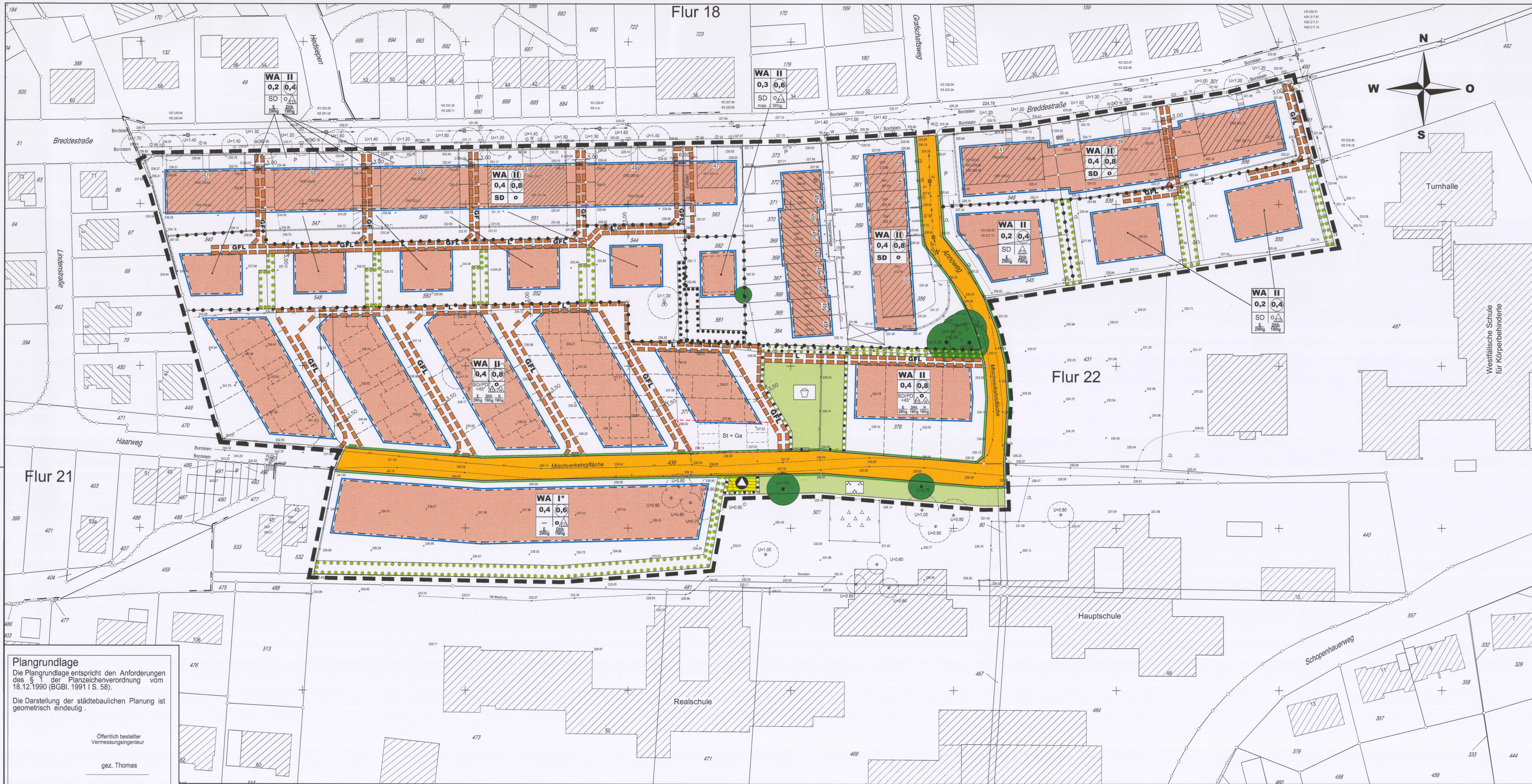




Plangrundlage
Die Plangrundlage entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58).
Die Darstellung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig.

Öffentlich bestellter Vermessungstechniker
gez. Thomas

Aufstellungsbeschluss
Der Ausschuss für Planung, Umwelt und Verkehr hat die Aufstellung dieses Bebauungsplanes gem. § 2 Abs. 1 BauGB am 10.03.98 beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss wurde am 09.04.98 im Amtlichen Bekanntmachungsblatt des Märkischen Kreises bekannt gemacht.

