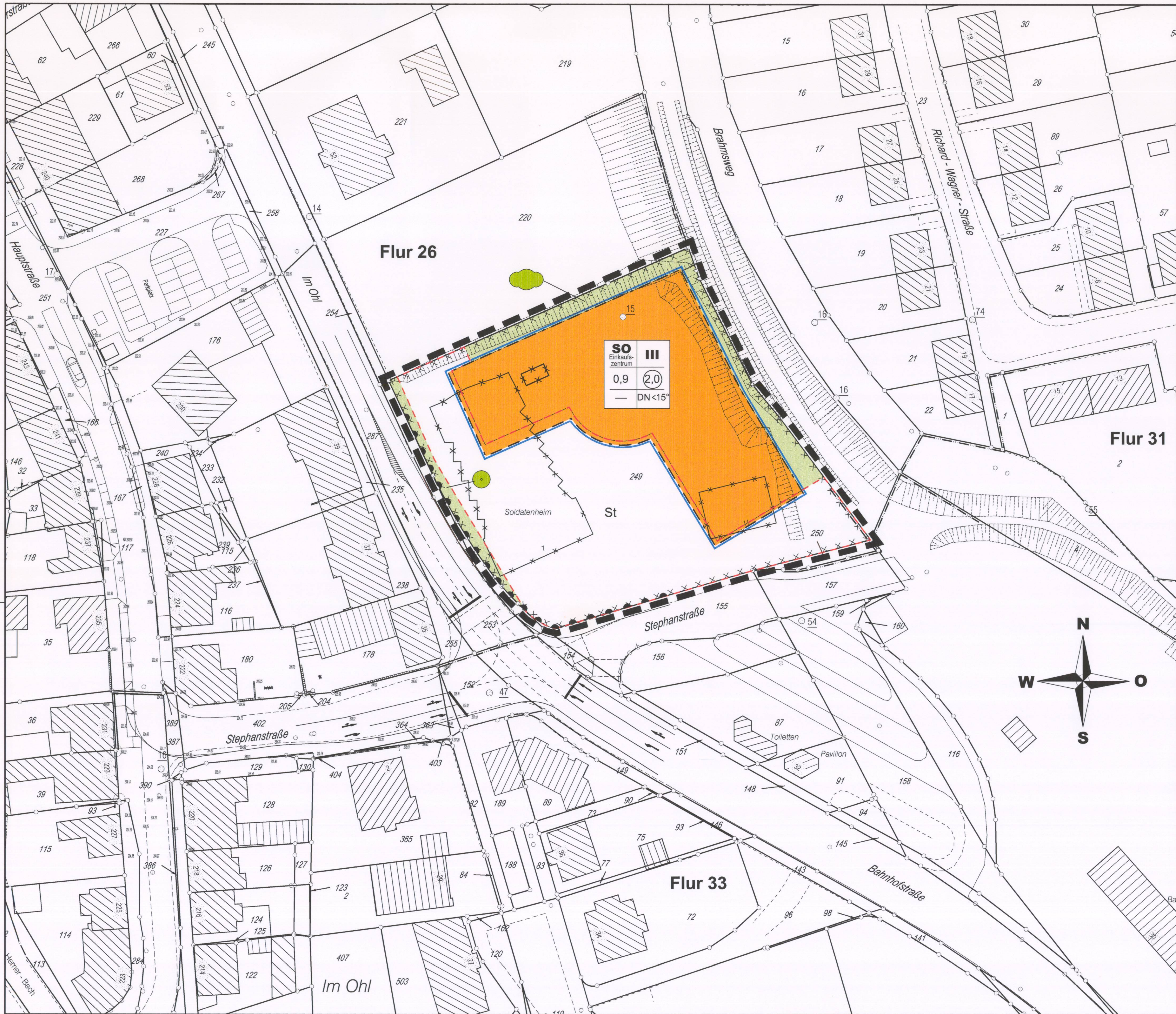




Präambel

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 08.04.03 die planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes und die Darstellung des Planinhaltes gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen.
Für die Ausarbeitung des Bebauungsplanes und die Darstellung des Planinhaltes gilt die Planzeichenverordnung 1990.

Zeichenerklärung

A. Festsetzungen und Kennzeichnungen gemäß § 9 BauGB

■ Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Plangebietes
gem. § 9 Abs. 7 BauGB

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

SO Sondergebiet gem. § 11 Abs. 3 BauNVO mit der Zweckbestimmung:
- Einkaufszentrum -
(siehe textliche Festsetzung Nr. 1.)

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

0,9 Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß gem. § 19 BauNVO

(2,0) Geschossflächenzahl (GFZ) als Höchstmaß gem. § 20 BauNVO

III Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß gem. § 20 BauNVO

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

— Baugrenze gem. § 23 BauNVO

Überbaubare Grundstücksfläche gem. § 23 BauNVO
Die tatsächlich überbaubaren Grundstücksflächen ergeben sich durch die festgelegten Baugrenzen unter Berücksichtigung der bzw. in Verbindung mit den Bestimmungen der BauO NW über Abstandsflächen und Gebäudedebstände.

