera xylosteum	- Rote Heckenkirsche			
Prunus spinosa	- Schleie			
Rosa canina	- Hundrose			
Sambucus racemosa	- Schwarzer Holunder			
Viburnum opulus	- Traubenholunder			
	- Gemeiner Schneeball			
Obstbäume				
Apfel:	Birnen:	Kirschen:	Pflaumen:	
Goldenreife	- Cispag Liebbling	- Große Grüne Korpelkirsche	- Große Grüne Renedode	
Bislerfelder Renette	- Doppelte	- Große Schwarze Korpelkirsche	- Hauszweitsche	
Philippshöhe	- Philippshöhe	- Große Schwarze Korpelkirsche	- Wangenheims Frühzweitsche	
Gallert's Butterbirne	- Gallert's Butterbirne	- Hedelfinger Resen-kirsche		
Danger Kantapfel	- Gute Graue	- Kaiser Wilhelm kirsche		
Dülmener Rosenapfel	- Katal. Aus Charneu	- Kaiser Wilhelm kirsche		
Gelber Edelapfel	- Neue Patrouille	- Kaiser Wilhelm kirsche		
Haukapfel	- Speckbirne (Westf. Glockenbirne)	- Schneiders Spalte Korpelkirsche		
Harbets Renette				
Jakob Label				
Kaiser Wilhelm				
Kardinal Bee				
Landsberger Renette				
Rheinischer Krummstiel				
Rheinische Schafnase				
Resenbokenapfel				
Ontario				
Rote Starmenette				
Roter Trierer Weinapfel				
Schöner aus Boskop				
Schöner aus Nordhausen				
Winterkantenapfel				
Winterrenapfel				





**STADT
HEMER**

**Bebauungsplan Nr. 82 b
"Brockhausen"**

Maßstab 1:500

Plangrundlage
Der Bebauungsplan wurde auf der amtlichen Grundlage der Automatisierten Liegenschaftskarte (ALK) erstellt.
Die Plangrundlage entspricht den Anforderungen des § 6 der Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58). Die Darstellung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig.
Der Bürgermeister
Im Auftrage
Schuster

Aufstellungsbeschluss
Der Ausschuss für Planung, Umwelt und Verkehr hat die Aufstellung dieses Bebauungsplanes gem. § 2 Abs. 1 BauGB am 19.06.01 beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss wurde am 21.02.03 im Amtlichen Bekanntmachungsblatt des Märkischen Kreises bekannt gemacht.
Der Bürgermeister
In Vertretung
Beigeordneter

Frühzeitige Beteiligung
Die Bürger sind gemäß § 3 Abs. 1 BauGB frühzeitig von der Stadt über die Planung unterrichtet worden. Die von der Planung berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB beteiligt.
Der Bürgermeister
In Vertretung
Beigeordneter

Billigungs- u. Auslegungsbeschluss
Der Ausschuss für Planung, Umwelt und Verkehr hat am 04.02.03 diesen Entwurf des Bebauungsplanes gebilligt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.
Ausschussvorsitzender
Schriftführer

Auslegung
Die öffentliche Auslegung wurde im Amtlichen Bekanntmachungsblatt des Märkischen Kreises am 21.02.03 bekannt gemacht.
Der Entwurf dieses Bebauungsplanes und die Begründung haben gem. § 3 Abs. 2 BauGB vom 10.03.03 bis 11.04.03 einschließlich öffentlich ausgelegen.
Der Bürgermeister
In Vertretung
Beigeordneter

Satzungsbeschluss
Der Rat der Stadt Hemer hat diesen Bebauungsplan gem. § 10 BauGB am 22.07.03 als Satzung beschlossen.
Bürgermeisterin
Schriftführer

Bekanntmachung - Inkrafttreten
Der Satzungsbeschluss wurde am 15.08.03 im Amtlichen Bekanntmachungsblatt des Märkischen Kreises gem. § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.
Der Bebauungsplan tritt mit der Bekanntmachung in Kraft.
Der Bürgermeister