Der Bürgermeister
in Vertretung
gez. Friedrich
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
gez. Friedrich
Beigeordneter

Billigungs- u. Auslegungsbeschluss
Der Ausschuss für Planung, Umwelt und Verkehr hat am 30.01.01 diesen Entwurf des Bebauungsplanes gebilligt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

gez. Schmölle
Ausschussvorsitzender

gez. Fingerhut
Schriftführer

Auslegung
Die öffentliche Auslegung wurde im Amtlichen Bekanntmachungsblatt des Märkischen Kreises am 06.04.01 bekannt gemacht.
Der Entwurf dieses Bebauungsplanes und die Begründung haben gem. § 3 Abs. 2 BauGB vom 17.04.01 bis 17.05.01 einschließlich öffentlich ausgelegt.

Der Bürgermeister
in Vertretung
gez. Friedrich
Beigeordneter

Hinweis
Der vorliegende Bebauungsplanentwurf wurde nach der Auslegung gem. § 3 Abs. 3 BauGB geändert.

STADT HEMER
Der Bürgermeister
in Vertretung
Beigeordneter

Erneuter Billigungs- und Auslegungsbeschluss
Der Ausschuss für Planung, Umwelt und Verkehr hat am 17.09.02 diesen Entwurf des Bebauungsplanes erneut gebilligt und seine erneute Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

STADT HEMER
Ausschussvorsitzender
Schriftführer

Erneute Auslegung
Die erneute öffentliche Auslegung wurde im Amtlichen Bekanntmachungsblatt des Märkischen Kreises am 04.10.02 bekannt gemacht. Der Entwurf dieses Bebauungsplanes und die Begründung haben gem. § 3 Abs. 2 BauGB vom 14.10.02 bis 14.11.02 einschließlich erneut öffentlich ausgelegt.

STADT HEMER
Der Bürgermeister
in Vertretung
Beigeordneter

Satzungsbeschluss
Der Rat der Stadt Hemer hat diesen Bebauungsplan gem. § 10 BauGB am 04.03.03 als Satzung beschlossen.

STADT HEMER
Bürgermeister
Schriftführer

Bekanntmachung - Inkrafttreten
Der Satzungsbeschluss wurde am 23.05.03 im Amtlichen Bekanntmachungsblatt des Märkischen Kreises gem. § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.
Der Bebauungsplan tritt mit der Bekanntmachung in Kraft.

STADT HEMER
Der Bürgermeister
in Vertretung

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 04.03.03 die planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes gem. § 10 BauGB 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 Plangebietes gem. § 9 Abs. 7 BauGB
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

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

WA Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO

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

- 0,4** Grundflächenzahl (GRZ)
- 0,8** Geschossflächenzahl als Höchstmaß (GFZ)
- II** Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
- II** Zahl der Vollgeschosse - zwingend -
- I*** Zahl der Vollgeschosse - als Höchstgrenze gem. § 9 (1) 1 i.V.m. § 16 und § 20 BauNVO. Ausnahmsweise kann ein Geschoss mehr zugelassen werden, wenn durch die Hanglage bedingt das Untergeschoss auf die Zahl der Vollgeschosse anzusetzen ist, die festgesetzte Geschossflächenzahl jedoch eingehalten wird.

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

- O** offene Bauweise
- nur Einzel-, Doppelhäuser oder Hausgruppen zulässig (siehe auch textliche Festsetzung Nr. 1)
- Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (siehe auch textliche Festsetzung Nr. 1)
- Baugrenze**
- WA** Überbaubare Grundstücksfläche
- Nicht überbaubare Grundstücksfläche

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

- Straßenbegrenzungslinie
- Verkehrsfläche - öffentlich
- Straßenbegrenzungslinie
- Verkehrsfläche - nachrichtlich

5. Flächen für Stellplätze und Garagen gem. § 9 (1) 4 BauGB

- St + Ga
- Umgrenzung von Stellplätzen und Garagen

6. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen gem. § 9 (1) 12 BauGB

- Abfall - (Standort für Altglas- und Altpapiercontainer)

7. Grünflächen gem. § 9 (1) 15 BauGB

- Öffentliche Grünfläche
- Zweckbestimmung - Parkanlage -
- Zweckbestimmung - Spielplatz -

8. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9 (1) 20 und § 9 (1) 25a und 25b BauGB

- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern - privat -
- als anzureichernder Teil der nicht überbaubaren Grundstücksfläche - Die Fläche ist als dichte Hecke aus heimischen Straucharten zu entwickeln (s. Pflanzliste)

- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen - privat -
- als anzureichernder Teil der nicht überbaubaren Grundstücksfläche - Die Fläche ist als dichte Hecke aus heimischen Straucharten zu entwickeln (s. Pflanzliste)
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen - öffentlich -
- als Umgrenzung der öffentlichen Spielanlage und des Containerplatzes (Papier u. Glas) - Die Fläche ist als dichte Hecke aus heimischen Straucharten zu entwickeln (s. Pflanzliste)
- Erhalten von Bäumen

9. Sonstige Planzeichen

- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen gem. § 9 (1) 21 BauGB zu Gunsten der Anlieger und der Erschließungsträger
- Kanal, Wasser, Strom, Gas, Telefon u.a. -
- Mit Geh- und Fahrrecht zu belastende Flächen gem. § 9 (1) 21 BauGB zu Gunsten der Anlieger und der Erschließungsträger
- Flächen für Leitungsrecht gem. § 9 (1) 21 BauGB, die zu Gunsten der Anlieger und der Erschließungsträger - Kanal, Wasser, Strom, Gas, Telefon u.a. - zu belasten sind.