□ Nicht überbaubare Grundstücksfläche gem. § 23 BauNVO

4. Grünflächen gem. § 9 (1) 15 BauGB

Private Grünfläche (siehe auch textliche Festsetzung Nr. 3 und 4)

5. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB

● Anpflanzungen von mind. 5 Bäumen
Es sind heimische, standortgerechte Laubbäume zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

● Anpflanzungen von mind. 10 Pflanzgruppen
Es sind je Gruppe mind. 3 heimische, standortgerechte Heister/Sträucher zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

6. Umgrenzung der Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Umwelteinwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind gem. § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB

Altlaststandort (siehe auch unter Hinweise Nr. 1)

7. Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

— Bereich ohne Ein- und Ausfahrten

8. Sonstige Planzeichen

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB
St Stellplätze (siehe auch textliche Festsetzungen Nr. 3)

B. Vorschriften gem. § 9 Abs. 4 BauGB

Gestaltungsvorschriften gem. § 86 BauO NW

DN <15° Zulässige Dachneigung

C. Textliche Festsetzungen gem. BauGB

1. Im Sondergebiet mit der Zweckbestimmung -Einkaufszentrum- sind zulässig:

- | | |
|---|-------------------|
| 1.) Ein Einrichtungsmarkt | max. 750 qm VK, |
| 2.) Ein Lebensmittelmarkt | max. 1.250 qm VK, |
| 3.) Büro und Verwaltung, | |
| 4.) Anlagen für sportliche und gesundheitliche Zwecke, | |
| 5.) Betriebswohnungen im Sinne von § 7 Abs. 2 Nr. 6 BauNVO. | |

Kernsortiment eins zu 1.)

- Wohn-, Schlaf-, Küchen-, Bad-, Polster-, Garderoben-, Kinder- und Ergänzungsmöbel, Möbeteile, Stühle, Schulmöbel, Korbmöbel, antike Möbel, Büromöbel

Kernsortiment zwei zu 1.)

- Matratzen, Lattenroste
- Bodenbeläge als Bodenbeläge oder Fliesen (ohne Teppiche)
- Farben, Lacke, Tapeten, Klebstoffe
- Garten- und Campingmöbel, Sonnenschirme, Auflagen
- Spültische, Spülbecken und deren Unterbauten

Nebensortiment zu 1.)

- Haus-, Tisch-, Bettwäsche, Bettwaren (ohne Matratzen)
- Heimtextilien (ohne Auflagen)
- Foto- und Bilderrahmen, Kunstdrucke, Zeichnungen
- Kunstblumen, Stoff- und Plüschtiere, Holzfiguren, Korbwaren
- Elektrische Leuchten, Glüh- und Entladungslampen
- Glas, Porzellan, Keramik
- Haushaltswaren (Schneidwaren und Bestecke, Koch- und Bratgeschirre, Konservierungsgeräte, Behälter)
- Getrocknete Blumen, Gebinde, Kerzen
- Aktionsartikel

Einzelgröße:
max. 25 qm VK
max. 25 qm VK
max. 25 qm VK
max. 25 qm VK
max. 25 qm VK
max. 25 qm VK
max. 25 qm VK

Kernsortiment zu 2.)

- Lebensmittel, Süßwaren, Spirituosen, (einschl. Milchprodukte, Tiefkühl-, Fleischwaren, Gemüse, Tiernahrung)
- Wasch-, Putz-, Reinigungs- und Körperpflegemittel, Kosmetika
- Getränke

Ergänzendes Sortiment zu 2.)

- Backshop
- Fleisch- und Wursttheke
- Kasetheke
- Kaffeeshop

Randsortiment zu 2.)

- Haus- und Heimtextilien
- Bekleidung (auch Sportbekleidung)
- Schuhe (auch Sportschuhe), Leder
- Spiel- und Sportwaren
- Papier, Schreibwaren, Zeitschriften, Bücher, Bürokleinartikel
- Nichtelektrische Haushaltswaren
- Topf- und Schnittblumen, getrocknete Blumen, Gebinde

Einzelgröße:
max. 25 qm VK
max. 25 qm VK
max. 25 qm VK
max. 25 qm VK
max. 25 qm VK
max. 25 qm VK
max. 25 qm VK

Die Anlagen und Nutzungen der Nr. 3.) und 4.) sind im Erdgeschoss nur ausnahmsweise zulässig.

Die Nutzung der Nr. 5) ist nur ab dem 2. Obergeschoss zulässig. Öffnungen von Wohnungen und Schlafräumen müssen einen Mindestabstand von 45m zur Straßenecke im Ohl / Bahnhofstraße einhalten.
Die Unterschreitung des Mindestabstands ist ausnahmsweise zulässig, wenn mittels Schallschutznachweis die Unbedenklichkeit nachgewiesen wird.