B. Vorschriften gem. § 9 Abs. 4 BauGB

Gestaltungsvorschriften (§ 86 BauONVO)

- SD** Satteldach
- PD** Pultdach

Beseitigung von Niederschlagswasser (§ 51 a LWG)
Das anfallende Niederschlagswasser der Dachflächen und der versiegelten Hofflächen im Plangebiet ist auf Grund der Gutachten festgestellten Nichtversickerungsfähigkeit des Bodens in den Mischwasserkanal des Wohngebietes in der Breddestraße bzw. in den Mischwasserkanal der Parkstraße einzuleiten.

C. Textliche Festsetzungen gem. BauGB

- Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen wird mit max. zwei Wohnungen in Einzelhäusern (E) festgesetzt, wobei die zweite Wohnung flächenmäßig der Hauptwohneinheit untergeordnet sein muss (max. 50 % der Wohnfläche der Hauptwohnung). Für die Baufächer, auf denen neben den Einzelhäusern (E) auch Doppelhäuser (D) und/oder Hausgruppen (H) zulässig sind, wird festgesetzt, dass je Doppelhaushälfte (DhH) nur eine Wohneinheit errichtet werden darf und in den Baufächern, in denen Hausgruppen (Reihenhäuser, (H)) zulässig sind, ist je Haus eine Wohneinheit zulässig. § 9 (1) 6 BauGB
- Die private Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist als dichtes Gebüsch mit Großsträuchern auszubilden (siehe hierzu Pflanzliste für Großsträucher). § 9 (1) 25 a BauGB
- Die erhaltenswerten Bäume innerhalb der öffentlichen Grünfläche sind fachgerecht zu pflegen und zu unterhalten. § 9 (1) 25 b BauGB
- Als Ausgleich für die angestrebte Bebauung und Versiegelung am Ort des Eingriffs ist je Baugrundstück (ab 350qm) von dem Grundstückseigentümer mindestens ein hochstammiger Baum zu pflanzen, zu pflegen und zu erhalten. Hier sind einheimische, standortgerechte Laubbäume, die aus nachfolgender Pflanzliste auszuwählen sind, in einer Höhe von mind. 1,50 m und einem Stammumfang von ca. 15 cm zu verwenden. § 9 (1) 25a BauGB