2. In dem Sondergebiet mit der Zweckbestimmung -Einkaufszentrum- sind folgende bauliche Anlagen und Nutzungsarten nicht zulässig:

- Ausstellungs-, Vorführ- oder Geschäftsräume, deren ausschließlicher, überwiegender oder teilweiser Geschäftszweck auf Darstellungen, Vorführungen oder Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist,
- Einzelhandel mit Sortimenten mit überwiegend sexuellem Charakter.

3. Die Geländeoberkante (Stützmauerhöhe) der Grünfläche/Stellplatzanlage darf im Bereich der Straße Im Ohl nicht mehr als 1,50 m über der Gehwegoberkante – an der Grenze gemessen – liegen.

4. Die Grünfläche (hinter der Stützmauer) entlang der Straße Im Ohl ist flächig mit einer Hecke aus heimischen Gehölzarten in einer Breite von mind. 0,5 m und einer Höhe von max. 0,8 m zu bepflanzen.

D. Sonstige Darstellungen

Vorhandene Flurstücksgrenze mit Grenzstein

Flurgrenze

Flur 26 Flurnummer

249 Flurstücksnummer

Vorhandene Gebäude

Vorhandene Gebäude – geplanter Abriss

Vorhandene Böschung

Eingemessene Höhenpunkte (m über NN)

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. Hinweise:

1) Für die mit der Altlastenkennzeichnung gem. § 9 Abs. 5 Nr. 3 in Verbindung mit Abs. 6 BauGB wurde ein Gutachten über „Baugrunduntersuchung, Gefährdungsabschätzung / Erstuntersuchung, Hydrologische Ermittlung des Versickerungspotentials“ vom 26.06.1998 mit Nachtrag vom 06.08.1998 „Gutachterliche Stellungnahme mit weiterführenden Ergebnissen zur umweltgeologischen Gefährdungsabschätzung (Altlasten)“ und „Sicherungsmaßnahmen“ erstellt. Zur Durchführung der aus den Untersuchungsergebnissen abzuleitenden erforderlichen Maßnahmen ist ein städtebaulicher Vertrag vom 05.11.1997 geschlossen worden.
Das Gutachten und der Nachtrag können bei der Stadt Hemer eingesehen werden.

2) Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h., Mauern alte Gräben, Einzelfundamente aber auch Veränderungen und Verfallungen 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 Olpe unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsorte 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 Forschungen bis zu sechs Monate in Besitz zu nehmen (§ 16 Abs. 4 DSchG NRW).



STADT
HEMER

Bebauungsplan Nr. 30 III a
"Stadtkern /
ehem. Soldatenheim"

Maßstab 1 : 500

Plangrundlage

Der Bebauungsplan wurde auf der amtlichen Grundlage der Automatisierten Liegenschaftskarte (ALK) erstellt.

Die Plangrundlage entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58).
Die Darstellung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig.

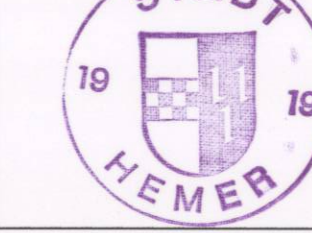


Der Bürgermeister
Im Auftrage

Aufstellungsbeschluss

Der Ausschuss für Planung, Umwelt und Verkehr hat die Aufstellung dieses Bebauungsplanes gem. § 2 Abs. 1 BauGB am 26.11.02 beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss wurde am 06.12.02 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 betroffenen 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 26.11.02 diesen Entwurf des Bebauungsplanes gebilligt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.



Der Bürgermeister
In Vertretung

Beigeordneter

Auslegung

Die öffentliche Auslegung wurde im Amtlichen Bekanntmachungsblatt des Märkischen Kreises am 06.12.02 bekannt gemacht.
Der Entwurf dieses Bebauungsplanes und die Begründung haben gem. § 3 Abs. 2 BauGB vom 16.12.02 bis 24.01.03 einschließlich öffentlich ausgelegt.



Der Bürgermeister
In Vertretung

Beigeordneter

Hinweis

Der vorliegende Bebauungsplanentwurf wurde nach der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 3 BauGB in Verbindung mit § 13 BauGB geändert.



Der Bürgermeister
In Vertretung

Beigeordneter

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Hemer hat diesen Bebauungsplan gem. § 10 BauGB am 08.04.03 als Satzung beschlossen.



Der Bürgermeister
In Vertretung

Beigeordneter

Bekanntmachung - Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss wurde am 06.06.03 im Amtlichen Bekanntmachungsblatt des Märkischen Kreises gem. § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.
Der Bebauungsplan tritt mit der Bekanntmachung in Kraft.



Der Bürgermeister
In Vertretung

Beigeordneter