D. Sonstige Darstellungen und nachrichtliche Übernahmen

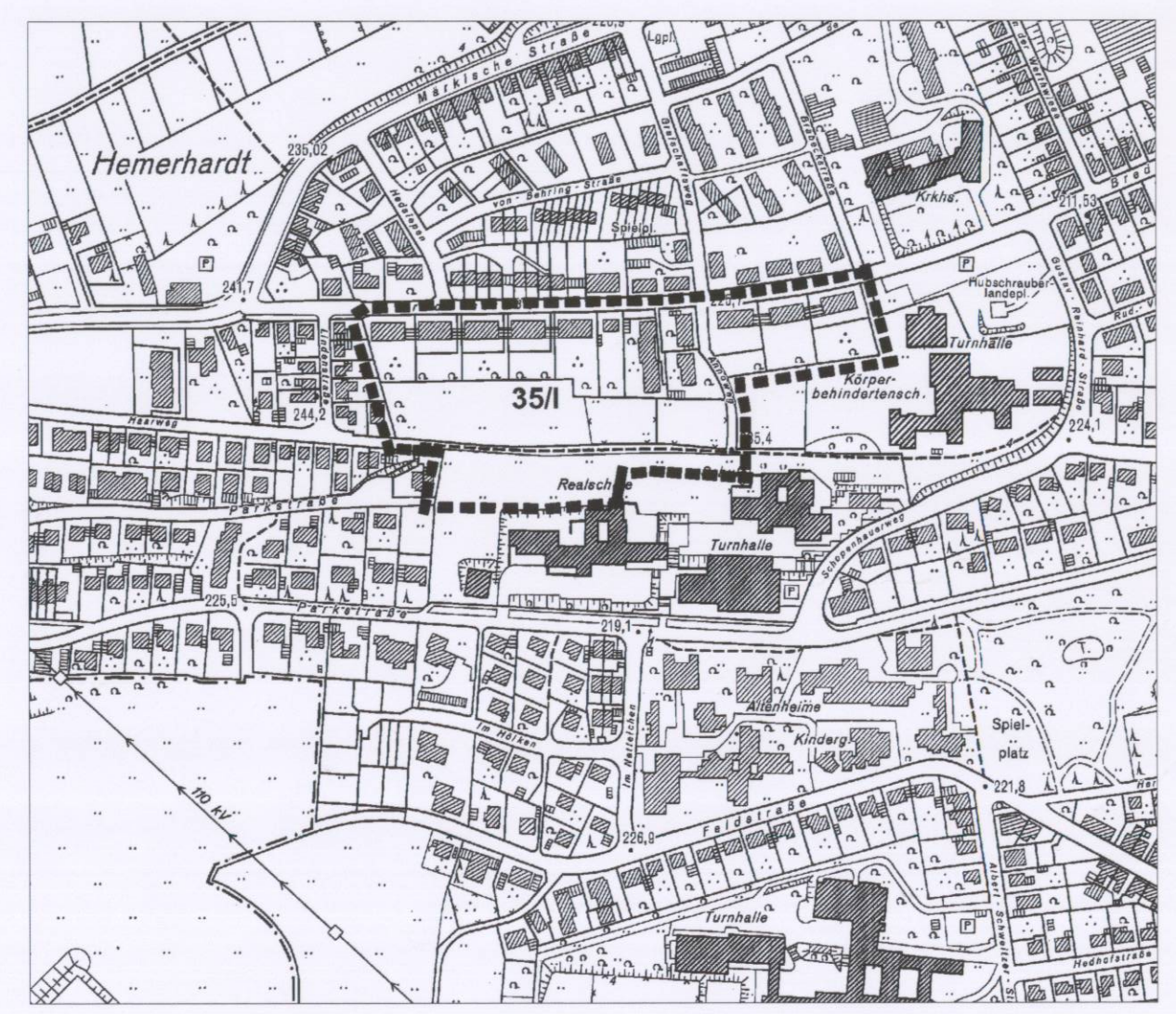
- Vorhandene Flurstücksgrenze mit Grenzstein
- Flurgrenze
- Fl. 22** Flurnummer
- Flurstücksnnummer
- Eingemessene Höhenpunkte
- Vorhandene Gebäude
- vorhandener Zaun
- Stützmauer
- empfohlene Grundstücksgrenze

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.

E. Hinweise:

- Ein hydrogeologisches Gutachten vom 20.01.1998 über die Versickerung von Niederschlägen im Bereich des Bebauungsplangebietes Nr. 35/I, Teresländer wurde durch die BRG Beratungsgesellschaft Rummel, Grolbinghoff und Partner mbH aus Fröndenberg erstellt. Auszüge aus diesem Gutachten sind in der Begründung zum Bebauungsplan enthalten.
- 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 geodätischer 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 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 Forschungen bis zu sechs Monate in Besitz zu nehmen (§ 16 Abs. 4 DSchG NW).
- Aus folgender Pflanzliste sind zu wählen:

Bäume I. Ordnung		
Fagus sylvatica	- Rotbuche	
Fraxinus excelsior	- Gewöhnliche Esche	
Quercus petraea	- Traubeneiche	
Quercus robur	- Stieleiche	
Bäume II. Ordnung		
Acer campestre	- Feldahorn	
Acer pseudoplatanus	- Bergahorn	
Betula pendula	- Hängebirke	
Carpinus betulus	- Hainbuche	
Malus sylvestris	- Hobbapfel	
Prunus avium	- Vogelkirsche, Wildkirsche	
Pyrus pyramidalis	- Wildbirne	
Sorbus aria	- Mehlbeere	
Sorbus aucuparia	- Eberesche	
Sträucher		
Cornus sanguinea	- Roter Haintriegel	
Corylus avellana	- Haselnuss	
Crataegus laevigata	- Zweigig. Weißdorn	
Crataegus monogyna	- Eingr. Weißdorn	
Euonymus europaeus	- Pfaffenhütchen	
Lonicera xylosteum	- Rote Heckenkirsche	
Prunus spinosa	- Schlehe	
Rhamnus cathartica	- Kreuzdorn	
Rosa canina	- Hundrose	
Rosa rubiginosa	- Weinrose	
Sambucus nigra	- Schwarzer Holunder	
Viburnum opulus	- Gewöhnlicher Schneeball	



STADT HEMER

Bebauungsplan Nr.35/I

"Teresländer"

Maßstab 1:500